



**PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE
DE CIUDAD DEL PLATA
Y SU ÁREA DE INFLUENCIA**

**DEPARTAMENTO DE SAN JOSE,
REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY**

**PROPUESTA AJUSTADA
DE NORMA INSTITUYENTE**

Junio 2014

**Comitente:
GOBIERNO DEPARTAMENTAL DE SAN JOSÉ**

**Apoya:
DIRECCIÓN NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (DINOT- MVOTMA)
(Convenio MVOTMA – Gobierno Departamental de San José)**

**Coordinador Técnico Externo:
ARQ. DIEGO CAPANDEGUY**

**PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE CIUDAD DEL PLATA Y SU ÁREA DE INFLUENCIA**

**CONVENIO
GOBIERNO DEPARTAMENTAL DE SAN JOSÉ
MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (DINOT)**

AUTORIDADES

Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente
Arq. Francisco Beltrame

Intendente Departamental de San José
Sr. José Luis Falero

Subsecretaria de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente
Arq. Raquel Lejtregger

Secretaria General de la Intendencia Departamental de San José
Cra. Ana María Bentaberri

Director Nacional de Ordenamiento Territorial
Ing. Agr. Manuel Chabalgoity

Presidente de la Junta Departamental de San José
Sr. Nelson Petre

Secretario General de la Junta Departamental de San José
Sr. Alexis Bonnahon

Alcalde de Ciudad del Plata
Sr. Jesús Cenández

Municipio de Ciudad del Plata
Concejal Sr. José Vega
Concejal Sr. Héctor Figueroa
Concejal Sr. Milton Pastorini
Concejal Sra. Inés Cabrera

**EQUIPO TÉCNICO DEL
PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE CIUDAD DEL PLATA Y SU ÁREA DE INFLUENCIA**

La elaboración técnica del proyecto de plan se ha realizado
por el siguiente equipo de trabajo:

**Oficina de Ordenamiento Territorial
de la Intendencia Departamental de San José**

Dirección General del Plan
Arq. Silvia Lorente

Colaboración Técnica
Arq. Marta Revetria

Coordinación Administrativa
Sra. Alejandra Britos

Asistencia Administrativa
Sra. Elisa Centurión

Asistencia Externa

Coordinación Técnica Externa y Relatoría
Arq. Diego Capandeguy

Consultores Externos
Asis. Social Mag. Javier Marsiglia (Gestión Social y Desarrollo Local, primera etapa)
Ing. Ambiental Esteban Pérez Rocamora (Asesoría Ambiental, primera etapa)
Ing. Agr. Alfredo Blum y Arq. Victor Risso (Producción agrícola / ganadera, DINOT,
primera etapa)
Mag. Marcela Caporale (Arqueología)
Dra. Laura Beovide (Arqueología)

Ayudante Técnica
Br. Serrana Robledo

Fotografía
Br. Andrea Sellanes

**EQUIPO INTERDISCIPLINARIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE CIUDAD DEL PLATA**

Grupo de articulación político – administrativa constituido
por los siguientes integrantes:

Ejecutivo Departamental

Arq. Silvia Lorente (Coordinación del Equipo. Oficina de Ordenamiento Territorial)
Dr. José Carlos Bisensang (Dirección General de Gestión Ambiental y Salud)
Sra. Mercedes Antía (Dirección General de Desarrollo)
Arq. Nicolás Roquero (Dirección de Arquitectura IDSJ)
Sra. Alejandra Britos (Secretaria)

Junta Departamental de San José

Sr. Alexis Bonnahón (Secretario General)
Edil Sr. Marcelo Oelher
Edil Sr. Javier Gutiérrez

Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DINOT)

Arq. Carmen Canoura
Arq. Cecilia Catalurda

Dirección Nacional de Medio Ambiente (DINAMA)

Lic. Susana Maggioli

Dirección Nacional de Agua (DINAGUA)

Soc. Alejandra Cuadrado

Dirección Nacional de Vivienda (DINAVI)

Arq. Ana Laura Mussini

COLABORACIÓN TÉCNICO - INSTITUCIONAL

Se han recibido la colaboración de diversos actores sociales, tanto a nivel de la sociedad civil, del resto del Estado y de agentes económicos. A nivel público, se ha contado con el aporte directo de las Direcciones del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), de los representantes en el Equipo Interdisciplinario de Ordenamiento Territorial de Ciudad del Plata, y también de las siguientes instituciones y personas:

Dirección Nacional de Minería y Geología (DINAMIGE)

Prof. Pier Rossi (Director)

Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DINOT)

Departamento de Monitoreo e Información Territorial

Arq. Ana Álvarez

Dirección Nacional de Medio Ambiente (DINAMA)

Lic. Mario Batallés

Dirección Nacional de Agua (DINAGUA)

Ing. Juan Martínez Penadés

Arq. Adriana Piperno

Grupo de Trabajo del Plan de Aguas de Ciudad del Plata

Ing. Juan Martínez Penadés (DINAGUA)

Arq. Adriana Piperno (DINAGUA)

Ing. Javier Huertas (OSE)

Ing. Sebastián Viapiana (OSE)

Mtro. Carlos Badano (IDSJ)

Arq. Silvia Lorente (IDSJ)

UTE

Ing. Tacuabe Cabrera

Municipio de Ciudad del Plata

Sra. Lilián Trujillo

Sra. Marianita Fonseca

Agencia de Desarrollo de Ciudad del Plata

Sr. Eduardo Rapetti (Coordinador)

Prof. Lilián Sánchez

Oficina de Estudios y Proyectos IDSJ

Ing. Agrim. Daniel Sierra

Ing. Agrim. Fabio Rodríguez Zidan

Ayud. Téc. Elisa Alfaro

PRESENTACIONES Y CONSULTAS A LOS ACTORES DE LA SOCIEDAD CIVIL

Durante la elaboración de este plan se han realizado presentaciones de avances y consultas individuales y grupales abiertas a diversos actores sociales, tanto de la sociedad civil, económicos y políticos.

En noviembre del 2012 se realizó una primera Audiencia Pública del Avance del Plan en el local del Club de Leones de Playa Pascual.

Durante los meses de junio y agosto del 2013 se realizaron seis Presentaciones Públicas en diversos barrios y parajes de Ciudad del Plata. Los aportes resultantes en materia de ordenamiento territorial fueron considerados en la redacción del presente proyecto normativo.
Tales presentaciones fueron:

Delta el Tigre, Sofima, Villa Rives Marina Sta. Lucia
Sábado 29 de junio del 2013
(Salón Comisión Pro Fomento Delta el Tigre)

Autódromo, Penino
Sábado 20 de julio del 2013
(UTU Alfredo Zitarrosa Km. 29)

Parque Postel, San Fernando, San Fernando Chico, Parque del Plata
Jueves 25 de julio del 2013
(Biblioteca de la Intendencia Departamental
Ruta Vieja Km. 26)

Playa Pascual y Villa Olímpica
Sábado 27 de julio del 2013
(Local Comisión Vecinal Playa Pascual Parada 3)

SAFICI, Monte Grande, Las Violetas,
Sábado 17 de agosto del 2013
Santa Mónica, San Luis, Santa María, Santa Victoria
(Salón Comunal viviendas Siav)

Zona Rural, Cerámicas, Punta Tigre, Colonia Wilson, Colonia Galán
Miércoles 22 de agosto del 2013
(Local Club Resero Colonia Wilson)

Luego de la Aprobación Previa de este documento por parte del Gobierno Departamental, se realizó una Audiencia Pública sobre el presente Proyecto de Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata, el
Martes 17 de diciembre del 2013
(Local Comisión Vecinal Playa Pascual Parada 3)

INDICE

TÍTULO I - NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES INSTITUTIVAS

Artículo 1. (Institución del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata y su área de influencia).

Artículo 2. (Objetivos de este Plan Local).-

Artículo 3. (Competencia departamental, cooperación interinstitucional y convergencia normativa).-

Artículo 4. (Delimitación Territorial).-

Artículo 5. (Sustitución normativa y aplicación).-

CAPÍTULO 2 - ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 6. (Estrategia de ordenamiento territorial).-

Artículo 7. (Directrices departamentales de ordenamiento territorial. Remisión).-

Artículo 8. (Directrices locales de ordenamiento territorial).-

Artículo 9. (Directriz local sobre la diversidad territorial).-

Artículo 10. (Directriz local sobre la ordenación y valoración del paisaje).-

CAPÍTULO 3 - ZONIFICACION TERRITORIAL Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

SECCION 1 – ZONIFICACIÓN TERRITORIAL

Artículo 11. (Objetivo de la Zonificación).-

Artículo 12. (Ámbitos de la Zonificación).-

Artículo 13. (Zonas Territoriales del Plan de Ciudad del Plata).-

SECCION 2 – CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Artículo 14. (Objetivo y contenido de la categorización del suelo).-

Artículo 15. (Categorización del suelo. Remisión).-

Artículo 16. (Subcategorías de Suelo).-

SECCION 3 – TUTELAS AMBIENTALES

Artículo 17. (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 18. (Definición Zona Litoral del Río de la Plata).-

Artículo 19. (Delimitación Zona Litoral del Río de la Plata).-

Artículo 20. (Subzonas).-

Artículo 21. (Directriz local de ordenamiento territorial).-

Artículo 22. (Categoría del suelo).-

Artículo 23. (Tutela ambiental).-

Artículo 24. (Promoción de actuaciones de mejora y mitigación ambiental en la Zona Litoral).-

- Artículo 25. (Indicadores urbanísticos en predios rurales naturales).-
 Artículo 26. (Usos permitidos en los predios rurales de la Zona Litoral).-
 Artículo 27. (Usos condicionados en los predios rurales naturales de la Zona Litoral).-
 Artículo 28. (Usos no permitidos en la Zona Litoral).-
 Artículo 29. (Zona Litoral. Edificaciones y usos preexistentes sin permisos de construcción. Remisión).-
 Artículo 30. (Otras especificaciones sobre el manejo costero).-
 Artículo 31. (Documentación especial en la Zona Litoral).-

SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES SUBZONA DE LAS COLONIAS

- Artículo 32. (Delimitación Subzona de las Colonias).-
 Artículo 33. (Pautas particulares Área Complejo Central Térmica de Puntas del Tigre dentro de la Zona Litoral).-
 Artículo 34. (Indicadores urbanísticos y usos en la Subzona de las Colonias. Remisión).-

SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES SUBZONA PLAYA PASCUAL Y VECINDADES

- Artículo 35. (Delimitación Subzona Playa Pascual y vecindades).-
 Artículo 36. (Otras pautas específicas).-
 Artículo 37. (Indicadores urbanísticos particulares Subzona Playa Pascual y Vecindades).-
 Artículo 38. (Usos permitidos en el Área Playa Pascual – Villa Olímpica).-
 Artículo 39. (Usos condicionados en el Área Playa Pascual – Villa Olímpica).-

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

- Artículo 40. (Delimitación Subzona, Barrios Penino – Autódromo y Reserva Natural Penino).-

SECCION 4 – 1 - BARRIOS PENINO Y AUTODROMO

- Artículo 41. (Área Barrios Penino – Autódromo en la Zona Litoral. Definición y sectores interiores).-
 Artículo 42. (Área Barrios Penino – Autódromo. Sectores con riesgo de inundaciones).-
 Artículo 43. (Prohibición de realizar nuevas edificaciones y nuevos usos residenciales en los sectores con riesgo de inundación del Área Litoral Barrios Penino – Autódromo).-
 Artículo 44. (Otras pautas específicas para el Área Barrios Penino – Autódromo).-
 Artículo 45. (Encomienda de promoción de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Litoral de Penino y Autódromo u otros programas especiales).-
 Artículo 46. (Indicadores urbanísticos particulares Área Barrios Penino – Autódromo. Sector con riesgo bajo de inundaciones).-
 Artículo 47. (Indicadores urbanísticos particulares Área Barrios Penino – Autódromo. Sector con riesgo medio de inundaciones).-
 Artículo 48. (Indicadores urbanísticos particulares Área Litoral Barrios Penino – Autódromo. Sector con riesgo alto de inundaciones).-
 Artículo 49. (Indicadores urbanísticos particulares y otras pautas para Área Barrios Penino – Autódromo. Sector de borde no inundable).-
 Artículo 50. (Usos permitidos en los sectores inundables del Área Litoral Barrios Penino – Autódromo).-
 Artículo 51. (Usos condicionados en los sectores inundables del Área Litoral Barrios Penino – Autódromo).-

Artículo 52. (Comunicaciones de las restricciones dominiales en los principales registros públicos y a los actores locales).-

SECCION 4 – 2 - RESERVA NATURAL PENINO

Artículo 53. (Reserva Natural Penino. Definición y delimitación. Remisión).-

Artículo 54. (Pautas específicas).-

Artículo 55. (Régimen especial de las Áreas de Implantación y Conservación Predial).-

Artículo 56. (Actuaciones permitidas en las Áreas de Implantación y Conservación Predial).-

Artículo 57. (Áreas de Implantación y Conservación Predial. Criterios de aplicación).-

Artículo 58. (Indicadores urbanísticos y usos de la Reserva Natural Penino).-

CAPÍTULO 2 - ZONA PRODUCTIVA

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES ZONA PRODUCTIVA

Artículo 59. (Definición y delimitación Zona Productiva).-

Artículo 60. (Delimitación de la Zona Productiva).-

Artículo 61. (Subzonas).-

Artículo 62. (Delimitación Subzona Colonia Wilson y áreas interiores).-

Artículo 63. (Delimitación Subzona Colonia Galland).-

Artículo 64. (Delimitación Subzona Rural Norte).-

Artículo 65. (Delimitación Subzona Extractiva).-

Artículo 66. (Directriz local de ordenamiento territorial).-

Artículo 67. (Categorías del suelo en la Zona Productiva).-

Artículo 68. (Indicadores urbanísticos generales en la Zona Productiva).-

Artículo 69. (Usos permitidos).-

Artículo 70. (Usos condicionados).-

Artículo 71. (Usos prohibidos).-

Artículo 72. (Permisos de Construcción en la Zona Productiva).-

Artículo 73. (Tutelas ambientales en la Zona Productiva).-

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

Artículo 74. (Directriz específica de ordenamiento territorial del Área Complejo Central Térmica de Puntas del Tigre).-

Artículo 75. (Indicadores urbanísticos específicos Área Complejo Central Térmica Puntas del Tigre).-

Artículo 76. (Indicadores urbanísticos específicos en el enclave residencial de las nuevas viviendas de pescadores).-

SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES ACTIVIDAD EXTRACTIVA

Artículo 77. (Directriz específica de ordenamiento territorial de las actividades extractivas en la Zona Productiva).-

CAPÍTULO 3 - ZONA BAÑADOS DEL SANTA LUCÍA

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES

Artículo 78. (Definición Zona Bañados del Santa Lucía).-

Artículo 79. (Delimitación Zona Bañados del Santa Lucía).-

- Artículo 80. (Subzonas).-
- Artículo 81. (Directriz local de ordenamiento territorial).-
- Artículo 82. (Categorías del suelo).-
- Artículo 83. (Indicadores urbanísticos generales en la Zona de Bañados del Santa Lucía).-
- Artículo 84. (Usos permitidos).-
- Artículo 85. (Usos condicionados).-
- Artículo 86. (Usos prohibidos).-
- Artículo 87. (Permisos de Construcción en la Zona de Bañados del Santa Lucía).-

SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES

- Artículo 88. (Indicadores urbanísticos específicos en predios en dos o más zonas).-
- Artículo 89. (Pautas específicas actividades extractivas en la Zona de Bañados del Santa Lucía).-
- Artículo 90. (Indicadores urbanísticos específicos en la Subzona de Marinas del Santa Lucía. Remisión).-
- Artículo 91. (Disposición cautelar en el padrón 15.000).-
- Artículo 92. (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 93. (Definición Corredor Ruta 1).-
- Artículo 94. (Delimitación Corredor Ruta 1. Remisión).-
- Artículo 95. (Subzonas).-
- Artículo 96. (Delimitación de las Subzonas).-
- Artículo 97. (Directriz local de ordenamiento territorial).-
- Artículo 98. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Desembocadura Río Santa Lucía).-
- Artículo 99. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Playa Pascual Este).-
- Artículo 100. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Dos Rutas).-
- Artículo 101. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Paraje Santa Victoria).-
- Artículo 102. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Colonia Wilson).-
- Artículo 103. (Categorías del suelo).-
- Artículo 104. (Indicadores urbanísticos generales en el Corredor de la Ruta 1).-
- Artículo 105. (Usos permitidos).-
- Artículo 106. (Usos condicionados).-
- Artículo 107. (Usos prohibidos).-
- Artículo 108. (Especificaciones complementarias. Tutela paisajística y otras pautas).-
- Artículo 109. 99. (Otras pautas. Calificación selectiva del espacio público contiguo).-

SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES BARRIO DE CERAMICAS

- Artículo 110. (Delimitación del Barrio de Cerámicas).-
- Artículo 111. (Indicadores urbanísticos específicos para el Barrio de Cerámicas).-
- Artículo 112. (Usos urbanísticos específicos para el Barrio de Cerámicas).-

SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES PARAJE KM. 35

- Artículo 113. (Delimitación e indicadores urbanísticos y otras especificaciones para el Paraje del kilómetro 35).-

SECCION 4 – PAUTAS PARTICULARES SUBZONA PARAJE SANTA VICTORIA

Artículo 114. (Indicadores urbanísticos específicos para la Subzona Paraje Santa Victoria).-

Artículo 115. (Usos permitidos en el Paraje Santa Victoria).-

Artículo 116. (Usos condicionados).-

Artículo 117. (Usos no permitidos en el Paraje Santa Victoria).-

CAPÍTULO 5 - ZONA URBANA**SECCION 1 – PAUTAS GENERALES ZONA URBANA**

Artículo 118. (Definición Zona Urbana).-

Artículo 119. (Delimitación Zona Urbana).-

Artículo 120. (Subzonas).-

Artículo 121. (Delimitación de las Subzonas. Remisión).-

Artículo 122. (Directriz local de ordenamiento territorial).-

Artículo 123. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Urbana Este).-

Artículo 124. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Urbana Central).-

Artículo 125. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Urbana Oeste).-

Artículo 126. (Categorías del suelo).-

Artículo 127. (Indicadores urbanísticos generales para la Zona Urbana).-

Artículo 128. (Usos permitidos).-

Artículo 129. (Usos condicionados).-

Artículo 130. (Usos no permitidos).-

SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES PARA CONJUNTOS HABITACIONALES

Artículo 131. (Definición de conjunto habitacional).-

Artículo 132. (Localización).-

Artículo 133. (Directriz general).-

Artículo 134. (Indicadores urbanísticos para Conjuntos Habitacionales).-

Artículo 135. (Condicionamientos infraestructurales y de servicios públicos).-

Artículo 136. (Reserva de suelo para servicios y equipamientos).-

Artículo 137. (Áreas libres para uso comunitario).-

Artículo 138. (Estacionamientos).-

Artículo 139. (Cuerpos de edificación continuos).-

Artículo 140. (Asoleamiento).-

Artículo 141. (Calles vehiculares y peatonales).-

Artículo 142. (Régimen aplicable. Remisión).-

SECCION 3 – PAUTAS PARA OTRAS SITUACIONES ESPECÍFICAS

Artículo 143. (Indicadores urbanísticos particulares

Artículo 144. (Especificaciones particulares para emprendimientos singulares mayores de 5.000 m²).-

Artículo 145. (Especificaciones particulares actual Vertedero Municipal. Disposición cautelar).-

Artículo 146. (Especificaciones particulares actividades extractivas en el padrón 16.255).-

Artículo 147. (Precauciones particulares en el área de mayor riesgo de inundaciones en Delta El Tigre).-

Artículo 148. (Zona Urbana. Edificaciones y usos preexistentes sin permisos de construcción. Remisión).-

Artículo 149. (Zona Urbana. Proyectos en curso de edificios públicos. Pautas e indicadores a aplicar).-

TÍTULO III - DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPÍTULO 1 - PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

Artículo 150. (Interés departamental en la conservación del patrimonio natural y cultural de Ciudad del Plata).-

Artículo 151. (Bañados del Santa Lucia. Declaración como Patrimonio Departamental).-

Artículo 152. (Reserva Natural Penino).-

Artículo 153. (Patrimonio Arqueológico y Cultural de Ciudad del Plata).-

Artículo 154. (Inventario Local de Paisajes a Preservar).-

CAPÍTULO 2 - ACTIVIDADES EXTRACTIVAS MINERAS

Artículo 155. (Interés departamental en una efectiva limitación y control de las actividades extractivas).-

Artículo 156. (Directriz local para la gestión de las actividades extractivas).-

Artículo 157. (Recordatorio a los canteristas de la necesidad de la habilitación comercial e industrial ante la Intendencia de San José. Requisitos particulares).-

CAPÍTULO 3 - FRACCIONAMIENTO DEL SUELO Y ESPACIO PÚBLICO

Artículo 158. (Remisión a normas vigentes).-

Artículo 159. (Obligación de autorización departamental de toda subdivisión del suelo Categoría Urbana, Suburbana y Rural).-

Artículo 160. (Tolerancias en las dimensiones prediales).-

Artículo 161. (Nuevas parcelas urbanas en predios muy afectados por servidumbres infraestructurales).-

Artículo 162. (Conectividad vial).-

Artículo 163. (Aperturas de calles).-

Artículo 164. (Cesión mínima obligatoria y gratuita de suelo para espacio libre y reserva fiscal).-

Artículo 165. (Cesión obligatoria y gratuita de suelo para las avenidas y calles).-

Artículo 166. (Perfeccionamiento de la cesión).-

Artículo 167. (Destino y enajenación del espacio público y de las reservas fiscales).-

Artículo 168. (Inventario Local de Espacios Públicos. Encomienda).-

CAPÍTULO 4 - MANEJO AMBIENTAL DEL SUELO URBANO Y SUBURBANO

Artículo 169. (Ratificación del interés departamental de un futuro Plan de Aguas Urbanas para Ciudad del Plata).-

Artículo 170. (Sobre el manejo ambiental del suelo urbano y suburbano).-

Artículo 171. (Sobre el manejo domiciliario de las aguas cloacales).-

Artículo 172. (Sobre el drenaje de los terrenos urbanos y suburbanos).-

Artículo 173. (Sobre el tipo de calles y calzadas verdes).-

Artículo 174. (Edificaciones en predios afectados por servidumbres infraestructurales).-

Artículo 175. (Alambradas y otras divisorias prediales).-

TÍTULO IV - APLICACIÓN Y GESTIÓN

CAPÍTULO 1 - SOBRE LAS FIGURAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 176. (Institución y objetivo de las Directrices locales de ordenamiento territorial).-

Artículo 177. (Contenidos de las Directrices locales de ordenamiento territorial).-

Artículo 178. (Observancia de los Directrices locales).-

Artículo 179. (Aplicación directa, criterio interpretativo y criterio precautorio).-

CAPÍTULO 2 - TÉRMINOS TÉCNICOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS DE APLICACIÓN

Artículo 180. (Definiciones y criterios de aplicación).-

CAPÍTULO 3 - SOBRE LOS PERMISOS Y AUTORIZACIONES EN MATERIA TERRITORIAL ANTE LA INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE SAN JOSÉ

Artículo 181. (Sobre los permisos y autorizaciones en materias territorial 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 182. (Fortalecimiento institucional).-

Artículo 183. (Unidad de Gestión del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata. Creación y objetivos).-

Artículo 184. (Unidad de Gestión del Plan Local de Ordenamiento Territorial de Ciudad del Plata. Conformación).-

Artículo 185. (Unidad de Gestión del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata. Funcionamiento).-

SECCION 2 – PROGRAMA DE ACCIÓN

Artículo 186. (Programa de Acción del Plan).-

Artículo 187. (Criterio precautorio. Remisión).-

SECCION 3 – MONITOREO Y SEGUIMIENTO

Artículo 188. (Programa de Monitoreo y Seguimiento del Plan).-

SECCIÓN 4 – CREACIÓN DE UNA GUARDIA AMBIENTAL Y TERRITORIAL

Artículo 189. (Guardia Ambiental. Institución y objetivos).-

SECCIÓN 5 – TOLERANCIAS

Artículo 190. (Tolerancias).-

SECCIÓN 6 – REGULARIZACIONES

Artículo 191. (Regularizaciones).-

SECCIÓN 7 – FALTAS Y SANCIONES

Artículo 192. (Observancia municipal).-

Artículo 193. (Faltas graves).-

Artículo 194. (Sanciones de las faltas).-

SECCION 8 – ACTUACIONES LOCALES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL

Artículo 195. (Declaración de Interés Departamental para su Promoción y Apoyo).-

CAPÍTULO 5 - APLICACIÓN DE ESTA NORMA

Artículo 196. (Validez interpretativa).-

Artículo 197. (Cómputo de aprovechamientos en predios dentro de varias zonas y admisión provisional de subdivisiones prediales especiales).-

Artículo 198. (Cambios en los padrones y parcelas).-

Artículo 199. (Pautas particulares de áreas interiores y pautas generales de una zona).-

Artículo 200. (Cambios en los proyectos edilicios, ampliaciones o reformas).-

Artículo 201. (Derecho de preferencia).-

Artículo 202. (Vigencia).-

Artículo 203. (Modificaciones no sustanciales).-

Artículo 204. (Revisiones).-

Artículo 205. (Derogaciones).-

Artículo 206. (Difusión).-

ANEXO GRÁFICO

Plano N° 1 – Perímetro de aplicación del Plan Local de Ciudad del Plata

Plano N° 2 – Zonificación

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.

TÍTULO I

NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES INSTITUTIVAS

Artículo 1. (Institución del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata y su área de influencia). Se instituye el Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata y su área de influencia, con los objetivos, ámbito de aplicación, directrices locales de ordenamiento territorial y otras pautas complementarias establecidas por el presente decreto departamental.

Artículo 2. (Objetivos de este Plan Local).- Los principales objetivos concomitantes de este instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible de Ciudad del Plata y su área de influencia son:

- 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.

Artículo 3. (Competencia departamental, cooperación interinstitucional y convergencia normativa).- 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.

La iniciativa, elaboración y aprobación de este instrumento de planificación territorial es de competencia exclusiva del Gobierno Departamental de San José con participación de las autoridades locales del Municipio de Ciudad del Plata con jurisdicción en gran parte del área de este plan.

El plan resultó 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.

Este Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata es convergente con otras disposiciones y pautas regulatorias departamentales y nacionales en la materia, entre ellas:

- a) La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, Ley N° 18.308 de junio del 2008.
- b) Las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Departamento de San José y de Categorización del Suelo, Decreto N° 3.091 de enero del 2013.
- c) Las Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Metropolitanas, aprobadas por Decreto N° 3.065 de agosto del 2011 de la Intendencia Departamental de San José, por Decreto N° 33.830 de agosto del 2011 de la Intendencia Departamental de Montevideo, por Decreto N° 26 de julio del 2011 de la Intendencia Departamental de Canelones, y por el Decreto N° 321 / 2011 de setiembre del 2011 del Poder Ejecutivo Nacional.

Artículo 4. (Delimitación Territorial).- El ámbito de aplicación del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata y su área de influencia se delimita:

- 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.

Este perímetro de actuación resulta de articular sus atributos y lógicas geográficas, ambientales, administrativas, identitarias, prediales y operativas. Dicha delimitación se corresponde con el Plano N° 1 adjunto.

Tal ámbito de aplicación comprende en su interior:

- a) Ciudad del Plata, tal como fue definida en la Ley N° 18.052 de octubre del 2006, que 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.

- b) La circunscripción del Municipio de Ciudad del Plata, en concordancia con la Ley de Municipios y Distritos Electorales, Ley N° 18.653, art. 1, de marzo del 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.

Artículo 5. (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 e indicadores 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 de enero del 2013, y de otros decretos departamentales en tales materias y solamente en aquellos artículos e incisos que se opongan a la presente.

CAPÍTULO 2

ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 6. (Estrategia de ordenamiento territorial).- La estrategia de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible para Ciudad del Plata y su área de influencia se apoyará en:

- a) La especificidad del nuevo marco de ordenamiento territorial concebido “a medida” de Ciudad del Plata y su área de influencia.
- b) Un nuevo acuerdo 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 de cara a una operativa de referencia, lo más clara posible, complementaria y de cercanía en lo local.

Esta estrategia se concretará en principios rectores tangibles y específicos, tal como se desarrolla en los siguientes artículos.

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, Decreto N° 3091 del 2013, se ha planteado en su ámbito de aplicación:

- a) Potenciar la ubicación de esta zona y del Departamento de San José en la estrategia de desarrollo territorial propuesta.
- 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.

Artículo 8. (Directrices locales de ordenamiento territorial).- La estrategia de ordenamiento territorial de Ciudad del Plata y su área de influencia se regirá por los siguientes lineamientos específicos que operarán como directrices locales de ordenamiento territorial. Tales lineamientos locales tendrán un alcance normativo en concordancia con lo establecido en el Título IV de esta disposición.

Artículo 9. (Directriz local sobre la diversidad territorial).- Se potenciará 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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) Promover iniciativas de desarrollo local y regional en las diferentes zonas en análisis.

Artículo 10. (Directriz local sobre la ordenación y valoración del paisaje).- Se privilegiará el paisaje como componente sustantivo del ordenamiento territorial de Ciudad del Plata y su área de influencia, que reconozca sus principales unidades de paisaje como:

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

Estos grandes componentes del paisaje tendrán sus pautas específicas de ordenamiento territorial y de manejo, con sus correspondientes clasificaciones de suelo, en concordancia con la legislación vigente. También dispondrán de otros indicadores urbanísticos, tal como se presentan en el Título II.

CAPÍTULO 3

ZONIFICACION TERRITORIAL Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

SECCION 1 – ZONIFICACIÓN TERRITORIAL

Artículo 11. (Objetivo de la Zonificación).- La Zonificación es una figura o modo sintético de ordenamiento territorial que tiene por objetivo fijar el perfil de cada ámbito territorial, articulando su vocación con los criterios de subdivisión del suelo, ocupación y uso. La zonificación territorial evidencia la aspiración política de transformación o conservación del territorio, lo cual tendrá su correspondencia en la categorización administrativa del suelo, que es una manera protocolizada en la legislación uruguaya a partir de la Ley N° 18.308 de junio del 2008.

Artículo 12. (Ámbitos de la Zonificación).- En el presente Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata y su área de influencia se trabaja con tres ámbitos: Zonas, Subzonas y Áreas, definiéndose:

- a) Zonas: Delimitación de gran tamaño utilizada 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.

Artículo 13. (Zonas Territoriales del Plan de Ciudad del Plata).- En función de sus atributos geográficos, ambientales, urbanísticos y culturales, y por su correspondencia con la más amplia estrategia de desarrollo departamental, el ordenamiento territorial de Ciudad del Plata y su área de influencia reconocerá las siguientes grandes 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

Cada una de estas grandes zonas se definen y delimitan en el Título II, tal como se grafica en el Plano N° 2 – Zonificación General que integra esta norma. Tales zonas pueden incluir subzonas o áreas interiores, con diversas categorías del suelo, tal como se establece en la Ley N° 18.308 de junio del 2008.

SECCION 2 – CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Artículo 14. (Objetivo y contenido de la categorización del suelo).- La categorización del suelo es un modo de clasificación cualitativa del territorio de exclusiva competencia del Gobierno Departamental, lo cual esta reglado por la Ley N° 18.308 de junio del 2008. El mismo tiene por objetivo fijar la vocación y la condición operativa básica del suelo. Todo suelo dentro del territorio nacional estará categorizado primariamente, pudiéndose superponer a esta categorización una o más subcategorías y atributos.

Artículo 15. (Categorización del suelo. Remisión).- 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 2013 (Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial), la categorización del suelo comprende los siguientes tipos:

- a) El Suelo Categoría Rural es aquel suelo vacante, 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°).
- b) 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°).
- c) 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°).

Artículo 16. (Subcategorías de Suelo).- Además de las subcategorías de suelo establecidas en la Ley N° 18.308, y tal como lo habilita la misma, en el presente Plan se instituyen las siguientes subcategorías que privilegian los roles y usos explícitamente señalados:

- a) Suelo Categoría Urbana, subcategoría No Consolidado de Alta Sensibilidad Ambiental
- b) Suelo Categoría Suburbano, subcategoría Industrial, de Generación de Energía y de Amortiguación Ambiental,

- c) Suelo Categoría Suburbano, subcategoría Industrial y de Servicios.
- d) Suelo Categoría Suburbano, subcategoría de Servicios y Usos Múltiples
- e) Suelo Categoría Suburbano, subcategoría Suelo Residencial Enclavado.
- f) Suelo Categoría Suburbano, subcategoría Suelo Turístico – Residencial.
- g) Suelo Categoría Suburbano, subcategoría Turística y de Servicios
- h) Suelo Categoría Rural, Subcategoría Rural Natural con Protección Patrimonial y Usos Extractivos Limitados.
- i) Suelo Categoría Rural, Subcategoría Rural Productivo con Protección Patrimonial y Usos Extractivos Limitados.

Cada una de estas Categorías y Subcategorías de Suelo se grafican en el Plano N° 8 – Categorización del Suelo, que integra esta norma.

SECCION 3 – TUTELAS AMBIENTALES

Artículo 17. (Institución de la Tutela Ambiental).- La Tutela Ambiental se instituye como una figura de ordenamiento territorial que consigna y destaca las restricciones dominiales y de uso aplicados a ámbitos territoriales particulares y ambientalmente sensibles.

En tales ámbitos se operará con cautela y precaución según sea su condición de áreas como las destacadas 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, consagrada como deber de las personas en la Ley N° 18.308, de junio del 2008, art. 7. 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 de diciembre del 2000, Ley General de Protección del Medio Ambiente que, en su artículo 6, literal b, establece 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.

Estas Tutelas Ambientales deberán ser consignadas en los planos que se presenten al tramitar las subdivisiones y fraccionamientos del suelo, los permisos de construcción, y las habilitaciones industriales y comerciales de canteras.

Estas figuras ambientales se desarrollan en detalle en diversos artículos de esta norma, graficándose de modo indicativo en el Plano Nro. 9, denominado Tutelas Ambientales, que forma parte integral de este plan.

TÍTULO II

DISPOSICIONES ESPECÍFICAS POR ZONAS

CAPÍTULO 1

ZONA LITORAL DEL RÍO DE LA PLATA

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES ZONA LITORAL

Artículo 18. (Definición Zona Litoral del Río de la Plata).- La Zona Litoral del Río de la Plata comprende la banda de suelo terrestre – costera del Río de la Plata entre el Puente de la Ruta Nacional 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe en la desembocadura del Río Santa Lucía y el borde oeste de Colonia Wilson (límite del padrón 9.816 y del padrón 17.809).

Esta Zona Litoral comprende:

- a) Las playas, pequeñas formaciones dunares, barrancos de poca altura y humedales costeros.
- b) La Faja de Defensa de Costas. Se trata de una faja de 250 metros medidos hacia el interior del territorio a partir del límite superior de la ribera, tal como se establece en la legislación nacional, a la que se hace referencia en el art. 180 de esta norma. En concordancia con la misma esta faja se reduce cuando su límite interior terrestre se corta con una rambla costanera abierta y de uso público, pavimentada con balastro, con asfalto u otros materiales, si fue realizada de modo reglado con permiso del Gobierno Departamental o realizado directamente por este.
- c) Las áreas costeras activas, vulnerables y/o de valor singular ecológico que se extienden al interior del territorio en una superficie mayor a la Faja de Defensa de Costas, sea por sus atributos ambientales o por su alto riesgo de inundación. Ello esta de acuerdo con la Ley N° 18.308, de junio del 2008, art. 50, que habilita que el litoral platense sea especialmente protegido por los instrumentos de ordenamiento territorial, sin perjuicio de la Faja de Defensa de Costas.

La Zona Litoral incluye el borde de los fraccionamientos de naturaleza urbana incluidos dentro de la Faja de Defensa de Costas, como otros amanzanados que se estiman de relativa vulnerabilidad.

Dentro de la Zona Litoral se encuentra la denominada Reserva Natural Penino, de especial significación ecológica como refugio de aves migratorias.

En esta Zona Litoral se encuentra un futuro Parque Costero proyectado por UTE en el vértice oeste del padrón N° 17.809, tal como se detalla en el artículo 33 en esta norma.

Artículo 19. (Delimitación Zona Litoral del Río de la Plata).- La Zona Litoral del Río de la Plata 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, de acuerdo al Plano N° 2 Zonificación General.
- c) Se continua 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 continua 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 continua 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.
- 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 continua 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.

Artículo 20. (Subzonas).- La Zona Litoral comprende tres grandes subzonas:

- a) La Subzona de las Colonias, amplia área no urbanizada que se extiende desde el límite oeste de Colonia Wilson en las proximidades de Puntas del Tigre hasta el borde oeste de la urbanización de Villa Olímpica.
- b) La Subzona Playa Pascual y Vecindades, que comprende un frente costero en retroacción, el Área Urbana Playa Pascual - Villa Olímpica formada por parte de ambas urbanizaciones, y un área rural al este de la misma en parte forestada.
- c) La Subzona Barrios Penino - Autódromo y Reserva Natural Penino, comprende la Reserva Natural Playa Penino, constituida por arenales y humedales costeros relictuales, y un sector interior denominado Área Barrios Penino - Autódromo integrada por una fracción de fraccionamientos urbanos con diversos riesgos de inundación de significación.

Cada subzona se delimita al principio de las secciones que contienen las pautas particulares a aplicar en cada una de las mismas, consignándose en el Plano N° 3 – Zona Litoral. Subzonas.

Artículo 21. (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 por diversas acciones, 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.

Artículo 22. (Categoría del suelo).- La Zona Litoral está clasificada como Suelo Categoría Rural, subcategoría Rural Natural, en gran parte de su extensión, salvo en:

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

- b) Los amanzanados urbanos ya aprobados que se clasifican como Suelo Categoría Urbana, subcategoría Urbana No Consolidado de Alta Sensibilidad Ambiental.

En el caso de los Barrios Penino y Autódromo dentro de la Zona Litoral, se declara su superficie con el Atributo de Potencialmente Transformable de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Rural Natural, para reducir los riesgos ambientales y facilitar la conservación de los valores espaciales y ambientales. Ello podrá habilitarse fundadamente por conjuntos parciales de padrones, lo cual podrá ser promovido por el Ejecutivo Departamental.

Ello esta en concordancia con la Ley N° 18.308 de junio del 2008 y con lo señalado en el Título IV de esta norma. Ello se fundamenta en la protección de sus valores ambientales, su biodiversidad y del paisaje.

Artículo 23. (Tutela ambiental).- Toda la Zona Litoral del Rio de la Plata está afectada por una tutela ambiental, en concordancia con el art. 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 los grandes predios rurales naturales, respetándose la forestación existente, salvo acciones de contingencia excepcionales y fundadas a juicio del Gobierno Departamental. Tal tutela ambiental tendrá diverso carácter según cada subzona y área.

Artículo 24. (Promoción de actuaciones de mejora y mitigación ambiental en la Zona Litoral).- El Ejecutivo Departamental seguirá apoyando y promoviendo diversas actuaciones de mejora y mitigación ambiental de la Zona Litoral coordinadas dentro de la Unidad de Gestión del Plan Local de Ciudad del Plata que se instituye en el Título IV, Capítulo 4 de esta norma, el Municipio de Ciudad del Plata y el Gobierno Nacional, y también cooperando con 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.

Artículo 25. (Indicadores urbanísticos en predios rurales naturales).- Los indicadores urbanísticos a aplicarse en los predios rurales, o en sus fracciones, ubicadas en Suelo Categoría Rural Subcategoría Natural de la Zona Litoral, serán los siguientes:

- a) Superficie mínima de la parcela = la existente al momento de ponerse en vigencia esta norma, salvo nuevos englobamientos. Sólo se admitirán provisionalmente subdivisiones prediales en los casos de padrones atravesados por diversas Categorías de Suelo, no Subcategorías, tal como se habilita en el art. 197.
- 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 = el existente o mayor en caso de englobamientos
- 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 en todos los casos un previo aval de la DINAMA dentro de la citada Faja de Defensa de Costas.

En predios parte en la Zona Litoral del Río de la Plata, parte en la Zona Productiva o en la Zona del Corredor de la Ruta 1, todos los nuevos aprovechamientos urbanísticos se deberán aplicar en las partes del predio fuera de la Zona Litoral del Río de la Plata a los efectos de contribuir a su mejor conservación, tal como se plantea en el art. 197.

Dentro de los predios de la Reserva Natural Penino, que se consignan en el art. 45 y siguientes, tales indicadores se aplicarán dentro del Régimen Especial de Áreas de Conservación y de Implantación Predial.

Artículo 26. (Usos permitidos en los predios rurales naturales de la Zona Litoral).- En los predios rurales naturales de la Zona Litoral del Río de la Plata se permiten los siguientes usos precedentes a la puesta en vigencia de la presente norma si mantienen su reducido impacto ambiental, como.

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

Se entiende que tales usos, articulados con los correspondientes indicadores cuantitativos, son compatibles con el carácter del suelo Categoría Rural Natural de la Zona Litoral, pudiendo contribuir a la mejor conservación efectiva de esta zona.

Los usos permitidos en los predios urbanos se detallan en las siguientes secciones.

Artículo 27. (Usos condicionados en los predios rurales naturales de la Zona Litoral).- En los predios rurales naturales de la Zona Litoral los siguientes nuevos usos, posteriores a la puesta en vigencia de este plan, se condicionan a un reducido presunto impacto ambiental negativo a juicio fundado de la Oficina de Ordenamiento

Territorial de la Intendencia Departamental de San José, la cual podrá consultar a la Unidad de Gestión de este Plan y a la Dirección Nacional de Medio Ambiente (DINAMA):

- a) Residencia permanente condicionada a que no esté en zonas con riesgos medios y altos de inundación.
- 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, la Dirección Nacional de Medio Ambiente (DINAMA) y la Dirección Nacional de Recursos Acuáticos (DINARA).
- d) Extracción sustentable de juncos. Esta actividad se habilitará encuadrada en un más amplio programa de apoyo a la actividad de los junqueros, a ser alentado y realizado por los propios actores, la DINAMA, la propia Intendencia u otras instituciones.
- e) Uso eco – turístico no permanente, en sitios expresamente autorizados (hostería o posadas, parador de playa, clubes sociales y deportivos, 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) Equipamientos religiosos y funerarios (crematorios), debiéndose cumplir también con el Decreto N° 3078 de mayo del 2012 de la Intendencia de San José.
- j) Infraestructuras ambientales de soporte de actividades productivas contiguas o infraestructuras ambientales urbanas, como plantas de tratamiento de efluentes cloacales o industriales condicionadas a su limitado impacto ambiental negativo.

Se entiende que tales usos anteriores, articulados con los correspondientes indicadores cuantitativos, son compatibles con el carácter del suelo Categoría Rural Natural de la Zona Litoral, pudiendo contribuir a la mejor conservación efectiva de esta zona.

Artículo 28. (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. Esta prohibición incluye:

- a) Actividades extractivas de arena u otros minerales, declarándose fuera de ordenamiento las actividades en curso, de acuerdo al art. 27, lit. c. de la Ley N° 18.308 de junio del 2008. Por tanto, en la Zona Litoral, desde el Gobierno Departamental se permitirá la continuación provisoria de tales usos no permitidos de acuerdo a la legislación vigente hasta tanto se venzan las autorizaciones sectoriales nacionales. Paralelamente se promoverá su cese y mitigación, de acuerdo a lo establecido en el Título III, Capítulo 2 de este texto normativo.
- b) Grandes talleres o industrias enclavados dentro de los barrios urbanos al sur de la Ruta 1, caso de Playa Pascual, sin el perfeccionamiento de sus permisos de construcción y habilitaciones de usos, declarándose fuera de ordenamiento las actividades en curso, de acuerdo al art. 27, lit. c. de la Ley N° 18.308 de junio del 2008. En tales casos el Gobierno Departamental podrá habilitar un permiso y habilitación especial, limitado en el tiempo, condicionado a la no expansión de tales actividades en el espacio público y en predios contiguos y próximos, a la mitigación ambiental local y a su relocalización en el corto y mediano plazo en áreas más aptas habilitadas para tales usos.

Artículo 29. (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 planteada en el Título IV, Capítulo IV, Sección 5, art. 191 (Regularizaciones), debiéndose cumplir también con las restantes disposiciones específicas planteadas en este plan.

Artículo 30. (Otras especificaciones sobre el manejo costero).- Dentro de la Zona Litoral del Río de la Plata también se aplicarán las siguientes pautas:

- a) Se ratifica el interés departamental en la mejora de las playas, en la reducción de los impactos ambientales negativos que las puedan dañar y en la reconstrucción de dunas como la planteada por la Unidad de Cambio Climático (DINAMA) a la Intendencia Departamental de San José.
- b) 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, avaladas y autorizadas por la 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. Ello se aplica para actuaciones privadas o públicas.
- c) En caso de autorizarse una nueva “bajada” o acceso público a las playas de la Zona Litoral, a los efectos de su puesta en valor y de facilitar el disfrute público de la costa, ello se hará dentro de una evaluación de la accesibilidad, la conservación de toda la Zona Litoral, la dinámica costera, su bajo impacto ambiental negativo, y su articulación con el resto del viario o con Ciudad del Plata en su conjunto. A tales efectos se promoverá un grupo de trabajo *ad hoc* integrado por la Unidad de Gestión del Plan Local de Ciudad del Plata e integrantes de la Dirección Nacional de Medio Ambiente y otros organismos

competentes con incumbencia en esta temática, otorgándose una autorización conjunta y fundada.

- d) 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, art. 452.

Artículo 31. (Documentación especial en la Zona Litoral).- Dentro de la Zona Litoral, en todos los predios frentistas a la costa y/o en predios en áreas de riesgo medio y alto de inundación, al tramitarse la Viabilidad Urbanística y los Permisos de Construcción, 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 para las obras nuevas como para las regularizaciones que se tramiten.

SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES SUBZONA DE LAS COLONIAS

Artículo 32. (Delimitación Subzona de las Colonias).- La Subzona de Las Colonias esta 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).

Artículo 33. (Pautas particulares Área Complejo Central Térmica de Puntas del Tigre dentro de la Zona Litoral).- En la fracción del Área Complejo Central Térmica de Puntas del Tigre ubicada dentro de la Zona Litoral, formada por gran parte de los padrones 18.243, 17.809 y 551, se procederá 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. Ello se hará de acuerdo a la correspondiente propuesta de UTE acordada con la Intendencia Departamental de San José, el Municipio de Ciudad del Plata y el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA).
- b) Autorizar el futuro uso público del vértice suroeste del padrón 17.809, el cual se utilizará como un Parque Costero equipado, de actual propiedad de UTE.

- c) Previamente a realizar ambas actuaciones se realizarán los diagnósticos arqueológicos de cara a preservar el potencial patrimonio cultural del área, pues se encuentran en sitios de importancia arqueológica.
- d) La implementación en consulta a DINAMA y a la Intendencia de San José de una amortiguación contigua al frente costero sobre el Río de la Plata, compatible con la conservación costera. La misma es complementaria a la planteada en el art. 74 literal d) dentro de la Zona Productiva.

Tales actuaciones se encuadran en una más amplia estrategia de actuaciones que se desarrollan en la Zona Productiva, arts.59 y ss.

Artículo 34. (Indicadores urbanísticos y usos en la Subzona de las Colonias. Remisión).- En la Subzona de las Colonias serán de aplicación los indicadores generales y los usos consignados en la sección 1, artículos 25 a 28.

SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES SUBZONA PLAYA PASCUAL Y VECINDADES

Artículo 35. (Delimitación Subzona Playa Pascual y vecindades).- La Subzona Playa Pascual y vecindades, ubicada dentro la Zona Litoral, comprende un área de frente de playa, algunos amanzanados urbanos próximos a la costa y un área peri urbana, no urbanizada con una parte forestada al este del actual fraccionamiento urbano. Esta Subzona de Playa Pascual y Vecindades 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, tal como se detalla en el art. 19 lit. b) y c).

Artículo 36. (Otras pautas específicas).- En esta subzona se reducirá su presión antrópica, protegiéndose tanto los médanos como el bosque exótico en el área rural litoral ubicada al este de los fraccionamientos urbanos.

En particular se desafectará la Rambla Costanera de Playa Pascual de la calle Elías Regules al este, no abierta pero oportunamente cedida a favor del Gobierno Departamental. Ello se fundamenta en su inadecuación ambiental y en el actual proceso de retroacción costera, no inhibiéndose el acceso público a ningún predio. Tal espacio se mantendrá como un bien público de uso público orientado a prestar un servicio ambiental.

Artículo 37. (Indicadores urbanísticos particulares Subzona Playa Pascual y Vecindades).- Los indicadores urbanísticos a aplicarse 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 de esta norma, consignados en el

Capítulo 5 de este título, art. 127, 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 constituido por padrones rurales serán de aplicación los indicadores generales consignados en el art. 25.

Artículo 38. (Usos permitidos en el Área Playa Pascual – Villa Olímpica).- Dentro del Área Playa Pascual – Villa Olímpica, dentro de ambos fraccionamientos urbanos y espacios públicos que lo integran, se permiten los siguientes usos precedentes a la puesta en vigencia de la presente norma si mantienen su reducido impacto ambiental, como.

- 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

Artículo 39. (Usos condicionados en el Área Playa Pascual – Villa Olímpica).- Los siguientes nuevos usos se habilitarán condicionados a un reducido presunto impacto ambiental negativo a juicio fundado de la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia Departamental de San José, la cual podrá consultar a la Unidad de Gestión de este Plan, instituida en el art. 183:

- 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
- a) Uso eco – turístico no permanente, en sitios expresamente autorizados, como hostería o posadas, clubes sociales y deportivos, o camping organizado.
 - b) Estacionamientos, si se encuentran fuera del área de playa, y son de automotores y ciclomotores.
 - c) 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. (art. 195, lit. i)
 - d) Equipamientos religiosos.

- e) Infraestructuras ambientales de soporte de actividades urbanas condicionadas a su limitado impacto ambiental negativo.

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

Artículo 40. (Delimitación Subzona Barrios Penino - Autódromo y Reserva Natural Penino).- La Subzona Litoral Barrios Penino - Autódromo y Reserva Natural Penino coincide con el sector delimitado dentro del literal d) y e) del art. 19 al que cabe remitirse. En el interior de esta subzona se encuentra el Área Barrios Penino – Autódromo. Su delimitación gráfica se presenta en el Plano N° 3 – Zona Litoral. Subzonas.

**SECCION 4 – 1
BARRIOS PENINO Y AUTODROMO**

Artículo 41. (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 comprende cuatro grandes subáreas o sectores interiores:

- a) Un sector de riesgo alto de inundaciones, de gran extensión, que incluye varios bañados en su interior.
- b) Un sector de riesgo medio de inundaciones.
- c) Un sector de riesgo bajo de inundaciones.
- 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.

Los sectores con riesgo de inundación se delimitan en detalle en el artículo siguiente.

Artículo 42. (Área Barrios Penino – Autódromo. Sectores con riesgo de inundaciones)- El Área Barrios Penino – Autódromo, dentro de la Zona Litoral, esta constituido por tres subáreas o sectores con riesgos de inundación.

- a) Un sector de riesgo alto de inundaciones, que comprende gran parte del fraccionamiento de Autódromo, excepto:
 - 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,
 - 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.

Tales sectores fueron definidos provisionalmente en conjunto entre los equipos técnicos de la Intendencia Departamental de San José y de la Dirección Nacional de Agua en función de los denominados períodos de retorno de hasta 100 años y otras ponderaciones técnicas.

Véase el Plano N° 12 – Zona Litoral. Barrios Penino y Autódromo. Detalle de los sectores con riesgo de inundación.

Fuera de esta área urbana litoral, entre esta y el frente costero del Río de la Plata, se encuentran los siguientes padrones rurales Nros. 18.126, 18.091, 18.127, 17.341, 17.687 y 17.688, cuyas disposiciones de manejo corresponden a las explícitamente formuladas para este tipo de suelo en el presente plan consignados en el artículo 25 de esta norma.

Artículo 43. (Prohibición de realizar nuevas edificaciones y nuevos usos residenciales en los sectores con riesgo de inundación del Área Litoral Barrios Penino – Autódromo).- En los sectores con riesgos altos, medios y bajos de inundaciones de los Barrios Penino y Autódromo no se permitirán nuevas construcciones para uso residencial, sea vivienda permanente o de temporada, realizadas con posterioridad a la puesta en vigencia de este plan. Ello se fundamenta en los riesgos de inundación existentes.

Estas restricciones podrán ajustarse o reducirse parcialmente luego de que a nivel nacional y departamental se avance en estudios y proyectos específicos en relación a un Mapa de Riesgos por Inundaciones u otras acciones de mejora urbana y ambiental al que se hace referencia en el artículo 45.

Artículo 44. (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 englobamientos y fusiones parcelarias pero no nuevas subdivisiones prediales.
- b) En los predios urbanos se podrán realizar regularizaciones de obras existentes al momento de la puesta en vigencia de este plan si aceptan las restricciones de este sector para tales 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 art. 191 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 indicadores 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 habilitará la construcción de nuevas viviendas para residencia permanente o de temporada fundado en la salvaguardia de sus habitantes.
- e) No se podrán realizar rellenos de bañados existentes en ningún predio. Si 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) El Gobierno Departamental promoverá la paulatina transformación de partes no urbanizadas del área de cara a 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 con los propietarios del suelo, con los vecinos residentes y con otros actores involucrados de cara a la fusión parcelaria y la adopción de soluciones ambientalmente blandas para mitigar los riesgos de inundaciones. Asimismo, a los efectos de apoyar técnicamente a los interesados, estos podrán consultar a un Grupo de Trabajo Técnico que conformará el Ejecutivo Departamental, el cual estará integrado al menos por técnicos representantes de la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de San José y de la Dirección Nacional de Aguas (DINAGUA) en el marco de la cooperación institucional existente.
- h) Se habilita al Ejecutivo Departamental 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. Ello exigirá un Instrumento de Ordenamiento Territorial de acuerdo a la legislación vigente. En tal caso se encomienda al Ejecutivo Departamental promover este tipo de transformaciones con estímulos tributarios, posibles desafectaciones de tramos de calles secundarias aún no abiertas ubicadas en ámbitos especialmente vulnerables 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 la citada Comisión Técnica de Aguas Urbanas. 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. A tales efectos se exigirá la documentación según los requisitos del literal anterior.
- 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. Ello se fundamenta en que no se inhiben los accesos públicos a ningún predio y se gana en la conservación ambiental de un área costera vulnerable.
- 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, la Autorización Ambiental 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) Asimismo se ratifica la importancia e incumbencia del Comité Departamental de Emergencia de cara a incrementar la información y las medidas de contingencia y de apoyo a los vecinos en caso de desastres naturales.
- p) 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 art. 66 de la Ley Nro. 18.308 de junio del 2008.
- q) En los predios urbanos se promoverá el uso de especies nativas.

Artículo 45. (Encomienda de promoción de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Litoral de Penino y Autódromo u otros programas especiales).- Se encomienda al Ejecutivo Departamental promover un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Litoral de Penino y Autódromo, otros instrumentos especiales de ordenamiento territorial o programas especiales que:

- a) Incluyan estudios específicos 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) Puedan concebirse como un Proyecto de Manejo Ambiental y Desarrollo Local para los Barrios Penino y Autódromo al sur de la Ruta 1.
- c) Se focalizarían en los fraccionamientos urbanos ya aprobados y en un más amplio perímetro de actuación que incluiría al menos la Reserva Natural Penino.
- d) Deberán articularse 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.

También podrán desarrollarse otros programas de actuación u operaciones especiales si se cumplen las directrices y pautas establecidas en este plan.

Artículo 46. (Indicadores 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 indicadores 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.
- 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.

Artículo 47. (Indicadores 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 indicadores 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 alto 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, previa consulta con el Grupo de Trabajo conformado con la DINAGUA.

Artículo 48. (Indicadores urbanísticos particulares Área Litoral Barrios Penino – Autódromo. Sector con riesgo alto de inundaciones).- En el sector con riesgo alto de inundaciones los indicadores 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.

Artículo 49. (Indicadores 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 indicadores 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 prescripción de no 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 previa consulta a la DINAGUA.

Artículo 50. (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 las edificaciones y usos preexistentes al momento de inicio del Plan de Ordenamiento Territorial si mantienen su reducido impacto ambiental, como.

- 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 art. 191).

Hasta que no se aplique el citado Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Litoral de Penino y Autódromo, otros programas especiales, u otros instrumentos de ordenamiento territorial o gestión ambiental para el área, no se habilitarán o regularizarán las eventuales nuevas construcciones irregulares para uso residencial, sea vivienda permanente o de temporada, que se construyan una vez vigente este plan.

Artículo 51. (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, la cual podrá consultar a la Unidad de Gestión de este Plan, instituida en el art.183:

- 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) Infraestructuras ambientales de soporte de actividades urbanas condicionadas a su limitado impacto ambiental negativo.

Artículo 52. (Comunicaciones de las restricciones dominiales en los principales registros públicos y a los actores locales).- Una vez aprobada y puesta en vigencia esta norma, se solicitará al Registro de Propiedad Inmueble inscribir tales inhibiciones en los mismos, para transparentar las correspondientes limitaciones al derecho de propiedad. Asimismo se encomienda al Ejecutivo Departamental realizar las correspondientes instancias de comunicación y difusión a nivel local y vecinal.

SECCION 4 – 2 RESERVA NATURAL PENINO

Artículo 53. (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, Provisionalmente no se incluyen en esta delimitación los padrones urbanos de los Barrios Penino y Autódromo dentro de la Zona Litoral y parte de los padrones categorizados como suburbanos con destino industrial y de servicios del Corredor de la Ruta 1, si bien en parte pueden integrar ecosistemicamente esta área.

Dada la importancia ecológica de la Reserva Natural Penino como refugio de aves migratorias, su playa fue designada como Playa Ecológica, según Decreto N° 2.725 de marzo de 1996 de la Intendencia Departamental de San José.

Artículo 54. (Pautas específicas).- La Reserva Natural Penino se ordenará de cara a su conservación, fortaleciéndose su condición de área no urbanizable, promoviéndose:

- 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 calibrarán con cuidado 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) Las limitadas obras edificatorias o civiles que se realicen deberán reducir 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 que, en caso de no cumplirse con las correspondientes tutelas ambientales, podrá habilitar la no autorización de obras y actividades o la exigencia del cese de las mismas.

- e) La generación de sectores prediales destinados a la implantación de las edificaciones autorizadas, generándose explícitos sectores de conservación ambiental en gran 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.

Artículo 55. (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.

Artículo 56. (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 homologadas por la Unidad de Gestión del Plan Local de Ciudad del Plata de la Intendencia de San José y la Dirección Nacional de Medio Ambiente (DINAMA). 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, si la misma es de menor cuantía y se valore que la misma no afecte negativamente y de modo sustantivo el comportamiento natural del área contigua.

Artículo 57. (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 definidas 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, pudiéndose consultar previamente a la Dirección Nacional de Medio Ambiente. Tales áreas se presentarán y delimitarán en un Plano firmado por Agrimensor, anotándose las restricciones vigentes. Eventualmente también se podrá solicitar al interesado un aval de un profesional especializado en materia ambiental. En tales casos, las restricciones de dominio se consignarán expresamente en tal plano, que formará parte de los títulos de propiedad.

Artículo 58. (Indicadores urbanísticos y usos de la Reserva Natural Penino).- En la Reserva Natural Penino serán de aplicación los indicadores generales y usos consignados para padrones rurales en los artículos 25 a 28. En tales casos, el FOS y el FIS se aplicarán en relación a todo el predio, y los restantes indicadores 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 de cara 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 atravesados por diversas Categorías de Suelo, no Subcategorías, tal como se habilita en el art. 197.

CAPÍTULO 2

ZONA PRODUCTIVA

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES ZONA PRODUCTIVA

Artículo 59. (Definición y delimitación Zona Productiva).- La Zona Productiva comprende un amplio territorio productivo muy antropizado de Ciudad del Plata y su área de influencia, ubicado en gran parte al oeste y al norte del perímetro de aplicación de este plan.

Artículo 60. (Delimitación de la Zona Productiva).- La Zona Productiva abarca gran parte de las Colonias Galland y Wilson y un territorio rural al norte de Ciudad del Plata. No incluye 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, tal como se delimita en el gráfico adjunto (Plano N° 2), más allá que dentro de tales zonas puedan enclavarse actividades productivas rurales o extractivas autorizadas previamente a la puesta en vigencia de este plan.

Artículo 61. (Subzonas).- La Zona Productiva comprende las siguientes subzonas:

- a) La Subzona Colonia Wilson, que comprende dos áreas: el Área Complejo Central Térmica de Puntas del Tigre, y una extensa Área Agrícola – Ganadera al norte de este complejo.
- b) La Subzona Colonia Galland, en gran parte de su extensión, también con diversas explotaciones agrícolas y ganaderas, a ambos lados de la Ruta Nacional N° 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe.
- c) La Subzona Rural Norte, que incluye diversas fracciones rurales dispersas, varias discontinuas.
- d) La Subzona Extractiva, al norte de este municipio, en el que prima tal actividad, próximo al Puerto de Santa Victoria.

Estas se delimitan gráficamente en el Plano N° 4 – Zona Productiva. Subzonas.

Artículo 62. (Delimitación Subzona Colonia Wilson y áreas interiores).- 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.

Artículo 63. (Delimitación Subzona Colonia Galland).- La Subzona Colonia Galland está delimitada al oeste por la Colonia Wilson tal como fue planteada en el artículo anterior, 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, tal como se delimita en el gráfico adjunto (Plano N° 4 y N° 8).

Artículo 64. (Delimitación Subzona Rural Norte).- La Subzona Rural Norte comprende diversas fracciones entre el Corredor de Ruta 1, la Zona Urbana y la Subzona Extractiva, de acuerdo al gráfico adjunto (Plano N° 4 y N° 8).

Artículo 65. (Delimitación Subzona Extractiva).- La Subzona Extractiva dentro de la Zona Productiva comprende diversas fracciones que engloban un importante número de padrones con permisos de prospección, exploración y explotación de la DINAMIGE, delimitado de acuerdo al Plano N° 4 y N° 8. Se tratan 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.

Artículo 66. (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 cuidarán y promoverán las actividades agrícolas ganaderas, en especial en ambas colonias, alentándose estrategias específicas de desarrollo local que fortalezcan este perfil productivo. Ello se fundamenta en la relevancia social y territorial de tales actividades, con sus efectos positivos en el empleo y en la estabilidad socio - territorial de todo el Municipio.
- 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, orientándose, mitigándose y compensándose sus posibles efectos colaterales, y limitándose a los sectores habilitados en la presente norma.
- d) Se alentará la adopción de tecnologías ambientalmente amigables de escala local.

Artículo 67. (Categorías del suelo en la Zona Productiva).- La Zona Productiva está clasificada como Suelo Categoría Rural, subcategoría Rural Productivo, en gran parte de su extensión, 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) El Ejecutivo Departamental protegerá precautoriamente 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. 153, literal f).
- c) Los polígonos actualmente autorizados para la actividad extractiva 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.

Artículo 68. (Indicadores urbanísticos generales en la Zona Productiva).- Los indicadores urbanísticos generales a aplicarse en la Zona Productiva, salvo en las áreas con indicadores 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, art. 2, de abril de 1946 y la Ley N° 18.308 de junio del 2008, o la existente de ser menor. Sólo se admitirán provisionalmente subdivisiones prediales en los casos de padrones atravesados por diversas Categorías de Suelo, no Subcategorías, tal como se habilita en el art. 197.
- 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 13/02/1943.)
 - ii. 40 metros sobre la Ruta Nacional N° 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe, en concordancia con la Ley 14.197 de mayo de 1974, art. 1.
- 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 N° 3032 de setiembre del 2008 de la Intendencia Departamental de San José (Decreto sobre 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.

Artículo 69. (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.

Artículo 70. (Usos condicionados).- En la Zona Productiva se admitirán los siguientes usos específicos condicionados a diversos requisitos o sí son subsidiarios y complementarios a otras actividades productivas rurales y de reducido impacto ambiental, como:

- a) Actividades extractivas, de acuerdo a las normas nacionales y a las directrices locales y otras disposiciones locacionales y ambientales establecidas en este plan departamental y en otras normas en la materia, de acuerdo a lo señalado en la Sección 3, art. 77. Al respecto se declaran fuera de ordenamiento las actividades extractivas en curso localizadas fuera de la Subzona Extractiva, de acuerdo al art. 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 avalarán ampliaciones de los perímetros de prospección, exploración y explotación autorizados por la DINAMIGE ni nuevas canteras fuera de tal subzona.
- b) Instalaciones deportivas – sociales, si fueron realizadas con anterioridad a la aplicación de la presente disposición.
- 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 transacción externa. Los generadores eólicos y tendidos de las redes cumplirán con los requisitos establecidos en el Decreto N° 3032 de setiembre del 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, los tendidos de nuevas redes deberán reducir sus afectaciones al suelo y a las actividades agrícola – ganaderas, y tener los permisos correspondientes.
- e) Usos industriales de gran escala y de amortiguación ambiental si se localizan dentro del complejo de la Central Térmica Puntas del Tigre, incluidas las viviendas para la relocalización de pescadores ya consignadas, de acuerdo a las pautas citadas en la sección 2, art. 74 y ss.

Artículo 71. (Usos prohibidos).- Entre los usos prohibidos se considerará el pastaje vacuno concentrado (*feed lot*) en la Zona Productiva. Ello se fundamenta en su presunto impacto ambiental adverso considerando el carácter del hábitat rural y su cercanía a la Zona Urbana.

Artículo 72. (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, art. 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.

Artículo 73. (Tutelas ambientales en la Zona Productiva).- En la Zona Productiva, se contemplarán las siguientes tutelas ambientales:

- a) En el perímetro del Área Complejo Central Térmica de Puntas del Tigre y dentro de la misma, consignadas en el art. 74 literal d).
- 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 art. 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.

Estas tutelas ambientales deberán ser consignadas en los planos que se presenten al tramitar las subdivisiones y fraccionamientos del suelo, y los permisos de construcción.

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

Artículo 74. (Directriz específica de ordenamiento territorial del Área Complejo Central Térmica de Puntas del Tigre).- El complejo de la Central Térmica de Puntas del Tigre se desarrollará de acuerdo a su programa operativo, de ampliación y de diversificación energética, previéndose las mitigaciones de sus impactos ambientales adversos. Congruentemente, por razones operativas y de seguridad, y de acuerdo a las gestiones concertadas entre UTE, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), la Intendencia Departamental de San José y el Municipio de Ciudad del Plata, la pauta rectora para su mejor organización territorial habilitará dentro de la Zona Productiva:

- a) Deslindar y afectar 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 propiedad de UTE hasta su límite con el padrón 9.815, continuando contiguo a tal divisoria predial hasta un Parque Costero Proyectoado frente al Río de la Plata.
- b) Luego de que esté deslindado, construido y habilitado al uso público este nuevo tramo de camino, se desafectará de su condición de camino público el correspondiente tramo que se sustituirá por el anterior.
- c) Se habilitará 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. Ello se realizará de acuerdo a la correspondiente propuesta acordada entre las citadas instituciones y consultada con los vecinos, fundada en el principio de mitigación y compensación ambiental.

- d) Establecer la siguiente tutela ambiental en el Área Complejo Central Térmica de Puntas del Tigre:
- i. 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 art. 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.
 - ii. 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.

Esta tutela ambiental se ilustra en el Plano N° 9.

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

Las pautas anteriores operan junto a lo señalada en el capítulo anterior, art. 33 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.

Artículo 75. (Indicadores urbanísticos específicos Área Complejo Central Térmica Puntas del Tigre).– A los efectos de facilitar las modificaciones y mejoras

futuras de este emprendimiento, salvo las tutelas ambientales y retiros perimetrales ya señalados, se liberan los indicadores urbanísticos específicos del Área Complejo Central Térmica de Puntas del Tigre en materia de altura máxima de edificación y área máxima edificable, 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 Autorizaciones Ambientales y Estudios de Impacto Ambiental presentados 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.

Artículo 76. (Indicadores urbanísticos específicos en el enclave residencial de las nuevas viviendas de pescadores).– Los indicadores urbanísticos dentro del futuro enclave residencial de las nuevas viviendas de pescadores, serán para cada unidad funcional o para las futuras parcelas con cada 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 art. 11 del Decreto 253 / 979.

SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES ACTIVIDAD EXTRACTIVA

Artículo 77. (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. 155 a 157, en relación a la complementación y cooperación nacional y departamental en relación a la localización, ordenamiento y control de las

actividades extractivas, se establece que tales actividades extractivas en la Zona Productiva cumplirán con las siguientes directrices:

- a) Se permitirán actividades extractivas sólo en aquellos polígonos de prospección, exploración y explotación ubicados en la Zona Productiva que tengan permiso de la DINAMIGE, autorización de la DINAMA y autorización del Gobierno Departamental de San José, de acuerdo a las competencias de cada organismo y a las instancias de trabajo que se concertaron entre tales instituciones a iniciativa de la DINOT en el marco de la elaboración de este plan.
- 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 urbanidad 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) En concordancia con el art. 23, 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. Esta tutela territorial es complementaria a la planteada en el Código de Minería, superponiéndose en una parte.
- e) Se encomienda al Ejecutivo 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.
- f) 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 (DINAMA y DINAMIGE) y departamentales.
- g) Dentro de la Subzona Extractiva se habilitarán usos agrícola - ganaderos compatibles con la actividad extractiva.

CAPÍTULO 3

ZONA BAÑADOS DEL SANTA LUCÍA

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES

Artículo 78. (Definición Zona Bañados del Santa Lucía).- La Zona Bañados del Santa Lucía comprende el área de humedales ribereños contiguos al cauce ordinario del tramo inferior del Río Santa Lucía y algunas áreas intersticiales muy antropizadas.

Esta zona comprende bañados, planicies de inundación, escarpas y sectores terrestres contiguas a las anteriores, ámbitos interiores de extracción de áridos, algunas pocas obras de infraestructura como caminos, diques de protección, canales de drenaje, torres y redes de transmisión eléctrica, y una urbanización náutica.

Esta área forma parte de un más amplio territorio de alto valor ecológico que se extiende aguas arriba del Río Santa Lucía, tanto en los Departamentos de San José, Montevideo y Canelones, como en una interfase acuática terrestre del Río de la Plata.

Se trata de un área ambientalmente frágil, sea a nivel ecológico, de la vulnerabilidad del acuífero y del patrimonio cultural arqueológico.

Artículo 79. (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 de Zonificación.

Artículo 80. (Subzonas).- La Zona de los Bañados del Santa Lucía dentro del ámbito de aplicación del Municipio de Ciudad del Plata y su área de influencia comprende dos subzonas operativas:

- a) La Subzona Humedales del Santa Lucía, caracterizada por ambientes naturales que presentan una reducida intervención por la presencia humana o por algún grado de alteración no drástica como consecuencia de alguna acción antrópica, como ocurre en las proximidades del Puerto de Santa Victoria y en las vecindades de la urbanización de Delta El Tigre, con sus canales de drenaje y diques de protección. Comprende las unidades ambientales de los

bañados propiamente dicho, planicies de inundación y sectores terrestres o escarpas contiguas. Esta subzona incluye el Área Marinas del Santa Lucía, ubicada al este de la misma, padrón 1.689, constituida por la urbanización náutica del mismo nombre, con una alta antropización.

- b) La Subzona Extractiva, contigua al sector homónimo de la Zona Productiva, es una infiltración que forma parte de un más amplio ámbito territorial de canteras planteado en el capítulo anterior, coincidente con los perímetros para actividades extractivas ya autorizados por la DINAMIGE. Esta subzona incluye el Área Puerto Santa Victoria (Puerto La Tuna), próximo al Río Santa Lucía, de gran importancia arqueológica, y otros perímetros de extracción no contiguos y enclavados.

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

Artículo 81. (Directriz local de ordenamiento territorial).- La Zona Bañados del Santa Lucía constituye un área de gran valor ecológico y vulnerabilidad ambiental, con singulares atributos paisajísticos, que se conservará y se pondrá en valor, limitándose y controlándose 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, profundizándose las gestiones concertadas desde hace varios años de cara a su incorporación al Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP).

En particular:

- a) La Subzona Humedales del Santa Lucía, con una alta naturalidad, se manejará 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 manejará como 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.

Artículo 82. (Categorías del suelo).- La Zona Bañados del Santa Lucía está clasificada como Suelo Categoría Rural, subcategoría Rural Natural en gran parte de su extensión, salvo:

- 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.

Artículo 83. (Indicadores urbanísticos generales en la Zona de Bañados del Santa Lucía).- Los indicadores 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 provisionalmente subdivisiones prediales en los casos de padrones atravesados por diversas Categorías de Suelo, no Subcategorías, tal como se habilita en el art. 197.
- 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.

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, el modo de computar los aprovechamientos urbanísticos se indica en el art. 197.

Artículo 84. (Usos permitidos).- Se permiten los siguientes usos si son de reducido impacto ambiental, como:

- 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.

Artículo 85. (Usos condicionados).- Los siguientes usos se condicionan a un impacto ambiental negativo controlado y reducido a juicio fundado de las Oficinas Técnicas Competentes, como:

- a) Actividades extractivas preexistentes a la puesta en vigencia de esta norma y debidamente autorizadas por los organismos competentes si están localizadas en la Subzona Extractiva y cumplan las pautas nacionales y departamentales en la materia, entre ellas el presente plan.
- b) Extracción sustentable de juncos.
- c) Uso ganadero de baja escala, a reducirse en el tiempo, a convenir entre los propietarios y 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 ser preexistentes a la puesta en aplicación de esta norma, a aprovechar instalaciones existentes y/o a tener un bajo impacto ambiental negativo, con limitados movimientos de tierra.
- f) Actividades eco recreativas y turísticas de bajo impacto ambiental, con sus infraestructuras de soporte como estacionamientos, 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, de acuerdo a una autorización conjunta de la DINARA, DINAMA e Intendencia Departamental de San José.
- i) Puerto pesquero artesanal, según un Protocolo a acordar entre la Intendencia Departamental de San José, la DINAMA y la DINARA.

Artículo 86. (Usos prohibidos).- Dentro de la Zona Bañados del Santa Lucía, entre los usos prohibidos se encuentran:

- a) Las actividades extractivas, declarándose fuera de ordenamiento las actividades en curso, de acuerdo al art. 27, lit. c. de la Ley 18.308 de junio del 2008. Por tanto, en la Zona Urbana, desde el Gobierno Departamental se permitirá la continuación controlada de este uso dentro de la Subzona Extractiva pero no se avalarán ampliaciones de los perímetros de prospección y explotación autorizado por la DINAMIGE ni nuevas canteras.
- a) Los asentamientos habitacionales.

Artículo 87. (Permisos de Construcción en la Zona de Bañados del Santa Lucía).- Toda construcción o montaje en la Zona de Bañados del Santa Lucía exigirá autorización previa del Gobierno Departamental. Tales construcciones deberán cumplir con las regulaciones departamentales de este plan y de otras ordenanzas, como así también cumplirán con otras pautas nacionales respecto a servidumbres, como la prohibición de edificar debajo y en torno a las líneas de transmisión eléctrica.

SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES

Artículo 88. (Indicadores 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 197. Sólo se admitirán provisionalmente subdivisiones prediales en los casos de padrones atravesados por diversas Categorías de Suelo, no Subcategorías, tal como se habilita en el citado art. 197.

Artículo 89. (Pautas específicas actividades extractivas en la Zona de Bañados del Santa Lucía).- De acuerdo a lo señalado en el Título III, Capítulo 2, arts. 155 a 157, 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 permiso de la DINAMIGE, autorización de la DINAMA y autorización del Gobierno Departamental de San José, de acuerdo a las competencias de cada organismo y a las instancias de trabajo que se concertaron entre tales instituciones a iniciativa de la DINOT en el marco de la elaboración de este plan.
- b) No se autorizará la apertura de nuevas canteras fuera de los polígonos ya autorizados por la DINAMIGE.
- 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 se tomarán especiales precauciones 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 151, de esta norma.

Artículo 90. (Indicadores urbanísticos específicos en la Subzona de Marinas del Santa Lucía. Remisión).- Se homologan los indicadores urbanísticos planteados en el Reglamento de Copropiedad de este emprendimiento, en la sección denominada Uso del Suelo y Edificación, vigente a octubre del 2013.

Artículo 91. (Disposición cautelar en el padrón 15.000).- En el padrón 15.000, localizado en las proximidades de Delta del Tigre en la proximidad de uno de los diques de protección, se prohíbe en forma cautelar la realización de fraccionamientos o de asentamientos urbanos de cualquier tipo en tal padrón, ratificándose la vigencia de la Resolución del Intendente Departamental N° 290 de diciembre del 2010. Esta

medida se fundamenta en razones de interés general relativas a la salvaguardia social y ambiental.

Con la entrada en vigencia del presente plan, se producirá la Declaración automática de fuera de ordenamiento territorial de los usos urbanos y habitacionales irregulares de este padrón, de acuerdo a lo establecido en el art. 27, lit. c, de la Ley 18.308 de junio del 2008.

Se encomienda al Ejecutivo Departamental la solicitud de posibles apoyaturas a los vecinos afectados dentro de programas nacionales.

Artículo 92. (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 art. 151.
- b) Las servidumbres y la tutela ambiental a 15 metros de los bordes externos de cada canal y dique de drenaje y desagüe, no pudiéndose realizar modificaciones sin autorización de la Dirección Nacional de Hidrografía, de la Dirección Nacional de Medio Ambiente (DINAMA) y de la Intendencia Departamental de San José; ni nuevas construcciones a menos de 15 metros de los mismos, siendo de aplicación lo establecido en el art. 23 al que cabe remitirse.

CAPÍTULO 4

ZONA CORREDOR RUTA 1

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES ZONA CORREDOR RUTA 1

Artículo 93. (Definición Corredor Ruta 1).- La Zona Corredor Ruta 1 comprende una banda territorial que integra la Ruta Nacional N° 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe y sus bordes desde el Río Santa Lucía en el kilómetro 22 hasta el kilómetro 40. Esta zona forma parte de un más amplio corredor direccional metropolitano y regional. En particular este tramo del Corredor de la Ruta 1 comprende toda la denominada zona de camino y parte de los predios contiguos de porte medio y grande especialmente afectables a servicios de soporte a la producción, industrias ambientalmente amigables u otras actividades conexas a modo de enclaves a lo largo de la misma y en peines infraestructurales transversales, aglomerándose actividades metropolitanas de porte medio.

Artículo 94. (Delimitación Corredor Ruta 1. Remisión).- La Zona Corredor de la Ruta 1 presenta un ancho variable en su extensión, deslindándose en detalle en el Plano N° 2 de Zonificación y al tratar la delimitación de cada área de este corredor y/o sus zonas contiguas en otras secciones de esta norma (arts. 96, 19 y otros).

Artículo 95. (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

Artículo 96. (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 y N° 8).
- d) Subzona Paraje Santa Victoria, según la delimitación gráfica adjunta (Plano N° 6 y N° 8).
- 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 y N° 8). 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 DINAMIGE 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 DINAMIGE 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.

Artículo 97. (Directriz local de ordenamiento territorial).- La zona designada como Corredor de la Ruta 1 se fortalecerá y promoverá como una banda conectiva fluida y de alta calidad paisajística, orientada a la localización de servicios regionales y de actividades industriales ambientalmente amigables. Ello se inscribe en una más amplia estrategia regional de desarrollo del Departamento de San José iniciada hace varias décadas.

Esta zona se concibe como un corredor pautado por las vistas a diversas unidades y escenas paisajísticas como varios barrios de Ciudad del Plata, la Reserva Natural

Penino y el Río de la Plata, los predios de las colonias agrícolas y diversas infraestructuras metropolitanas.

En particular:

- a) Se promoverá 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) No se aumentará la extensión de la Zona Urbana en torno a esta ruta nacional, afirmándose el criterio general planteado en el Decreto N° 2.378 de setiembre de 1977 de la Junta de Vecinos de San José y en lo señalado en este plan.
- c) Se limitará 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.

Artículo 98. (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 contendrán las intervenciones contiguas a la Zona Litoral del Río de la Plata, dados sus valores ambientales y sus altos riesgos de inundación.

Artículo 99. (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.

Artículo 100. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Dos Rutas).- La Subzona Dos Rutas del Corredor de la Ruta 1 tendrá un perfil de localización de servicios y de pequeñas y medianas industrias ambientalmente amigables.

Artículo 101. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Paraje Santa Victoria).- La Subzona Paraje Santa Victoria, vertebrada por la Avda. Calcagno y su conectividad con las principales canteras extractivas, tendrá un perfil de localización de servicios logísticos, de pequeñas y medianas industrias, ambientalmente amigables, mixturado con actividades dispersas agrícola - ganaderas de subsistencia y viviendas individuales.

Artículo 102. (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 amigables y a otros servicios de carácter productivo compatibles con estar enclavados dentro un más amplio territorio rural.

Artículo 103. (Categorías del suelo).- La Zona Corredor de la Ruta 1 dentro del ámbito territorial de este plan se clasifica como Suelo Categoría Suburbana, con subcategorías variables como

- a) Subcategoría Industrial y de Servicios, para gran parte de las áreas.
- b) Subcategoría Suelo Residencial Enclavado para la urbanización de Cerámicas.
- c) Subcategoría Turística y de Servicios de acuerdo a su vocación territorial y al perfil de actividades a promover.
- d) Subcategoría de Servicios y Usos Múltiples para el Paraje Santa Victoria.

Las delimitaciones de estas subcategorías se presentan en el gráfico adjunto (Plano N° 8 – Categorización del Suelo).

La denominada zona de camino adopta la clasificación del suelo de los territorios que atraviesa, caso del Suelo Categoría Urbana en los Barrios Penino y Playa Pascual.

Algunos grandes predios, con industrias o aún vacantes, se categorizan sólo en parte de su superficie como Suelo Categoría Suburbana (dentro del Corredor de la Ruta 1) y parte de su superficie como Suelo Rural Natural o Productivo, de acuerdo al gráfico adjunto (Plano N° 3). En tal caso, las nuevas construcciones sólo podrán ubicarse en la fracción de la parcela categorizada como Suelo Categoría Suburbana, salvo que se subdividan tal como se habilita provisionalmente en el art. 197.

Artículo 104. (Indicadores urbanísticos generales en el Corredor de la Ruta 1).–

Los indicadores 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 o englobamientos de predios de menor área aunque resulte menor a 5 hectáreas pues ello puede reducir la presión antrópica. Sólo se admitirán provisionalmente subdivisiones prediales en los casos de padrones atravesados por diversas Categorías de Suelo, no Subcategorías, tal como se habilita en el art. 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

Artículo 105. (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 amigables. 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 art. 11 del Decreto 253 / 979.
- b) Servicios ambientalmente amigables, incluidos los servicios terciarios, salas de exposiciones (*showrooms*), whiskerías no contiguas a fraccionamientos urbanos, y servicios logísticos que respeten la ocupación del suelo prevista.
- c) Hotelería y moteles.

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.

Artículo 106. (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, *packaging* 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 art. 11 del Decreto 253 / 979
- 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 *packaging*, 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 art. 11 del Decreto 253 / 979.

- d) Industrias y servicios ambientalmente amigables pero intensas 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 art. 11 del Decreto 253 / 979.
- 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 productivos rurales tanto agrícolas como ganaderos, condicionados a que sean ambientalmente compatibles con su condición de Suelo Categoría Suburbana, cabiendo las restricciones para la aplicación de fitosanitarios de acuerdo a la resolución del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca (MGAP) de mayo del 2004.
- 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 b), debiéndose cumplir también con el cumplimiento del Decreto N° 3078 de mayo del 2012 de la Intendencia Departamental de San José.
- 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 art. 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 puesta 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 arts. 110, 111 y 112,

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

Artículo 107. (Usos prohibidos).- Los usos prohibidos en la Zona Corredor de la Ruta 1, serán los siguientes:

- a) Nuevos desarrollos residenciales permanentes. Ello se fundamenta en la existencia de otras áreas más aptas para vivienda dentro de la propia Ciudad del Plata.
- b) Equipamientos educativos.
- c) Instalaciones precarias y de baja calidad ambiental.

Artículo 108. (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.

Complementariamente todos los emprendimientos y usos deberán respetar las servidumbres por diversas infraestructuras energéticas y ambientales (como canales y diques de drenaje) y otras tutelas ambientales que se establezcan.

Artículo 109. (Otras pautas. Calificación selectiva del espacio público contiguo).- Se 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 la Ruta Vieja (kilómetro 26 al kilómetro 30). Se tratará de un tratamiento paisajístico de borde contiguo a la zona de camino que se realizará con elementos

forestales, sendas u otros elementos a articular con el MTOP, el Municipio de Ciudad del Plata, la Intendencia Departamental y los vecinos.

SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES BARRIO DE CERAMICAS

Artículo 110. (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 tal ruta, al noroeste el padrón 12.401, al noreste y sureste el padrón 12.238.

Artículo 111. (Indicadores urbanísticos específicos para el Barrio de Cerámicas).– Los indicadores 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 %

Artículo 112. (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 familiares compatibles.
- b) Usos condicionados: comercio condicionado a su complementación con la escala residencial; antenas de telefonía autorizadas con anterioridad a esta norma.

SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES PARAJE KM. 35

Artículo 113. (Delimitación e Indicadores 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 indicadores urbanísticos:

- a) Superficie mínima de la parcela igual a la actualmente vigente, no habilitándose nuevas subdivisiones pero si englobamientos 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 indicadores generales y usos habilitados para el Corredor de la Ruta 1, consignados en los arts. 104 a 107.

SECCION 4 – PAUTAS PARTICULARES SUBZONA PARAJE SANTA VICTORIA

Artículo 114. (Indicadores urbanísticos específicos para la Subzona Paraje Santa Victoria).- En la Subzona Paraje Santa Victoria, delimitada en el art. 96 lit. d) se aplicarán los siguientes indicadores urbanísticos:

- a) Superficie mínima de la parcela = 1 hectárea, o la preexistente si es menor. Se habilitan fusiones o englobamientos 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.

Artículo 115. (Usos permitidos en el Paraje Santa Victoria).- Los usos permitidos en el Paraje Santa Victoria serán:

- a) Actividades logísticas, de acopio y almacenamiento, montaje, *packaging* y estacionamiento de vehículos condicionadas a que no ocupen los retiros perimetrales establecidos.
- b) Usos productivos agrícola - ganaderas de pequeña escala y bajo impacto ambiental negativo compatibles con los usos anteriores, con restricciones fitosanitarias planteadas por el MGAP.
- c) Vivienda permanente individual.
- d) Comercio zonal
- e) Infraestructuras públicas.

Artículo 116. (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 art. 11 del Decreto 253 / 979. Sin perjuicio de ello, para industrias ambientalmente amigables. todos estos usos también se condicionarán al previo aval de la OSE y de la DINAMA por su vecindad con las actuales perforaciones de agua de Ciudad del Plata.

Artículo 117. (Usos no permitidos en el Paraje Santa Victoria).- Los usos no permitidos serán:

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

CAPÍTULO 5

ZONA URBANA

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES ZONA URBANA

Artículo 118. (Definición Zona Urbana).- La Zona Urbana comprende diversos fraccionamientos urbanos de Ciudad del Plata, y algunas áreas intersticiales potencialmente urbanizables. Se excluye de esta zona parte de los barrios Villa Olímpica y Playa Pascual, y Penino y Autódromo, que integran la Zona Litoral.

La Zona Urbana comprende diversos barrios, como:

- 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.
- f) Diversos espacios que se integran a la Zona Urbana de cara a su completación e integración urbana.

Artículo 119. (Delimitación Zona Urbana).- La Zona Urbana se delimita de acuerdo al recaudo gráfico adjunto (Plano N° 2).

Artículo 120. (Subzonas).- La Zona Urbana comprende tres subzonas de ordenamiento que engloban diversos barrios y áreas intersticiales en función de sus atributos y de su potencial a futuro:

- a) Subzona Urbana Este. La forman los barrios Delta El Tigre, Sofima y Villa Rives, el Vertedero Municipal y un enclave extractivo interior en el padrón 16.255. Esta subzona opera como un conjunto de islas interiores poco articuladas con el resto de Ciudad del Plata.
- 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 algunas áreas intersticiales de borde. En la Subzona Urbana Central la Ruta 1 Vieja tiene un fuerte rol estructurante.

- c) Subzona Urbana Oeste. Incluye los barrios de Playa Pascual y Villa Olímpica (exceptuada su Zona Litoral del Río de la Plata) con una marcada identidad local, Santa María, Santa Mónica, San Luis, y diversos ámbitos intersticiales.

Artículo 121. (Delimitación de las Subzonas. Remisión.)- Las delimitaciones de las subzonas de la Zona Urbana se presentan de modo adjunto en el Plano N° 7 – Zona Urbana. Subzonas.

Artículo 122. (Directriz local de ordenamiento territorial)- La Zona Urbana se desarrollará de acuerdo a las siguientes orientaciones:

- a) Ocupándose el suelo vacante dentro de los fraccionamientos urbanos ya aprobados.
- b) Limitándose su expansión a áreas intersticiales sin riesgo de inundación, que estén próximas a las infraestructuras y servicios.
- c) Consolidar la centralidad lineal zonal en torno a la Ruta 1 Vieja, priorizándose como área a consolidar la vecindad sobre la ruta entre el kilómetro 29 y el 31.
- d) Calificar las urbanidades barriales, promoviéndose mejoras en el espacio público, en los equipamientos y servicios barriales, zonales y metropolitanos, en el hábitat.
- e) Alentar mejoras en el manejo de las diversas aguas urbanas en coordinación con otros organismos como la DINAGUA (Dirección Nacional de Aguas) y la OSE. En particular:
 - i. Se alentará el logro 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.

Artículo 123. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Urbana Este)- El ordenamiento territorial de la Subzona Urbana Este se hará:

- a) Alentándose la generación de nuevas conectividades interiores con el resto de Ciudad del Plata.
- b) Promoviendo la limitación y el cese a corto y mediano plazo de la actividad extractiva enclavada en esta subzona dados sus impactos ambientales y urbanísticos negativos.
- c) Completando la vida útil del Vertedero Municipal, previéndose su reconversión parcial como parte de un más amplio parque que articule toda la subzona.
- d) Reduciéndose los riesgos por inundaciones, sea por la mejora del sistema de diques y canales, sea por otras acciones precautorias en las áreas más vulnerables.

Artículo 124. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Urbana Central).- La Subzona Urbana Central se ordenará de acuerdo a la siguiente directriz rectora:

- a) Promoviéndose el fortalecimiento de la Ruta 1 Vieja como un vector de centralidad, incluido la localización de un Centro Cívico y de servicios públicos.
- b) Mejorándose las articulaciones entre los diferentes barrios.
- c) Manejándose de modo diferencial un fraccionamiento como Safici, con terrenos de tamaño grande y medio.

Artículo 125. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Urbana Oeste).- El ordenamiento territorial y desarrollo de la Subzona Urbana Oeste se hará:

- a) Afirmándose las especificidades identitarias de barrios como Playa Pascual y Villa Olímpica, cuyas manzanas más cercanas al Río de la Plata se rigen por lo establecido al tratar la Zona Litoral.
- b) Mejorándose la urbanidad de los restantes barrios y sus articulaciones con los terrenos intersticiales y de borde que integran esta subzona.

Artículo 126. (Categorías del suelo).- La Zona Urbana se clasifica como Suelo Categoría Urbana No Consolidada, salvo en los siguientes casos de 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 a los efectos de proteger sus valores paisajísticos, patrimoniales culturales, ambientales y espaciales. Ello es 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, tal como lo habilita la Ley N° 18.719 de diciembre del 2010, art. 210. Tal subcategoría pasará automáticamente a Suelo Categoría Rural Subcategoría Rural Natural cuando cese tal uso, a los efectos de proteger sus valores espaciales y ambientales.

Ambos predios están excluidos del proceso de urbanización, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 18.308 de junio del 2008, art. 48.

Artículo 127. (Indicadores urbanísticos generales para la Zona Urbana).- Los indicadores 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 art. 143, 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.

Sí 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.

Sí 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 podrán habilitarse valores de FOS, FOT y FIS de hasta un 50% por encima de lo consignado en caso de:

- a) Empreimientos 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 indicadores de FOS, FOT, FIS y retiros planteados.

Artículo 128. (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 rur - urbanos no contaminantes como viveros y huertas, con cultivos orgánicos y sin aplicación de fumigaciones aéreas

Artículo 129. (Usos condicionados).- Los usos condicionados serán:

- a) Conjuntos habitacionales, definidos en el art. 180, condicionados a cumplir con las pautas particulares planteadas en la siguiente sección, incluida su solución de saneamiento aprobada por la DINAGUA y DINAMA 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 ocurre en Delta El Tigre, condicionándose su aprobación al conocimiento de los riesgos existentes y a la adopción de medidas mitigatorias de cara a la salvaguardia pública de los vecinos.

- c) Comercios y servicios ocasionales si se ubican sobre la Ruta 1 Vieja.
- d) Supermercados y centros comerciales mayores a 250 m² techados sí se localizan 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, y si cumplen la normativa nacional en la materia sobre las “grandes superficies” (Ley N° 17.188 y Ley N° 17.657).
- e) Estación de servicio sí se localiza sobre la Ruta Vieja o sobre la Ruta Nacional 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe, que deberán cumplir con lo establecido en el art. 11 del Decreto 253 / 979.
- f) Talleres artesanales sí sus elementos se guardan dentro de cada predio y se garantiza 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 art. 11 del Decreto 253 / 979.
- h) Antenas de telefonía, condicionadas al cumplimiento del Decreto N° 3371 de setiembre del 2008.

Artículo 130. (Usos no permitidos).- Entre otros usos no permitidos en la Zona Urbana se encuentran

- a) Vivienda agrupada o apartamentos en asociaciones de pequeña escala, definidos en el art. 180, 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 al art. 27, lit. c. de la Ley 18.308 de junio del 2008. Por tanto, en la Zona Urbana, desde el Gobierno Departamental se permitirá la continuación controlada de este uso pero no se avalarán ampliaciones del perímetro de prospección y explotación autorizado por la DINAMIGE ni nuevas canteras.
- c) Nuevas instalaciones fabriles u otros usos industriales, los cuales se habilitan en otras zonas.

SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES PARA CONJUNTOS HABITACIONALES

Artículo 131. (Definición de conjunto habitacional).- 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 art. 180, parte E).

Artículo 132. (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.

Artículo 133. (Directriz general).- Los conjuntos habitacionales se concebirán no sólo como una solución contingente de vivienda, sino como un ámbito de urbanidad, debiendo estar localizados cercanos a equipamientos de uso público y adecuadamente conectados con las vecindades contiguas.

Artículo 134. (Indicadores urbanísticos para Conjuntos Habitacionales).- Los indicadores urbanísticos a aplicarse para Conjuntos Habitacionales serán los siguientes:

- a) Superficie mínima de la parcela madre = 2.000 m²
- b) Superficie mínima de las parcelas derivadas = 180 m² (en caso de que se planteen subdivisiones prediales mínimas dentro del conjunto habitacional)
- c) 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.
- d) Factor de ocupación del suelo de las parcelas derivadas (FOS) = 50%
- e) Factor de ocupación total de las parcelas derivadas (FOT) = 1.0
- f) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- g) 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.

- h) Retiro bilateral de la parcela derivada. No se exige.
- i) Retiro bilateral del conjunto habitacional (en el predio madre) = 3 metros.
- j) Retiro de fondo de la parcela derivada = 4 metros.
- k) Factor de impermeabilización del predio (FIS) = 60% para la parcela derivada. Este indicador se mantendrá aunque existiese saneamiento dada la baja permeabilidad del suelo.
- l) Podrán aplicarse otros indicadores especiales para los emprendimientos singulares establecidos en el art. 144. También se habilitarán 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.

Artículo 135. (Condicionamientos locacionales, infraestructurales y de servicios públicos).- La autorización de los conjuntos de vivienda de interés social se condiciona a su previa Viabilidad Urbanística otorgada por la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia Departamental de San José de acuerdo a las pautas del presente plan y a 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) La previa confirmación de 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 la DINAGUA y la DINAMA en concordancia con el Decreto 253 de 1979 y otras normas vigentes, previendo la conexión a un futuro sistema de saneamiento colectivo.
- c) La previsión del principio del “impacto hidrológico cero”.

Durante la tramitación de los conjuntos de vivienda de interés social en la Intendencia Departamental de San José, en el marco de la Unidad de Gestión del Plan, previo informe fundado de la Dirección de Arquitectura, se podrá exigir al solicitante se prevean 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.

Artículo 136. (Reserva de suelo para servicios y equipamientos).- Deberá 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.

Artículo 137. (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 del terreno madre.

Artículo 138. (Estacionamientos).- Se deberá prever dentro de los predios madre de los conjuntos habitacionales 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.

Se computan como tales sitios aquellos localizados tanto adentro como afuera de las subdivisiones prediales asignadas a cada unidad funcional residencial si se accede por calles internas habilitadas para ello.

Artículo 139. (Cuerpos de edificación continuos).- Se admitirán cuerpos de edificación continuos mayores a 80 metros de longitud sí se prevén pasajes peatonales cada 50 metros.

Artículo 140. (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.

Artículo 141. (Calles vehiculares y peatonales).- Las circulaciones vehiculares y peatonales dentro de los predios de los conjuntos habitacionales 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.

Artículo 142. (Régimen aplicable. Remisión).- Para la construcción de conjuntos habitacionales se aplica lo dispuesto en la Ley Nro. 13.728 de diciembre de 1968, que instituyó el Plan Nacional de Viviendas, y otras normas nacionales complementarias, lo indicado en esta sección y las restantes disposiciones del presente plan local en lo pertinente.

SECCION 3 – PAUTAS PARA OTRAS SITUACIONES ESPECÍFICAS

Artículo 143. (Indicadores urbanísticos particulares).- En los siguientes casos se aplicarán indicadores urbanísticos particulares:

- a) Dentro de la Zona Urbana, en la Subzona Urbana Central, en los predios intersticiales aún no fraccionados con fines urbanos, no se aplicará la

restricción planteada por el Decreto N°. 2.615 de julio de 1991, art. 21, por la cual no se podrán crear o ampliar centros poblados en una franja de 400 metros de ancho de la Ruta Nacional 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe. Ello se fundamenta en poder articular diversas piezas urbanas fragmentadas.

- 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 subdivisiones posteriores aprobadas con anterioridad a la puesta en vigencia de esta norma. Sólo se habilitarán englobamientos prediales o subdivisiones prediales si se encuadran dentro de conjuntos de vivienda, preferentemente de interés social, los cuales deberán prever las conectividades de calles y sus cesiones por razones de interés general a convenir con la Oficina de Ordenamiento Territorial y con la Oficina de Estudios y Proyectos 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 que estén afectadas en más del 20 % de su superficie por servidumbres preexistentes de líneas de alta tensión o por servidumbres por canales y diques.
- d) Las alturas máximas de edificación podrán ser de hasta 14.00 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 tal como se plantea en los arts. 121 y siguientes, previo informe fundado de la Dirección de Arquitectura.

Artículo 144. (Especificaciones particulares para emprendimientos singulares mayores de 5.000 m²).- Dentro de la Zona Urbana, en 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, si:

- a) El proyecto de edificación esta tratado arquitectónicamente en todos sus lados.
- b) Se presenta 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 art. 11 del Decreto 253 / 979) y de las pluviales atendiendo el principio del impacto hidrológico cero, retiros perimetrales mayores de 10 metros, y estacionamientos interiores.
- c) La propuesta obtuviese su conformidad fundada por parte de la Unidad de Gestión del presente plan, tal como se presenta en el Título IV, Capítulo 3, arts. 182 a 185. Tal conformidad se fundamentará en la explícita comprobación del adecuado cumplimiento de los dos literales anteriores.
- d) Tal permiso especial fuese homologado por la Junta Departamental de San José.

Artículo 145. (Especificaciones particulares actual Vertedero Municipal. Disposición cautelar).- Se encomienda al Ejecutivo Departamental que en el predio del actual Vertedero Municipal ubicado en el padrón 10.945, luego que se desafecte de tal destino, se rehabilite esta área de cara a transformarla en un parque público, con potenciales roles ambientales y recreativos a articular con sus vecindades.

En consecuencia, por razones de interés general, se prohíbe en forma cautelar la realización de fraccionamientos o de asentamientos urbanos de cualquier tipo en tal padrón. 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.

Artículo 146. (Especificaciones particulares actividades extractivas en el padrón 16.255).- En concordancia con el art. 23, se establece una tutela ambiental de 100 metros dentro del perímetro de extracción autorizado por la DINAMIGE en el padrón 16.255 enclavado en la Zona Urbana. En dicha área de tutela ambiental se promoverán acciones mitigatorias luego de los correspondientes diagnósticos y evaluaciones arqueológicas. Esta tutela territorial es complementaria a la planteada en el Código de Minería, superponiéndose en una parte.

Asimismo se encomienda al Ejecutivo Departamental que para el padrón 16.255 se articule una estrategia focalizada de manejo de cara a su cierre en el mediano y largo plazo, lo cual se hará en consulta con el permisario, con el Municipio de Ciudad del Plata, con la DINAMIGE y con la DINAMA. Tal estrategia contemplará:

- a) La vocación de parque de este gran intersticio territorial, potencial articulador de importantes barrios de Ciudad del Plata, que podría integrarse como una unidad territorial al actual área del Vertedero Municipal.
- b) Los valores conectivos, espaciales, ambientales y culturales (patrimonio arqueológico) de esta área. Asimismo, algunas de las canteras existentes, podrían integrarse a una estrategia de manejo hídrico en el marco del futuro Plan de Aguas Urbanas de Ciudad del Plata, incorporándose al sistema de drenaje en concordancia con una gestión sustentable de los recursos hídricos.
- c) Las restricciones ambientales y otras tutelas ambientales vigentes en esta área.

Artículo 147. (Precauciones particulares en el área de mayor riesgo de inundaciones en Delta El Tigre).- En Delta El Tigre, en el área de mayor riesgo de inundaciones delimitada en el Decreto N° 3090 de enero del 2013, hasta tanto se realicen obras sustantivas de mejora del sistema de diques y canales, se habilitarán nuevas edificaciones 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.

Para solicitar las conexiones a infraestructuras de abastecimiento de agua potable (OSE) y energía eléctrica (UTE), sólo 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 conocer los riesgos de inundación existentes, presentando ante las Oficinas Técnicas Competentes de la Intendencia Departamental de San José la prueba de la titularidad o posesión del terreno.

Para solicitar el permiso de construcción de nuevas edificaciones, se deberá presentar lo anterior y un plano firmado por un Agrimensor que indique la nivelación del predio, la existencia de una 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, el Ejecutivo Departamental en el futuro 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 el Ejecutivo Departamental, el cual estará integrado al menos por técnicos representantes de la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de San José y de la Dirección Nacional de Aguas (DINAGUA) en el marco de la cooperación institucional existente.

Artículo 148. (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 planteada en el Título IV, Capítulo IV, Sección 5 – Regularizaciones, art. 191.

Artículo 149. (Zona Urbana. Proyectos en curso de edificios públicos. Pautas e indicadores a aplicar)- Dentro de la Zona Urbana, solamente en las iniciativas en curso de edificios públicos con terrenos y proyectos ya iniciados, aunque no se haya tramitado el correspondiente Permiso de Construcción al momento de aprobación de este plan, se aplicarán las pautas cualitativas e indicadores señalados en esta norma. Asimismo se habilitará su flexibilización por razones muy fundadas, requiriéndose un dictamen de la Unidad de Gestión del Plan, previo informe fundado

de la Dirección de Arquitectura, y la aprobación del Intendente Departamental previa anuencia de la Junta Departamental.

TITULO III

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPÍTULO 1

PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

Artículo 150. (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, la cual constituye una obligación de los propietarios del suelo y un derecho de la ciudadanía.

Ello esta en concordancia con lo explícitamente establecido en:

- a) La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, Ley N° 18.308 de junio del 2008, en particular el art. 7, que establece que las personas tienen el deber de proteger el medio ambiente, los recursos naturales y el patrimonio cultural y de conservar y usar cuidadosamente los espacios y bienes públicos territoriales.
- b) Las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Departamento de San José y de Categorización del Suelo, Decreto N° 3.091 de enero del 2013, en particular las Directrices para la Protección de las Áreas Naturales (arts. 27 a 28) y para la Protección y Puesta en Valor de los Recursos Patrimoniales (arts. 31 a 32).
- c) Las Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Metropolitanas, en particular la sección sobre Suelo Rural Subcategoría Rural Natural, aprobadas por Decreto N° 3.065 de agosto del 2011 de la Intendencia Departamental de San José, por Decreto N° 33.830 de agosto del 2011 de la Intendencia Departamental de Montevideo, por Decreto N° 26 de julio del 2011 de la Intendencia Departamental de Canelones, y por el Decreto N° 321 / 2011 de setiembre del 2011 del Poder Ejecutivo Nacional.

Artículo 151. (Bañados del Santa Lucía. Declaración como Patrimonio Departamental).-Se declara como Bien Patrimonial de Interés Departamental a los Bañados de Santa Lucía dentro del ámbito de aplicación de este plan, en coincidencia con la Subzona de Humedales definida en el art. 80, literal a). .

Ello esta acorde con la gestión oportunamente concertada con la Intendencia Departamental de Montevideo y la Intendencia Departamental de Canelones para la protección y manejo de los humedales del Santa Lucía en cooperación con el Proyecto del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP).

Al respecto:

- a) Se velará por su conservación, desarrollo local y puesta en valor, facilitándose su conocimiento y la visita de la población local y de otros habitantes y turistas.

- b) Se protegerá especialmente la ribera del Río de Santa Lucía.
- c) Se reducirán las actividades extractivas a la Subzona Extractiva propuesta y delimitada en el art. 80, literal b).
- d) Se ratifica el interés departamental en conformar una más 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 Título II, Capítulo 3, se encomienda al Ejecutivo Departamental adoptar 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 art. 154 literal b).

Artículo 152. (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 N° 2.725 de marzo de 1996 de la Intendencia Departamental de San José. 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 art. 53 de esta norma.

Artículo 153. (Patrimonio Arqueológico y Cultural de Ciudad del Plata).- Se ratifica el interés departamental en la conservación y puesta en valor del rico patrimonio arqueológico de Ciudad del Plata dentro del ámbito en ordenación.

A tales efectos:

- a) Se prohíbe la recolección de cualquier objeto de interés arqueológico o cultural, a menos que se encuadre en un programa con un fin científico de investigación acreditado.
- b) Se ratifica la obligación de los Diagnósticos Arqueológicos y Estudios de Impacto Arqueológico previo a la realización de diversos emprendimientos, forestaciones u otras remociones de tierra, de acuerdo a las pautas planteadas en el Título II de este plan.
- c) Se declara como Bien Patrimonial de Interés Departamental al Área Puerto Santa Victoria (Sitio La Tuna) dados sus probados vestigios arqueológicos. Este bien se delimita provisionalmente de acuerdo al Plano N° 5 – Área Puerto Santa Victoria (La Tuna), declarándose como áreas de importancia arqueológica a partes 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
- d) Se solicita a los propietarios del suelo y permisarios de explotaciones extractivas y agrícola ganaderas, velen especialmente por su conservación y

habiliten las correspondientes prospecciones arqueológicas previamente a su explotación.

- e) Se encomienda al Ejecutivo 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.
- f) Se podrán tomar medidas precautorias por parte del Ejecutivo Departamental hasta tanto se realicen las correspondientes prospecciones arqueológicas en los siguientes casos:
 - i. 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. Las más amplias Zonas de Interés Arqueológico, que comprenden partes poco disturbadas 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.

Artículo 154. (Inventario Local de Paisajes a Preservar).- El Inventario Local de Paisajes a preservar está 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, gran parte de dominio privado, se delimitan como Subzonas en los capítulos respectivos.

El Ejecutivo Comunal comunicará al MVOTMA este registro, en concordancia con el Art. 22° de la Ley 18.308.

CAPÍTULO 2

ACTIVIDADES EXTRACTIVAS MINERAS

Artículo 155. (Interés departamental en una efectiva limitación y control de las actividades extractivas).- Se declara 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. Ello se fundamenta 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.

Se encomienda al Ejecutivo 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 dentro de 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.

Complementariamente, en concordancia con las gestiones concertadas entre el Gobierno Departamental, la DINAMIGE, la DINAMA y la DINOT, realizadas a iniciativa de la DINOT en el marco de la elaboración de este plan de ordenamiento territorial y de lo reglado en la Ley N° 18.308 de junio del 2008, se solicita:

- a) A la DINAMIGE, que considerando lo concertado y al ordenamiento territorial planteado en este plan, no se otorguen nuevas autorizaciones para prospección, exploración y explotación fuera de la Subzona Extractiva de la Zona Productiva, atento a la presente disposición departamental, tal como se consigna en los arts. 65 y 77.
- b) A la DINAMA que 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) A la DINAMIGE y la DINAMA se solicita un mayor control ambiental e información pública sobre esta actividad, informándose a los vecinos, a la población en general, y explícitamente a la Intendencia Departamental de San José y al Municipio de Ciudad el Plata.
- d) Al Ejecutivo Departamental se encomienda realizar un monitoreo directo en esta materia dentro del más amplio seguimiento de este plan, informándose 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.

Artículo 156. (Directriz local para la gestión de las actividades extractivas).- Las actividad extractiva dentro de este municipio 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 la Dirección Nacional de Minería (DINAMIGE), salvo en aquellas situaciones que fundadamente se entienden especialmente inconvenientes para el ordenamiento territorial, el desarrollo sostenible y la urbanidad de Ciudad del Plata y su área de influencia. Tal es el caso de 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, con potenciales impactos ambientales y urbanísticos 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 al Ejecutivo 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 que aumenten las afectaciones a la urbanidad barrial. 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 urbanidad 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.

Ello está de acuerdo al Código de Minería, Ley N° 15.242 de febrero de 1982, art. 65.

Estas distancias mínimas son sin perjuicio de las tutelas ambientales establecidas en este plan para algunas situaciones concretas, tal como se formula en el siguiente literal.
- 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 de San José verificará y exigirá que los permisarios hayan cumplido con los Estudios de Impacto Ambiental (EIA) exigidos por la

legislación nacional, incluido el componente arqueológico (Elarq), pudiendo solicitar un estudio complementario al presentado en la DINAMA.

- g) Además de las medidas ya consignadas, el Ejecutivo Departamental podrá exigir fundadamente otras medidas de mitigación y compensatorias.
- h) Asimismo, el Ejecutivo Departamental, en casos fundados, podrá solicitar al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente la suspensión preventiva de la actividad extractiva presuntamente peligrosa, mientras se realicen los estudios para analizar o impedir la afectación ambiental, tal como lo habilita la Ley N° 17.283 de diciembre del 2000, art. 14, lit. d), Ley General de Protección del Medio Ambiente.

Artículo 157. (Recordatorio a los canteristas de la necesidad de la habilitación comercial e industrial ante la Intendencia de San José. Requisitos particulares).- Los canteristas o permisarios de la actividad extractiva 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 canteristas 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 al Ejecutivo Departamental realizar las comunicaciones a los permisarios autorizados por la DINAMIGE a los efectos que tomen conocimiento de esta norma.

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

- a) Las preexistencias del sitio, dentro y próximas 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 la DINAMIGE.
- 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 la DINAMIGE.

CAPÍTULO 3

FRACCIONAMIENTO DEL SUELO Y ESPACIO PÚBLICO

Artículo 158. (Remisión a normas vigentes).- Todo nuevo fraccionamiento del suelo en todas las Categorías del Suelo deberá cumplir con las normas de aplicación en esta materia, como:

- a) La Ley de Centros Poblados (Ley N° 10.723 y Ley N° 10.866).
- b) El Decreto – Ley relativo a la transferencia de pleno de las áreas destinadas a espacios libres u otros destinos en los planos de fraccionamiento (Decreto – Ley N° 14.530).
- c) La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (Ley N° 18.308), con sus diversos ajustes posteriores.
- d) El Decreto sobre fraccionamientos del suelo de la Junta Departamental de San José (Decreto 2.615 de julio de 1991).

Concomitantemente, se aplicaran los criterios planteados en el presente título.

Artículo 159. (Obligación de autorización departamental de 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 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 convergentes en la materia.

Artículo 160. (Tolerancias en las dimensiones prediales).- En concordancia con las normas de aplicación del Título IV, art. 190, 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.

Artículo 161. (Nuevas parcelas urbanas en predios muy afectados por servidumbres infraestructurales).- 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 por canales y diques, a

los efectos de asegurar adecuadas condiciones de seguridad para las actividades que allí se pudiesen desarrollar.

Artículo 162. (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 estará definida por los fraccionadores del suelo 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 tal conectividad, minimizándose las afectaciones ambientales adversas.

Entre las conectividades a prever y promover, se encuentran:

- a) La modificación del Camino de UTE dentro del actual Complejo de UTE en Puntas del Tigre, al que se hizo referencia en el artículo 74, 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 Espinola 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 (calles en “*cul de sac*”).

Además, a ello debe sumarse la defensa pública de caminos y calles oportunamente autorizados y hoy obstruidos, que podrán o no habilitarse como tales.

En particular se desafectará la rambla costanera del Barrio Penino, en acuerdo con lo consignado en el artículo 44, literal k).

Complementariamente se habilita al Ejecutivo 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.

Artículo 163. (Aperturas de calles).- Previamente a la apertura de calles y caminos ya aprobados en el pasado pero no abiertos, previo a su apertura efectiva deberá consultarse a la Unidad de Gestión de este Plan, quien observará su encuadre dentro de las pautas del mismo.

Artículo 164. (Cesión mínima obligatoria y gratuita de suelo para espacio libre y reserva fiscal).- En concordancia con el art. 38 de la Ley 18.308, todo proyecto de fraccionamiento de suelo urbano y suburbano deberá afectar un porcentaje mínimo de 10 % de la superficie total para espacio público libre y para reserva fiscal.

Artículo 165. (Cesión obligatoria y gratuita de suelo para las avenidas y calles).- Todo proyecto de loteo deberá ceder de forma gratuita y obligatoria a favor del Gobierno Departamental el espacio de calles y avenidas que destinará para tal uso público.

Artículo 166. (Perfeccionamiento de la cesión).- La cesión de reservas fiscales y espacios públicos será perfeccionada con los actos administrativos de la aprobación de las correspondientes mensuras, anotándose claramente en los planos correspondientes.

Artículo 167. (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 deberá ser aprobada por la Junta Departamental.

Artículo 168. (Inventario Local de Espacios Públicos. Encomienda).- Se encomienda al Ejecutivo Departamental que dentro de los próximos doce meses de puesta en vigencia de este plan realice 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 dominio, su libramiento efectivo al uso público y su equipamiento, promoviéndose los correspondientes actos reivindicatorios y de dominio sí en algún caso ello correspondiese.

El Ejecutivo Departamental elevará tal inventario a la Junta Departamental, al Municipio de Ciudad del Plata y al MVOTMA, de acuerdo al Art. 22º de la Ley 18.308 de junio del 2008.

CAPÍTULO 4

MANEJO AMBIENTAL DEL SUELO URBANO Y SUBURBANO

Artículo 169. (Ratificación del interés departamental de un futuro Plan de Aguas Urbanas para Ciudad del Plata).- Se ratifica el interés departamental en un futuro Plan de Aguas Urbanas para Ciudad del Plata, a ser realizado en acuerdo entre el Gobierno Nacional y el Gobierno Departamental, de cara a la mejora de la calidad de vida de los vecinos de Ciudad del Plata. Ello esta en concordancia con las gestiones ya avanzadas entre la Intendencia Departamental de San José, la Dirección Nacional de Aguas (DINAGUA) y la OSE. Su relevancia se fundamenta en la magnitud de la problemática ambiental en materia de tratamiento y disposición de los desagües cloacales y de drenaje.

Artículo 170. (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 pre-existente 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 art. 11 del Decreto 253 / 979 y en otras disposiciones complementarias.

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

Artículo 171. (Sobre el manejo domiciliario de las aguas cloacales).- Hasta tanto no se disponga de una red de saneamiento urbano que habilite su conexión a la misma, se deberá contar con depósitos impermeables cuyos líquidos serán recogidos y trasladados a una planta de tratamiento final habilitada. Asimismo, en las nuevas construcciones se preverá, en el diseño de la instalación y en el frente del predio, una cámara de conexión de cara a una futura disposición de tal red de saneamiento.

Artículo 172. (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.

Al tramitarse emprendimientos de mediano y gran porte, 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.

Artículo 173. (Sobre el tipo de calles y calzadas verdes).- En concordancia con las dificultades para el escurrimiento natural de las aguas y de cara a un manejo ambientalmente lo más amigable posible, 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 cuenten 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 “empastadas” 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.

Artículo 174. (Edificaciones en predios afectados por servidumbres infraestructurales).- En los predios afectados por servidumbres infraestructurales por líneas de alta tensión eléctrica, gasoductos, cursos de agua (arroyos y cañadas), canales de drenaje y 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.

Artículo 175. (Alambradas y otras divisorias prediales).- También se aplicarán las siguientes especificaciones en las divisorias prediales 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 estas 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 podrán 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 podrán aplicar alambrados de mayores alturas y tratamientos paisajísticos con forestación y otras especies vegetales, no permitiéndose muros exentos como divisorias prediales.

TÍTULO IV APLICACIÓN Y GESTIÓN

CAPÍTULO 1

SOBRE LAS FIGURAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SECCION 1 – DIRECTRICES LOCALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 176. (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.

Artículo 177. (Contenidos de las Directrices locales de ordenamiento territorial).- Las Directrices locales de ordenamiento territorial tendrán los siguientes contenidos:

- a) Establecer 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) Fijar los criterios básicos y las correspondientes previsiones para la gestión territorial en materia de ocupación, desarrollo y uso del suelo.
- c) 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.

Artículo 178. (Observancia de los Directrices locales).- Los ámbitos competentes del Gobierno Departamental de San José observarán que las solicitudes de permisos 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, cumplan con 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.

Artículo 179. (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.

CAPÍTULO 2

TÉRMINOS TÉCNICOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS DE APLICACIÓN

Artículo 180. (Definiciones y criterios de aplicación).- Las palabras y expresiones utilizadas en este plan se les ha utilizado con el significado y con el criterio de aplicación explicitado en el texto principal y, complementariamente, con los sentidos en el que se precisa y amplía 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. Fue establecida en el Código de Aguas (Art. 153º) y en su redacción dada en el Art. 193 de la Ley Nº 15.903 del 10 de noviembre de 1987 (Art. 50).

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 en el art. 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 al art. 36 del Código de Aguas.
- b) La línea superior de la ribera de los arroyos de dominio particular se fijará de modo análoga 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 (art. 37, 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 dominiales.

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:

Parcela.- Superficie indivisa de terreno. Se designa como tal en planos registrados por la autoridad competente.

Predio.- Sinónimo de parcela, de predio independiente. 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, según lo establecido en el art. 2 de la Ley N° 10.866.

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.

Predios conformados con anterioridad a la puesta en vigencia de esta ordenanza.- Regirán los restantes indicadores señalados en esta norma.

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 si el frontal a ambas calles, privilegiándose su carácter semipúblico.

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 de mediano o gran tamaño 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 (unidades) 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 constatare 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 art. 27, lit. c, de la Ley 18.308 de junio del 2008.

Nombre de los programas o servicios: Todo propietario o prestador de servicios podrá utilizar nombres de fantasía de su local o emprendimiento siempre y cuando los mismos no coincidan con otras categorías expresamente regladas a nivel departamental o nacional (como lo establece a nivel turístico el Decreto Nacional N° 334 /97, art. 24 y 26), lo cual podría generar posibles equívocos en los promitentes usuarios o eventuales actos dolosos.

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

Parcela madre.- Terreno destinado a un conjunto habitacional, constituido por uno o más padrones, considerado previamente al proyecto del mismo. Tal parcela madre podrá afectarse a las propias unidades habitacionales y también a calles públicas, conectividades interiores y espacios de uso público o comunitario.

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.

CAPÍTULO 3

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

Artículo 181. (Sobre los permisos y autorizaciones en materias territorial 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.

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 indicadores 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, tales oficinas presentarán tales solicitudes ante la Unidad de Gestión de este plan, al que se hace referencia en el Capítulo 4, sección 1, arts. 182 a 185.

Asimismo, sólo serán de aplicación las tolerancias prescriptas en el Capítulo 4, sección 5, art. 190.

CAPÍTULO 4

GESTIÓN DEL PLAN

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

Artículo 182. (Fortalecimiento institucional).- Encomiéndose al Ejecutivo Departamental gestionar y/o implementar a partir de la fecha su fortalecimiento institucional de cara a la mejor puesta en funcionamiento de este plan, en concordancia con sus prescripciones. Ello comprenderá las principales áreas asociadas a la planificación, al desarrollo local, a la gestión y a la policía territorial del Gobierno Departamental.

Artículo 183. (Unidad de Gestión del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata. Creación y objetivos).- Encomiéndose al Ejecutivo Departamental crear dentro de los próximos sesenta días 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) Informar periódicamente sobre el seguimiento del Plan al Intendente Departamental y 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.

Artículo 184. (Unidad de Gestión del Plan Local de Ordenamiento Territorial de Ciudad del Plata. Conformación).- 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 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.

Tales miembros, o sus representantes, conocerán de modo detallado la presente norma instituyente de este plan, los posteriores Protocolos de Gestión que se acuerden y tendrán mandatos y/o capacidades de manejo, decisión y evaluación de cara a las actividades de gestión y coordinación involucradas.

Artículo 185. (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 funcionará de modo orgánico, en reuniones conjuntas a modo de “mesas de gestión”. En las mismas sus diversos miembros cooperarán y articularán soluciones fundadas en las cuestiones que emerjan en su ámbito de competencia.

La actuación de esta unidad operativa es sin perjuicio de las responsabilidades políticas, técnicas y administrativas que pudiesen corresponder a cada uno de sus integrantes en sus ámbitos específicos de competencia.

SECCION 2 – PROGRAMA DE ACCIÓN

Artículo 186. (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.

Artículo 187. (Criterio precautorio. Remisión).- 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, tal como se establece en la Ley de Protección del Ambiente, Ley N° 17.283, art. 6, lit. b, de diciembre del 2000.

SECCION 3 – MONITOREO Y SEGUIMIENTO

Artículo 188. (Programa de Monitoreo y Seguimiento del Plan).- También, la Unidad de Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata y su área de influencia elaborará 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 esta norma instituyente, 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 urbanidad 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 indicadores 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 UDELAR y otros organismos, programas u ONG, como también se alentará el seguimiento y el control por parte de los actores locales.

Además tales actuaciones podrán integrarse dentro de un más amplio sistema de indicadores territoriales y ambientales a nivel regional.

SECCIÓN 4 – CREACIÓN DE UNA GUARDIA AMBIENTAL Y TERRITORIAL

Artículo 189. (Guardia Ambiental. Institución y objetivos).- Se encomienda al Ejecutivo Departamental crear la figura de la Guardia Ambiental y Territorial de Ciudad del Plata, realizando la correspondiente previsión en próximos presupuestos departamentales. Esta figura se fundamenta en 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.

Las funciones de la Guardia Ambiental y Territorial serán:

- 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 danos ambientales, coadyuvando a la mejor gestión departamental en la materia.

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

SECCIÓN 5 – TOLERANCIAS

Artículo 190. (Tolerancias).- Sólo se admitirán tolerancias para nuevas edificaciones y usos respecto a esta norma como mecanismo selectivo, extraordinario y muy fundado, no habilitándose dentro del ámbito de aplicación de este plan las tolerancias prescriptas en el art. 34 del Decreto N° 2.615 de julio de 1991 (Ordenanza relativa a fraccionamientos).

Estas tolerancias 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 indicadores mínimos planteados por las disposiciones nacionales vigentes, en especial en materia de hábitat y medio ambiente.
- f) Si se interpretan de modo fundado como “modificaciones no sustanciales” del marco regulatorio anterior.
- 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, arts. 182 a 185.

SECCIÓN 6 – REGULARIZACIONES

Artículo 191. (Regularizaciones).- Se encomienda al Ejecutivo Departamental habilitar 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:

El proceso de regularización se abrirá a posteriori de:

- a) Prever el Ejecutivo Departamental los recursos de gestión departamentales y locales para su mejor implementación.
- b) Culminar las Oficinas Técnicas competentes la documentación y prueba fehaciente de la situación urbanística previa a la puesta en vigencia de este plan.
- c) Reglamentar el Ejecutivo Departamental tal proceso, habilitando facilidades tributarias y de asistencia técnica para los vecinos.
- d) Proponerse medidas complementarias para su mejor logro.

En el proceso de regularizaciones:

- a) Se verificará el cumplimiento sustancial de las disposiciones vigentes al momento de realizarse la construcción.
- b) Deberán cumplir con los principios e indicadores mínimos planteados por las disposiciones nacionales vigentes, en especial en materia de hábitat y medio ambiente.
- c) Se velará por la urbanidad 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 puesta en vigencia de este plan y 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 situaciones delicadas se operará de acuerdo al 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, al que se hace referencia en el Capítulo 4, sección 1, arts. 182 a 185.

En casos que no se cumplan tales condiciones, podrán otorgarse permisos precarios y condicionados, y permisos y habilitaciones especiales también 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.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ejecutivo Departamental también podrá gestionar otras ayudas para la mejora de las situaciones socio – territoriales más problemáticas.

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.

SECCIÓN 7 – FALTAS Y SANCIONES

Artículo 192. (Observancia municipal).- El Ejecutivo Departamental, en sus distintas direcciones, oficinas y áreas con incumbencias en las materias de este plan, observará que se cumplan con las normas cualitativas y cuantitativas prescriptas en la presente ordenanza.

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 publicas de responsabilidad del Ejecutivo Departamental; a tales efectos se instruirán a las oficinas y servicios competentes, aplicándose los correspondientes controles administrativos y funcionales.
- c) La ejecución de obras públicas por parte de otros organismos del Gobierno Nacional.

Artículo 193. (Faltas graves).- En función de la magnitud de las afectaciones al interés público, al ambiente y la buena urbanidad del territorio de Ciudad del Plata, deberán ser 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 urbanidad 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.

Artículo 194. (Sanciones de las faltas).- Las faltas respecto al cumplimiento de esta norma se penalizarán fundadamente con distintas acciones concomitantes de modo proporcional a su gravedad, como:

- a) La exigencia de suspender las obras o actividades y de regularizar la situación.
- b) La exigencia a las empresas prestatarias de servicios que no otorguen los mismos sí los predios y/o construcciones existentes no cumplen con las normativas vigentes.
- c) Posibles gravámenes especiales sobre la propiedad inmueble, generándose recargos acumulativos sobre el valor del mismo y multas. Estas acciones serán complementarias y no sustituyen a la posible exigencia de la restitución a la situación previa reglamentaria y a la exigencia de acciones mitigatorias y compensatorias señaladas en los literales siguientes.
- 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 dentro de la Administración 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 otorgados autorizaciones no ajustadas a derecho, sin perjuicio de las presuntas nulidades de tales permisos.

Tales actuaciones se inscribirán en los procedimientos de policía territorial señalados en el art. 69 de la Ley N° 18.308 de junio del 2008.

SECCION 8 – ACTUACIONES LOCALES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL

Artículo 195. (Declaración de Interés Departamental para su Promoción y Apoyo).- Por su carácter de actuaciones calificadoras del desarrollo zonal de Ciudad del Plata, se declara de interés departamental la promoción y apoyo de las siguientes actuaciones locales. Algunas de estas son de iniciativa departamental, otras de instituciones nacionales y otras locales:

- a) El futuro Plan de Aguas Urbanas para Ciudad del Plata, cuyas gestiones iniciales ya se han realizado. Este plan refiere a una propuesta integral de saneamiento, aguas pluviales y vialidad de cara a una gestión sustentable de las aguas urbanas, articulándose y coordinándose diversas oficinas y áreas dentro de la Intendencia Departamental de San José y otros organismos como la Dirección Nacional de Aguas (DINAGUA) y la OSE.
- b) El fortalecimiento de las centralidades de Ciudad del Plata, tanto un Centro Cívico y de Servicios para Ciudad del Plata, como diversas centralidades barriales.
- c) La promoción de nuevos espacios de uso público, sean de dominio público o privado, sean de escala zonal o vecinal, con equipamientos y amenidades calificadas, distribuidos entre los diversos barrios de la Zona Urbana, que serán concebidos contemplando las inquietudes y aspiraciones de los vecinos.
- d) En particular, la calificación urbana (en forestación, iluminación y mobiliario urbano) de partes de la Ruta Vieja; y la calificación forestal de algunos 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) Nuevos desarrollos de vivienda social agrupada.
- g) El fortalecimiento del patrimonio cultural, especialmente de sitios notables como Puerto La Tuna, alentándose la investigación sistemática arqueológica y paleontológica 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 fuera de la vulnerable Zona Litoral del Río de la Plata.

Se encomienda al Ejecutivo Departamental:

- a) Gestionar el avance hacia tales iniciativas.
- b) Realizar un programa de generación de espacios públicos por recuperación de carteras de tierras irregulares y en morosidad, que preferentemente se distribuyan entre los distintos barrios.
- 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 de cara a una mayor equidad territorial.

CAPÍTULO 5

APLICACIÓN DE ESTA NORMA

Artículo 196. (Validez interpretativa).- Los siguientes gráficos adjuntos forman parte integral de esta norma:

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 meramente indicativos.

Artículo 197. (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.

Provisionalmente, por requerimientos catastrales vigentes, tales predios podrán subdividirse en más de un padrón por los límites de las Categorías de Suelo, incluso cuando las fracciones resultantes sean menores a las habilitadas por el presente plan y por la legislación nacional vigente, pues tal deslinde se declara de interés público tal como lo habilita el art. 1 de la Ley Nro. 10.866 de octubre de 1946 que modificó el art. 2 de la Ley Nro. 10.723 de abril de 1946. Tal subdivisión podrá aplicarse para los predios atravesados por cambios de Categorías de Suelo y no por Subcategorías de Suelo dentro de la misma Categoría.

En los padrones resultantes de las subdivisiones anteriores se aplicarán los indicadores 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 Ejecutivo 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.

Artículo 198. (Cambios en los padrones y parcelas).- Si algunos de los números de padrones han cambiado antes de la puesta en vigencia de este plan, o a posteriori de la misma, y/o las parcelas se han subdivido o englobado de modo reglado, serán de aplicación las pautas planteadas para los ámbitos territoriales delimitados en los padrones citados y graficados en el presente decreto.

Por tanto si un padrón se modificase, sea por fusionarse o englobarse con otro, sea por partición, se aplicarán las pautas anteriores. En tal caso se mantendrán la categoría de suelo y las otras pautas urbanísticas consignadas en este plan para la parte o fracción de la superficie de los padrones existentes al momento de la puesta en vigencia de este plan.

Artículo 199. (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 solo en aquellas cuestiones explícitamente diferenciales.

Artículo 200. (Cambios en los proyectos edilicios, ampliaciones o reformas).- En caso de cambiarse el proyecto ya aprobado de un edificio, procederse a una ampliación o reforma, para la nueva situación planteada deberá tramitarse su correspondiente Viabilidad Urbanística ante la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de San José.

Artículo 201. (Derecho de preferencia).- El Gobierno Departamental ejercerá su "derecho de preferencia" para la adquisición de inmuebles objeto de enajenación onerosa entre particulares en:

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

Ello esta acorde con lo establecido en el art. 66 de la Ley Nro. 18.308 y en las pautas particulares consignadas en este plan.

Artículo 202. (Vigencia).- El presente Decreto Instituyente del 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.

Artículo 203. (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 Nro. 18.308 de junio del 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 indicadores urbanísticos para contemplar posibles necesidades y demandas barriales colectivas que mejoren y no afecten negativamente el medio ambiente y la urbanidad general.

El procedimiento de revisión para tales modificaciones no sustanciales será a iniciativa del Ejecutivo 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 podrá aprobar tales modificaciones no sustanciales por el correspondiente Decreto Departamental.

Artículo 204. (Revisiones).- El presente Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata será revisado dentro de los diez años de aplicación, de ser recomendada tal revisión dentro de otros instrumentos de ordenamiento territorial, luego de realizarse el Plan de Aguas Urbanas de Ciudad del Plata, otros planes derivados o sectoriales, caso de la Zona Litoral de los Barrios de Penino y Autódromo, o de contarse con estudios ambientales más profundos.

Artículo 205. (Derogaciones).- Deróguense todos aquellos artículos e incisos obrantes en el texto de decretos anteriores que se opongan a la presente.

Artículo 206. (Difusión).- Dese la amplia difusión a la presente. ▲