



# **PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE KİYÚ Y SUS VECINDADES**

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

## **PROYECTO AJUSTADO DE NORMA INSTITUYENTE**

**Diciembre 2011**

**Comitente:  
GOBIERNO DEPARTAMENTAL DE SAN JOSÉ**

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

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

**PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE KIYÚ Y SUS VECINDADES**

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

**AUTORIDADES:**

**Ministra de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente**  
Arq. Graciela Muslera

**Intendente Departamental de San José**  
Sr. José Luis Falero

**Subsecretario de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente**  
Arq. Jorge Patrone

**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. Ricardo Lecouna

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

**Alcalde de Libertad**  
Sr. Sergio Valverde

**Secretaria del Municipio de Libertad**  
Sra. Adriana de León

**EQUIPO INTERDISCIPLINARIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Ejecutivo Departamental**  
Arq. Silvia Lorente (Directora del Equipo)  
Dr. José Carlos Bisensang  
Sra. Mercedes Antía  
Arq. Nicolás Roquero  
Arq. Silvia Pérez  
Sr. Alexis Bonnahon  
Ing. Agrim. Daniel Sierra  
Esc. Juan Martín Álvarez  
Sra. Alejandra Britos (Secretaria)

**Junta Departamental de San José**  
Edil Sr. Sebastián Ferrero  
Edil Sr. Marcelo Oheler  
Edil Sr. Alberto O' Brien  
Edil Sr. Javier Gutiérrez  
Edil Sr. Pablo Cortés

## **COLABORACIÓN INSTITUCIONAL**

### **Asistencia Técnica DINOT**

Arq. Stella Zuccolini (Experta Delegada)  
Arq. Carmen Canoura (Experta Delegada)  
As. Soc. Marcela Lale

### **Programa Eco Plata**

Sra. Mónica Guchin (Coordinadora)

**Museo Nacional de Historia Natural - DICYT - MEC**

**Laboratorio de Desarrollo Sustentable y Gestión Ambiental del Territorio  
Facultad de Ciencias - Universidad de la República**

## **EQUIPO TÉCNICO**

### **PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE KIYÚ Y SUS VECINDADES**

#### **Directora General**

Arq. Silvia Lorente

#### **Coordinador Técnico Externo y Relator**

Arq. Diego Capandeguy

Br. Pablo Canén (Asistente Técnico)

Br. Natalia Olivera (Colaboradora Técnica)

#### **Expertos Asesores Externos**

Arq. Gerardo Cardozo (Asesor en Ordenamiento Territorial)

Ing. Agrim. Gustavo Cornelius (Catastro / SIG)

Lic. Marcela Caporale (Arqueología / Museo Nacional de Antropología)

Mag. Laura Beovide (Arqueología / Museo Nacional de Antropología)

#### **Asesores del Gobierno Departamental**

Integrantes del Equipo Interdisciplinario de Ordenamiento Territorial

Sr. Hugo Ceretta, Asesor en Turismo

#### **Expertos Institucionales**

##### **Museo Nacional de Historia Natural**

Dr. Alvaro Soutullo

Lic. Germán Botto

(Colaboradores)

Lic. Cristhian Clavijo

Lic. Gonzalo Cortés

Br. Manuel García

Br. Enrique González

Lic. Andrés Rinderknecht

**Laboratorio de Desarrollo Sustentable y Gestión Ambiental del Territorio**

**Facultad de Ciencias – Udelar**

Lic. Ismael Díaz

Dr. Marcel Achkar

## **PRESENTACIÓN**

*A continuación se presenta la Propuesta Normativa Ajustada del Plan Local de Ordenamiento Territorial de Kiyú y sus Vecindades. La misma se ha realizado procesando los principales aportes sociales, políticos y técnicos recibidos entre la Puesta de Manifiesto y la Audiencia Pública.*

*Al respecto cabe remitirse a dos secciones preliminares:*

*I\_ RESUMEN DE LA PROPUESTA BÁSICA. Aquí se transcribe, casi sin cambios, la presentación ya realizada.*

*II\_ SOBRE LOS AJUSTES REALIZADOS. Aquí se detallan los múltiples ajustes realizados de cara a un mejor y más preciso proyecto.*

### **I\_ RESUMEN DE LA PROPUESTA BÁSICA**

#### **Algunas claves de la propuesta normativa de base**

*Primero. Se trata de un documento ya formateado como Proyecto Regulatorio que pueda ser oportunamente objeto de tratamiento legislativo. Por tanto tiene la precisión, ordenación y aridez de este tipo de normas instituyentes. Además intenta completar huecos en la legislación departamental en materia de Ordenamiento Territorial, en concordancia con los objetivos de este Plan y con las demandas del Comitente institucional local.*

*Segundo. Su sentido es estratégico, con un ámbito territorial local. Ello supone que se tratan de grandes orientaciones de política territorial, que son las frecuentemente soslayadas cuando no existen planes. Su perfil es esencialmente cualitativo. Sin perjuicio de ello, también se trata de dar respuesta a cuestiones regulatorias sustantivas y muy tangibles aunque sea de modo preliminar.*

*Tercero. El paisaje, con su dimensión cultural y natural, ha sido privilegiado en esta propuesta. Ello está en concordancia con la génesis de Kiyú, un “refugio de belleza” en las barrancas de San Gregorio, como se planteo de modo pionero en los años 50.*

*Cuarto. Se han intentado explicitar restricciones y abrir libertades relativas hacia una mayor calidad mínima del territorio, hoy deficitaria. Ello supondrá una mejora cualitativa y una mayor intensidad de la presencia gubernamental departamental, como ya dan cuenta algunas obras recientes como el bitumen de la Avda. Uruguay y de la Avda. Ibirapitá.*

*Quinto. No se han incluido propuestas de declaraciones de utilidad pública que involucran afectación de recursos concretos.*

#### **Contenido sintético del siguiente texto normativo**

*Sexto. El texto normativo se ordena en cuatro Títulos, con capítulos y secciones que se evidencian en el índice:*

*I – NORMAS GENERALES, preliminares.*

*II – ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Esta incluye las correspondientes pautas cualitativas, originariamente concebidas como Directrices Locales, luego ajustadas como Lineamientos Locales (que se instituyen en este nivel de planeamiento). También esta estrategia comprende la Zonificación y la Categorización del Suelo, esta última es una figura fundamental prescripta en la legislación nacional.*

*II – DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS. Se trata de un título importante para la gestión concreta de este territorio en relación al fraccionamiento del suelo, el espacio público, la edificación y los usos. Es un capítulo con un fuerte contenido arquitectónico y urbanístico articulado. Como podrá observarse no se tratan de prescripciones genéricas sino “a la medida” de Kiyú, intentando potenciar el sitio, lo hecho, y complementando los “huecos” existentes en la gestión municipal y privada. Ciertamente estas disposiciones intentan ser congruentes, profundizar y hacer tangibles las grandes orientaciones de política territorial expresadas en los Lineamientos Locales de Ordenamiento Territorial (las Directrices Locales del texto anterior). El gran reto en la asignación de indicadores urbanísticos es su verosimilitud respecto a las prácticas aceptadas. Ello intenta reflejar las pautas rectoras y cualitativas de la política pero también trata de compatibilizar las restricciones de dominio de interés público con el ejercicio del derecho de propiedad.*

*IV – APLICACIÓN Y GESTIÓN. Comprende diversas cuestiones operativas sobre las figuras de Ordenamiento Territorial instituidas y aplicadas, y la gestión del plan. También se precisan términos y expresiones, desde urbanísticas, ambientales y turísticas. Estas remiten en su aplicación a normas departamentales y nacionales a los efectos de facilitar su aplicación. Obviamente la gestión del Plan es un reto fundamental. Supone una nueva y desafiante cultura del planeamiento y de la gestión pública y privada, inexistente en el Departamento y en el país. Cabe anotar que la sección sobre la gestión comprende la creación de una Unidad de Gestión, de un Plan de Acción y otro de Plan de Monitoreo y Seguimiento (como exige la ley nacional), el establecimiento de faltas y sanciones, la Planificación Derivada y el perfil de diversas actuaciones futuras.*

*En particular, la agenda de proyectos a promover se ha calibrado en relación a las formulaciones iniciales. Al respecto se sugiere un proyecto que se aspira a que sea emblemático que es el denominado “Paseo de las Barrancas”. Este engloba una batería de actuaciones de puesta en valor y rehabilitación de las barrancas de Kiyú, que es la marca y el distintivo principal del área.*

### **Limitaciones y retos**

*Este proyecto se realizó potenciando los recursos locales y salvando diversas restricciones señaladas en otros informes. Naturalmente, esta norma, de aprobarse, exigirá una fuerte implementación por el Ejecutivo Comunal. Y ello habilitará avanzar y precisar cuestiones derivadas.*

*El reto es muy grande por la baja presencia histórica efectiva del Gobierno Departamental en el ejercicio de policía territorial que le compete, lo cual es dominante en parte de las Intendencias Departamentales del Uruguay. Lamentablemente esta situación, fue constatable y persistente en Kiyú a lo largo de*

todo el período de trabajo. Al respecto se ha constatado la persistencia de la construcción reciente de edificaciones sin permiso en áreas no habilitadas. Ciertamente, intentar revertir esta situación, le dará más sentido a la aprobación de este instrumento de ordenamiento territorial. De lo contrario, el mismo sólo jugará de modo parcial. Ello será sin perjuicio de los incumplimientos simultáneos de las disposiciones nacionales vigentes que tales omisiones suponen.

### **Remisión y complementariedad de los documentos Puestos de Manifiesto**

Cabe consignar que los diferentes documentos elaborados dentro de este proceso de planeamiento son independientes pero también complementarios, recomendándose recurrir a unos u otros en función de las búsquedas o intereses particulares de su lectura.

Los DOCUMENTOS – PRINCIPALES Puestos de Manifiesto fueron:

GOBIERNO DEPARTAMENTAL DE SAN JOSÉ / Capandeguy, D. (rel.) (Abril 2011).- PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE KIYÚ Y SUS VECINDADES, Dpto. de San José, Uruguay:

\_DOCUMENTO PRINCIPAL AVANCE DE PLAN

\_APÉNDICE I. PROPUESTA NORMATIVA, que es el que aquí se presenta

\_APÉNDICE II. GRÁFICOS Y CUADRO SÍNTESIS

\_APÉNDICE III. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

\_APÉNDICE IV. INFORMES DE SOPORTE

## **II\_ SOBRE LOS AJUSTES REALIZADOS**

### **Ajustes realizados a la propuesta normativa inicial**

Se han realizado múltiples ajustes y precisiones en la propuesta inicial oportunamente elevada. Al respecto se han intentado contemplar los principales aportes recibidos en las Presentaciones Públicas realizadas a nivel social y político, lo derivado de la correspondiente Audiencia Pública (cuya relatoría puede accederse), y las contribuciones técnicas recibidas de integrantes de la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de San José y de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DINOT).

Tales ajustes refieren a las siguientes grandes cuestiones que se presentan y fundamentan a continuación:

1\_ SOBRE LA EXPRESIÓN “DIRECTRIZ LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL” Y SU SUSTITUCIÓN POR “LINEAMIENTO LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL”. Se ha procedido a la sustitución de la figura de la Directriz Local de Ordenamiento Territorial por la de Lineamiento Local de Ordenamiento Territorial. Originariamente se había incluido tal figura de la Directriz

*Local por ser de práctica en otras experiencias internacionales de ordenamiento territorial local, por entenderse compatible con la legislación nacional que consagra más ampliamente la noción de Directriz como pauta cualitativa, por la autonomía departamental y por su posible conveniencia operativa. Sin embargo, se ha cambiado su nominación a propósito de las sugerencias recibidas, designándose como Lineamiento Local de Ordenamiento Territorial. Con ello se aspira a no generar eventuales confusiones terminológicas en un momento de importantes avances y aplicaciones de un nuevo régimen urbanístico nacional gracias a la Ley N° 18.308 y normas complementarias, y al accionar público en la materia, el cual promueve una razonable y extendida aplicación del mismo. Pero los contenidos de la figura de la Directriz Local de Ordenamiento Territorial son similares a la nueva designación de Lineamiento Local de Ordenamiento Territorial.*

*2\_ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO. No se tratan de sinónimos sino de figuras complementarias. La zonificación es una figura sintética del ordenamiento territorial urbanístico y ambiental. Se ha mantenido su aplicación por ser un modo muy simple y comprensible de la ordenación. En cambio, la Categorización del Suelo refiere a una clasificación reglada a nivel nacional, con múltiples requisitos y criterios de aplicación.*

*Al respecto cabe anotar:*

- a) Dentro de cada Zona se reconocen algunas Áreas de Alta Singularidad. Son ámbitos de gran especificidad existentes, como los humedales costeros, las “Bajadas”, los chircales y los relictos de montes psamófilos, entre otros. Ello se apoya en los estudios ecológicos y urbanísticos que nutrieron este trabajo.*
- b) En este plan se proponen tres grandes Zonas: una Zona Litoral, una Zona Balnearia y una Zona Rural. Se trata de una formulación “a medida” de Kiyú y de la demanda recibida.*
- c) Todo el territorio dentro de este Proyecto de Plan esta Categorizado y Subcategorizado de acuerdo a lo establecido explícitamente en la legislación nacional y en el presente proyecto de norma departamental, con su correspondiente autonomía.*
- d) Un caso especial lo es el de los espacios rurales contiguos a la actual planta urbana con potencial para una futura expansión del balneario. Su clasificación resulta de un análisis diferencial. En particular, el área amanzanada y forestada, pero no fraccionada, localizada al oeste de la actual planta urbana, se clasifica como Suelo Categoría Suburbana. Ello se fundamenta en su posición relativa en relación al área con servicios del balneario y al aprovechamiento de las obras primarias de apertura de calles y de forestación ya realizada.*
- e) Otras situaciones son las de los predios enclavados o de borde en Zonas Rurales. Estos se mantienen como Suelo Categoría Suburbana cuando su condición locacional y su destino turístico y residencial así lo habilita. Tal es el caso del Complejo Vacacional del Club Juventus.*

**3\_SIMPLIFICACIÓN DE LA DESIGNACION DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.** Se ha procedido a la simplificación de la denominada Clasificación del Suelo. Esta se trata de un modo operativo consagrado del ordenamiento territorial. Al respecto se ha eliminado la nominación de “categorización primaria” y “secundaria” del suelo, y se han realizado algunas precisiones puntuales. Con ello también se intenta ganar en claridad comunicativa en relación al nuevo marco regulatorio uruguayo en esta materia.

**4\_SUBCATEGORÍAS DE SUELO.** Se ha perfeccionado la institución de las Subcategorías de Suelo a “medida” de Kiyú, lo cual esta habilitado por la legislación nacional. Estas son:

- a) La subcategoría Suelo Exclusivo para Residencia Rural Agrupada aplicada a Suelo Categoría Suburbana, habilita su ordenamiento territorial particular que privilegie el predominio de la vivienda rural y rur-urbana agrupada, orientada preferentemente a trabajadores rurales, y la posible inclusión de equipamientos de apoyo e infraestructurales del conjunto.
- b) La subcategoría Suelo Predominantemente Turístico, aplicada a Suelo Categoría Suburbana, habilita su ordenamiento territorial particular que privilegie el predominio de usos turísticos orientados preferentemente a alojamientos y complejos turísticos y a otras amenidades complementarias.
- c) El Suelo de Atención Especial es una subcategoría de gestión territorial que califica a limitados ámbitos muy sensibles a los que se les asignan roles preferenciales, indicadores y procedimientos especiales para facilitar y promover su desarrollo sostenible y/o su conservación. Se trata de una Subcategoría que puede aplicarse sobre Suelo Categoría Rural, Suburbana o Urbana. Esta última figura se ha aplicado de modo similar en otras realidades locales en el exterior desde hace algo más de una década.

**5\_CRITERIOS PRECAUTORIOS Y CUALITATIVOS EN EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL:** En varias partes de este texto normativo se ha intentado aplicar dos principios sustantivos:

- a) El criterio precautorio y preventivo reconocido como principio en la legislación nacional, como lo establece la Ley General de Protección del Medio Ambiente (Ley Nº 17.283). Ello se expresa en diversas medidas.
- b) Un criterio cualitativo evidenciado en diversas pautas no cuantificadas pero orientadoras de la gestión territorial. Ello es de uso creciente a nivel legislativo. Tal es el caso de la ya citada noción de Directriz de Ordenamiento Territorial reconocida en la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Sostenible (Ley 18.308), el concepto de Lineamiento Local de Ordenamiento Territorial aquí instituido, y otras pautas cualitativas.

**6\_CESIÓN MÍNIMA OBLIGATORIA Y GRATUITA DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE Y RESERVA FISCAL.** En concordancia con el art. 38 de la Ley 18.308, se ha explicitado que todo proyecto de fraccionamiento de suelo (loteo urbano o suburbano) deberá afectar un porcentaje mínimo de 10 % de la superficie total para espacio público libre y para reserva fiscal.



*7\_SOBRE LA GESTIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS YA APROBADOS LOCALIZADOS EN LA FAJA DE DEFENSA DE COSTAS. Es el caso de la mayoría de los loteos costeros de Kiyú. Ciertamente hoy no se podrían aprobar tales fraccionamientos de modo reglado según se concibieron hace cerca de medio siglo. Al respecto existen múltiples pautas nacionales de aplicación. En particular, en el art. 50 de la Ley N° 18.367 se exige un Plan Especial para el reordenamiento y reparcelación del ámbito en situaciones no consolidadas. Ello se entendió de no aplicación dadas las situaciones y grados de consolidación dentro de la Faja de Defensa de Costas del Río de la Plata, como ocurre en el “martillo” sur del Balneario Ordeig. Sin embargo, en este último ámbito, en su conjunto y en las áreas vecinas, se recomienda aplicar medidas precautorias intentando mitigar los posibles efectos adversos emergentes de la urbanización.*

*8\_OTRAS AREAS CON INDICACIONES AJUSTADAS. Se tratan de los casos singulares enclavados en el norte del Fraccionamiento de Ordeig y el Camino de Mauricio (Padrón 313, frentista al Camino a Mauricio y al Camino a Libertad); y del predio sur de Vista Mar (Padrón 16.037), sobre el Río de La Plata, este último con múltiples restricciones nacionales.*

*9\_PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA DESEMBOCADURA DEL ARROYO MAURICIO. En el presente texto se amplía su condición como instrumento derivado del Plan Local. En efecto, se trata de un instrumento para el ordenamiento detallado de áreas identificadas por el primero con el objetivo de ejecutar actuaciones territoriales de protección, mejoramiento o expansión urbana, conservación ambiental y del paisaje. Ello está consagrado en la Ley 18.308, arts. 19 y 20. Realmente se trata de un área frágil, con diversos riesgos ambientales. Asimismo, de acuerdo a lo planteado a nivel local, se ha ratificado la adecuada información y consulta con los vecinos de esta área durante la futura realización de este Plan Parcial, de acuerdo a las buenas prácticas y a las disposiciones nacionales vigentes. En ningún caso se han planteado medidas compensatorias, tal como fue conversado durante la Audiencia Pública.*

*10\_ESPECIFICACIONES COMPLEMENTARIAS SOBRE EL SUELO PARA VIVIENDA RURAL AGRUPADA. Se trata de un tema de gran sensibilidad social y de preocupación e interés conjunto del Gobierno Departamental y de MEVIR, tal como se observó en la Audiencia Pública. Al respecto se mantiene la recomendación de operar por polígonos amplios que faciliten la concreción de este tipo de emprendimientos. Pero sólo se afectará un predio de superficie limitada, “desactivándose” o caducándose el atributo que habilita la correspondiente transformación del suelo dentro del resto del ya citado gran polígono. Asimismo se han agregado algunas pautas complementarias sobre el perímetro de actuación y los componentes interiores del predio que se elija para esta intervención. Estos comprenden el amanzanado con las viviendas y ámbitos abiertos de uso privado, espacios semipúblicos y públicos, calles y caminos interiores. También podrá incluir eventuales equipamientos e infraestructuras de apoyo, y una posible área para su futura expansión. Además se han agregado especificaciones sobre las áreas prediales derivadas mínimas y sus indicadores urbanísticos.*

*Se reitera que el Suelo Categoría Rural con el atributo de Suelo Potencialmente Transformable a Suburbano, subcategorizado como Suelo Exclusivo para*

*Residencia Rural Agrupada, caducará una vez realizado dos emprendimientos “insulares” de vivienda social rural agrupada en el área del plan, de estar separados a ciertas distancias mínimas y de cumplirse con todos los requisitos prescriptos, tal como se indica en el art, 87 y en otras disposiciones. También caducará de cumplirse diez años de aprobada esta norma. Este criterio habilita contemplar una entendible demanda social, optimizando su localización y reduciendo sus externalidades negativas.*

*11\_SEGURIDAD AMBIENTAL. Se ha mantenido lo señalado en el Programa de Acción respecto a profundizar en un Plan de Contingencias. En particular, se ha encomendado profundizar en la generación público – privada de un sistema de cortafuegos de cara a una mayor seguridad de los vecinos, de los visitantes y de los recursos compartidos. Ello es particularmente sensible en algunas “bajadas” y áreas, como la del Parador Chico.*

*12\_TÉRMINOS JURÍDICO - ADMINISTRATIVOS. REMISIÓN. Se ha mantenido el capítulo de Términos Técnicos y Criterios Específicos de Aplicación incluido en el Título IV de este Proyecto. Se trata de una parte relevante que aspira a precisar la adecuada aplicación de tales expresiones. En muchos casos ello se asocia a parámetros nacionales, como ocurre con diversos programas turísticos (Campings Organizados, Hostel, etc.), con normas en aplicación, lo cual es facilitador.*

*Al respecto también se ha hecho algún ajuste y especificación puntual. Tal es el caso de la figura del Uso No Conforme y su Declaración automática de fuera de ordenamiento territorial, de acuerdo a lo establecido en el art. 27, lit. c, de la Ley 18.308.*

*13\_HACIA UNA MAYOR Y MEJOR GESTIÓN DEPARTAMENTAL DEL TERRITORIO LOCAL. Este Plan, sus supuestos de partida, lo indagado, y las señales políticas recibidas, dan cuenta de una necesaria mayor y mejor gestión departamental de Kiyú como territorio local. A ello se intenta contribuir con este proyecto de plan. De ahí la necesidad de mejorar la gestión del Gobierno Departamental, sus prácticas sectoriales, su control territorial y lograr concretar nuevos equipamientos locales de diverso tenor. Al respecto este plan tiene, o aspira a lograr, un carácter instrumental y orientador de la política pública local en materia territorial. De ahí las recomendaciones del Fortalecimiento Institucional y de la creación de una Unidad de Gestión del Plan, entre otras.*

*14\_SOBRE LA COMPLEMENTACIÓN NORMATIVA. Naturalmente, las pautas contenidas en este proyecto de plan, son complementarias de las disposiciones nacionales de la Ley de Centros Poblados, de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, y de otras normas concurrentes, que operan como “presupuestos mínimos”.*

*15\_ARTICULADO DEL PROYECTO. Para facilitar el procesamiento de este documento, se ha mantenido el ordenamiento del proyecto normativo inicial, no corriéndose la numeración. Solamente se han realizado modificaciones “internas” y se ha agregado algún artículo, caso del art. 47 a y 113 a.*

*Asimismo, otros ASUNTOS, expresamente conversados durante la Audiencia Pública, se han mantenido sin cambios sustantivos en este Proyecto Ajustado, caso de:*

*1\_ LA MEJOR GESTIÓN DE ESTE EXTRAORDINARIO RECURSO PAISAJÍSTICO. Ello se permeo permanentemente.*

*2\_ EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA GESTIÓN TERRITORIAL DE LA ZONA LITORAL. En particular, la cuidada reducción a la construcción de nuevas "bajadas" a la playa es un tema sustantivo.*

*3\_ LOS USOS, muy detallados en la propuesta original.*

*4\_ LOS LIMITADOS ESPACIOS LIBRES, con inventarios y mecanismos de resguardo ya planteados.*

*5\_ LA EXIGENCIA DEL "IMPACTO HIDROLÓGICO CERO", que se encuadra en un mejor manejo de los drenajes pluviales y cloacales. ▲*

## INDICE

### **TÍTULO I - NORMAS GENERALES**

#### **CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES INSTITUYENTES DEL PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE KIYÚ Y SUS VECINDADES**

Artículo 1. (Institución del Plan Local de Ordenamiento Territorial de Kiyú y sus Vecindades).-

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

Artículo 3. (Competencia departamental y convergencia normativa).-

Artículo 4. (Delimitación Territorial).-

### **TÍTULO II -- ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

#### **CAPÍTULO 1 – ESTRATEGIA GENERAL**

Artículo 5. (Estrategia de ordenamiento territorial).-

#### **CAPÍTULO 2 – LINEAMIENTOS LOCALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Artículo 6. (Lineamientos Locales de Ordenamiento Territorial).-

Artículo 7. (Lineamiento Local sobre la mixtura e intensificación de diversas actividades ambientalmente compatibles).-

Artículo 8. (Lineamiento Local sobre la ordenación y valoración del paisaje).-

Artículo 9. (Lineamiento Local de manejo del Paisaje de Barrancas y de Médanos Costeros).-

Artículo 10. (Lineamiento Local de manejo de los principales arroyos, cañadas y humedales).-

Artículo 11. (Lineamiento Local de manejo del Balneario, conteniéndose y orientándose las expansiones urbanas).-

Artículo 12. (Lineamiento Local Directriz de manejo del espacio rural productivo).-

Artículo 13. (Lineamiento Local de manejo del espacio rural de alta naturalidad).-

Artículo 14. (Lineamiento Local de gestión, promoción y defensa de los espacios públicos y paisajes a preservar).-

Artículo 15. (Lineamiento Local de manejo forestal).-

Artículo 16. (Lineamiento Local de afirmación de las centralidades vecinales).-

Artículo 17. (Lineamiento Local de reposicionamiento turístico de Kiyú).-

Artículo 18. (Lineamiento Local de aliento a tecnologías ambientales amigables).-

#### **CAPÍTULO 3 –ZONIFICACIÓN**

Artículo 19. (Macro Zonas Territoriales).-

Artículo 20. (Definición y delimitación Zona Litoral).-

Artículo 21. (Definición y delimitación Zona Balnearia).-

Artículo 22. (Definición y delimitación Zona Rural).-

#### **CAPÍTULO 4 – CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

Artículo 23. (Zona Litoral. Lineamiento Local de categorización del suelo).-

Artículo 24. (Zona Balnearia. Lineamiento Local de categorización del suelo).-

Artículo 25. (Zona Rural. Lineamiento Local de categorización del suelo).-

## **TITULO III - DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

Artículo 27. (Remisión).-

### **CAPÍTULO 1 - PAUTAS ESPECÍFICAS SOBRE EL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PÚBLICO**

Artículo 28. (Remisión a normas vigentes).-

Artículo 29. (Conectividad vial).-

Artículo 30. (Nuevo Trazado Vial Oficial).-

Artículo 31. (Mejora de las conectividades en Ordeig).

Artículo 32. (Predios urbanos y suburbanos lindantes a suelo rural).-

Artículo 33. (Cesión mínima obligatoria y gratuita de suelo para espacio libre y reserva fiscal).-

Artículo 34. (Cesión obligatoria y gratuita de suelo para las avenidas y calles).-

Artículo 35. (Perfeccionamiento de la cesión).-

Artículo 36. (Destino y enajenación del espacio público y de las reservas fiscales).-

Artículo 37. (Inventario Local de Espacios Públicos).-

Artículo 38. (Inventario Local de Paisajes a Preservar).-

Artículo 39. (Inventario Local de Reservas Fiscales).-

Artículo 40. (Encomienda de libramiento efectivo al uso público).-

Artículo 41. (Encomienda de regularización de las vías de uso público en suelo privado).-

Artículo 42. (Designación de calles, plazas y otros espacios públicos).-

Artículo 43. (Recuperación de mejoras y de costos remanentes de urbanización a cargo del Gobierno Departamental).-

Artículo 44. (Repartición del plusvalor. Remisión).-

### **CAPÍTULO 2 - PAUTAS ESPECÍFICAS DE MANEJO AMBIENTAL DE LA APERTURA Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y SUBURBANO**

Artículo 45. (Sobre el manejo ambiental del suelo urbano y suburbano).-

Artículo 46. (Sobre el tipo de calles y calzadas verdes).-

Artículo 47. (Otras especificaciones).-

Artículo 47a. (Cortafuegos).-

### **CAPÍTULO 3 - PAUTAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN Y USO**

#### **SECCIÓN 3 – 1 ZONA LITORAL**

Artículo 48. (Ámbito de aplicación).-

Artículo 49. (Indicadores urbanísticos).-

Artículo 50. (Usos condicionados).-

Artículo 51. (Usos no conformes).-

Artículo 52. (Otras especificaciones).-

Artículo 53. (Habilitaciones especiales en la Zona Litoral).-

#### **SECCIÓN 3 – 2 ZONA BALNEARIA – SUELO CATEGORÍA URBANA Y SUBURBANA**

#### SUBSECCIÓN 3\_2\_1 FRACCIONAMIENTO DEL BALNEARIO KİYÚ, VISTA MAR Y ORDEIG OESTE

- Artículo 54. (Ámbito de aplicación).-
- Artículo 55. (Indicadores urbanísticos).-
- Artículo 56. (Usos permitidos).-
- Artículo 57. (Usos condicionados).-
- Artículo 58. (Usos no conformes).-

#### SUBSECCIÓN 3\_2\_2 FRACCIONAMIENTO DE ORDEIG CONTIGUO AL ARROYO MAURICIO

- Artículo 59. (Ámbito de aplicación).-
- Artículo 60. (Indicadores urbanísticos).-
- Artículo 61. (Usos permitidos).-
- Artículo 62. (Usos condicionados).-
- Artículo 63. (Otros criterios complementarios de aplicación. Remisión).-

#### SUBSECCIÓN 3\_2\_3 ESPACIOS ENCLAVADOS Y CONTIGUOS AL SUELO URBANO

- Artículo 64. (Ámbito de aplicación).-
- Artículo 65. (Indicadores especiales para el actual monte amanzanado y no fraccionado de Kiyú).-
- Artículo 66. (Indicadores especiales para predios intersticiales).-
- Artículo 67. (Indicadores especiales para predios de borde).-

### **SECCIÓN 3 – 3 ZONA BALNEARIA – SUELO CATEGORÍA RURAL**

- Artículo 68. (Ámbito de aplicación).-

#### SUBSECCIÓN 3\_3\_1 ÁREA NO URBANIZADA ENTRE EL FRACCIONAMIENTO DE ORDEIG AL OESTE Y AL ESTE EN MAURICIO

- Artículo 69. (Especificaciones provisionales. Remisión).-
- Artículo 70. (Especificaciones referenciales. Lineamiento específico).-
- Artículo 71. (Especificaciones referenciales. Indicadores urbanísticos).-

#### SUBSECCIÓN 3\_3\_2 ÁREAS DE CAMPO CONTIGUAS A LA AVDA. IBIRAPITÁ

- Artículo 72. (Área de campo contigua a la Avda. Ibirapitá. Lineamiento específico).-
- Artículo 73. (Indicadores urbanísticos).-
- Artículo 74. (Usos permitidos).-
- Artículo 75. (Usos condicionados).-

#### SUBSECCIÓN 3\_3\_3 ÁREA DE CAMPO AL NORTE DEL CAMINO COSTERO ENTRE LA BAJADA DE LA GUITARRA Y KİYÚ

- Artículo 77. (Área de campo al norte del Camino de las Barrancas).-
- Artículo 78. (Indicadores urbanísticos).-
- Artículo 79. (Usos permitidos).-
- Artículo 80. (Usos condicionados).-
- Artículo 81. (Usos no conformes).-

### **SECCIÓN 3 – 4 ZONA RURAL**

- Artículo 82. (Ámbito de aplicación. Remisión. ).-
- Artículo 83. (Indicadores urbanísticos).-

- Artículo 84. (Usos permitidos).-
- Artículo 85. (Usos condicionados).-
- Artículo 86. (Uso no conforme).-
- Artículo 87. (Especificaciones para enclaves Urbanos o rur – urbanos para Residencia Rural Agrupada).-
- Artículo 88. (Permisos de Construcción).-

## **TÍTULO IV - APLICACIÓN Y GESTIÓN**

### **CAPÍTULO 1 - SOBRE LAS FIGURAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

#### **SECCION 1 – LINEAMIENTOS LOCALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

- Artículo 89. (Objetivo de los Lineamientos Locales de Ordenamiento Territorial).-
- Artículo 90. (Contenidos de los Lineamientos Locales de Ordenamiento Territorial).-
- Artículo 91. (Observancia de los Lineamientos Locales de Ordenamiento Territorial).-
- Artículo 92. (Aplicación directa, criterio interpretativo y criterio precautorio).-

#### **SECCION 2 – CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

- Artículo 93. (Objetivo y contenido de la categorización del suelo).-
- Artículo 94. (Categorización del suelo. Remisión).-
- Artículo 95. (Atributos del Suelo. Remisión).-
- Artículo 96. (Subcategorías del Suelo).-

#### **SECCION 3 – ZONIFICACIÓN**

- Artículo 97. (Objetivo de la Zonificación).-
- Artículo 98. (Ámbitos de la Zonificación).-

### **CAPÍTULO 2 - TÉRMINOS TÉCNICOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS DE APLICACIÓN**

- Artículo 99. (Definiciones y criterios de aplicación).-

### **CAPÍTULO 3 - GESTIÓN DEL PLAN**

#### **SECCION 1 – UNIDAD DE GESTIÓN**

- Artículo 100. (Fortalecimiento institucional).-
- Artículo 101. (Unidad de Gestión para el Plan de Kiyú. Creación y objetivos).-
- Artículo 102. (Unidad de Gestión para el Plan de Kiyú. Conformación).-

#### **SECCION 2 – PROGRAMA DE ACCIÓN**

- Artículo 103. (Programa de Acción del Plan).-
- Artículo 104. (Criterio precautorio. Remisión).-

#### **SECCION 3 – MONITOREO Y SEGUIMIENTO**

- Artículo 105. (Programa de Monitoreo y Seguimiento del Plan).-

#### **SECCIÓN 4 – FALTAS Y SANCIONES**

- Artículo 106. (Observancia municipal).-
- Artículo 107. (Faltas graves).-
- Artículo 108. (Sanciones de las faltas).-

**SECCION 5 – PLANIFICACIÓN DERIVADA**

Artículo 109. (Encomienda del Plan Parcial de la Desembocadura del Arroyo Mauricio).-

Artículo 110. (Objetivos del Plan Parcial de la Desembocadura del Arroyo Mauricio).-

Artículo 111. (Perímetro de aplicación del Plan Parcial de la Desembocadura del Arroyo Mauricio).-

Artículo 112. (Focos prioritarios de planeamiento del Plan Parcial de la Desembocadura del Arroyo Mauricio).-

Artículo 113. (Promoción de una Cooperación Institucional Externa para la concreción de este Plan Parcial).-

Artículo 113a. (Promoción de la información y de la consulta vecinal durante la concreción de este Plan Parcial).-

Artículo 114. (Plazo de puesta en aplicación de este instrumento especial).-

Artículo 115. (Criterios complementarios y provisionales de manejo).

**SECCION 6 – ACTUACIONES LOCALES PÚBLICO – PRIVADAS DE INTERÉS DEPARTAMENTAL**

Artículo 1163. (Declaración de Interés Departamental para su Promoción y Apoyo).-

**CAPÍTULO 4 – APLICACIÓN DE ESTA NORMA**

Artículo 117. (Validez interpretativa).-

Artículo 118. (Delimitaciones).-

Artículo 119. (Tolerancias).-

Artículo 120. (Vigencia).-

Artículo 121. (Derogaciones).-

Artículo 122. (Difusión).-



## TÍTULO I NORMAS GENERALES

### CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES INSTITUYENTES DEL PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE KİYÚ Y SUS VECINDADES

**Artículo 1. (Institución del Plan Local de Ordenamiento Territorial de Kiyú y sus Vecindades).**- Se instituye el Plan Local de Ordenamiento Territorial de Kiyú y sus Vecindades con los objetivos, ámbito de aplicación, lineamientos locales de ordenamiento territorial y otras pautas complementarias establecidas por la presente ordenanza departamental.

**Artículo 2. (Objetivos de este Plan Local).**- Los principales objetivos concomitantes de este instrumento de ordenamiento territorial de Kiyú y sus vecindades 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 comarcal.
- b) Orientar y ordenar los procesos territoriales, tanto en curso como otros parcialmente predecibles que pudiesen emerger, de cara a un desarrollo lo más sostenible posible.
- c) Aportar criterios para la ideación, localización y concreción de las principales actuaciones públicas de escala local y zonal, sean o no de iniciativa del Gobierno Departamental. Ello comprende la localización de viviendas de la Comisión Honoraria Pro-Eradicación de la Vivienda Rural Insalubre (MEVIR), en concordancia con lo establecido en el art. 27 de la Ley N°18.308.
- d) Facilitar la acción de la sociedad civil y de los operadores privados y públicos en su manejo del territorio.

**Artículo 3. (Competencia departamental y convergencia normativa).**- El ordenamiento territorial de Kiyú y sus vecindades se regirá por el presente Plan Local de Ordenamiento Territorial.

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 Libertad con jurisdicción en el área.

Este Plan Local de Ordenamiento Territorial es convergente con otras disposiciones y pautas regulatorias departamentales y nacionales en la materia.

**Artículo 4. (Delimitación Territorial).**- El ámbito de regulación del Plan Local de Ordenamiento Territorial de Kiyú y sus Vecindades comprende el Balneario Kiyú, los Arroyos Mauricio y San Gregorio y un importante área rural, delimitándose:

- a) Al sur por el Río de la Plata.
- b) Al este se tomará el límite oriental de la Faja de Amortiguación Litoral trazada a 50 metros de la línea de ribera de la margen izquierda del Arroyo Mauricio, desde su desembocadura hasta sus nacientes, bordeándose tal faja hasta la siguiente línea predial.
- c) Al norte la línea definida por la línea predial norte de los predios 14.991, 15.441, 16.074, 15.834, 16.073, 14.944, 12.246, 12.244, 15.833, 14.943, 12.243, 17.167, 14.831, el lado este y norte del padrón 11.511, 12.881, 12.882, 13.728, 13.107, 12.801, 12.802, 13.330, 11.510, 13.329, 13.331 y 5834.
- d) Al oeste se arrancará desde la anterior línea predial hacia el norte por el límite este de la faja de amortiguación trazada a 50 metros de la línea de ribera de la margen izquierda del Arroyo San Gregorio, bordeándose tal faja hasta sus nacientes y luego se continua por la margen derecha u oeste del Arroyo hasta la desembocadura del Río de la Plata.

Tal delimitación se corresponde con el esquema gráfico adjunto.

## TÍTULO II ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### CAPÍTULO 1 – ESTRATEGIA GENERAL

**Artículo 5. (Estrategia de ordenamiento territorial).**- La estrategia de ordenamiento territorial de Kiyú y sus vecindades se apoyará en

- a) La especificidad del nuevo marco de ordenamiento territorial concebido “a medida” de Kiyú y su comarca.
- b) Un nuevo acuerdo entre la extraordinaria matriz geográfica natural y la urbanización de Kiyú.
- 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 por sucesivos escalones de mejoras en la gestión del territorio por el Gobierno Departamental.
- 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 el capítulo siguiente.

## **CAPÍTULO 2 – LINEAMIENTOS LOCALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Artículo 6. (Lineamientos locales de ordenamiento territorial).**- La estrategia de ordenamiento territorial de Kiyú y sus vecindades se regirá por los siguientes lineamientos específicos.

Tales Lineamientos locales tendrán un alcance normativo en concordancia con lo establecido en el Título IV de esta disposición.

**Artículo 7. (Lineamiento local sobre la mixtura e intensificación de diversas actividades ambientalmente compatibles).**- Se intensificará el territorio local de Kiyú y sus vecindades como un entrelazamiento de ámbitos urbanos, balnearios y agro-productivos cuyas actividades se activarán, entrelazarán y compatibilizarán.

En particular, Kiyú se afirmará como un “Balneario - Campo”, dadas las cercanías y vínculos entre el mundo del trabajo agropecuario y la vida vecinal de Kiyú. \_

**Artículo 8. (Lineamiento local sobre la ordenación y valoración del paisaje).**- Se privilegiará el paisaje como componente sustantivo del ordenamiento territorial de Kiyú y sus vecindades, potenciándose y poniéndose en valor.

Para ello se adoptará una operativa simple por tres grandes organizaciones o unidades de paisaje cultural, con diversos grados de naturalidad, que pueden denominarse como las Barrancas y Médanos Costeros, el Balneario y el Campo.

Estas grandes unidades de paisaje se definen de la siguiente manera:

- a) Las Barrancas y Médanos Costeros. Estos se localizan sobre el Río de la Plata. Esta Zona Litoral fue la razón primaria de la colonización balnearia pionera de Kiyú. Tales barrancas y algunos arenales juegan como figura y fondo escénico singular de la playa. Dentro de la misma se encuentran algunas áreas de especial valor ecológico. Se trata de una frágil interfase terrestre – marina, en un delicado proceso de transformación.
- b) El Balneario. Se trata del singular desarrollo urbano en una fina tira que se extiende sobre las barrancas a lo largo de muchos kilómetros. Comprende los fraccionamientos urbanos de Kiyú propiamente dicho, Vista Mar y Ordeig Gran parte constituye un “área – parque”, con una forestación implantada que hace distintiva a esta área.
- c) El Campo. Son los paisajes y espacios rurales y naturales a modo de “Vacíos”. Presentan diversidad de situaciones. Se trata de ámbitos territoriales no urbanizados, constituidos por lomadas y planicies, de gran amplitud paisajística y visual, con funciones predominantes productivas rurales y naturales.

A los efectos del ordenamiento territorial pueden reconocerse diversas categorías de paisajes rurales y naturales:

- i. El Paisaje Rural Continuo dado por el mosaico de campos y chacras de diversa extensión, relativamente antropizados y de gran riqueza productiva y visual. Gran parte forma parte de las viejas Colonias del Instituto Nacional de Colonización.
- ii. El Paisaje Intersticial a modo de resquicios no urbanizados dentro de los fraccionamientos urbanos balnearios ya existentes o en sus bordes, constituidos por predios de diverso tamaño.
- iii. Los Paisajes Singulares de Especial Valor Ecológico, como el Arroyo de Mauricio, la Cañada Los Ceibos y el Arroyo San Gregorio, con sus humedales, planicies litorales y vecindades litorales.

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 III.

**Artículo 9. (Lineamiento local de manejo del Paisaje de Barrancas y de Médanos Costeros).**- Las Barrancas y Médanos sobre el Río de la Plata se reconocerán como frágiles ecosistemas y como ámbitos territoriales privilegiados de antropización limitada, admitiéndose y regulándose las actividades sobre los mismos sí son compatibles con una adecuada conservación ambiental.

En particular:

- a) Se pondrá en valor tales áreas y paisajes que le dan marca e identidad a Kiyú, haciéndolo de modo compatible con su gran vulnerabilidad ambiental (por conservación del conjunto, por mobiliario y equipamiento local sostenible, por rescate y prospección arqueológica focalizada, etc.).
- b) Consecuentemente se procederá a la conservación de los barrancos costeros y ámbitos dunares:
  - i. Minimizándose la realización de nuevas obras públicas y privadas sobre las mismas como movimientos de tierras, apertura o ensanche de calles y caminos, nuevas construcciones, disposición de nuevos desagües cloacales o pluviales. Este lineamiento será de aplicación para obras públicas, sean de realización del Gobierno Departamental o Nacional, o para actuaciones de ejecución privada.
  - ii. Promoviéndose la conservación de su cobertura vegetal, en especial de aquellas áreas ecológicamente de mayor valor como algunos chircales y relictos de monte psámfilo.
  - iii. Gestionándose la contención, rehabilitación y mitigación ambiental de los puntos más críticos, según estudios y proyectos técnicos fundados..
  - iv. Poniéndose en valor las actuales “bajadas” vehiculares a la playa, no abriéndose nuevas. Para ello se mitigarán sus impactos ambientales más adversos (como los procesos erosivos contiguos), se señalizarán, se jerarquizarán y se ordenará su uso.

- v. Habilitándose nuevas “bajadas” peatonales, como escaleras, rampas y sendas amigables, de bajo impacto ambiental adverso, resueltas en las localizaciones con el suelo más estable y menores procesos erosivos locales.
  - vi. Velándose estrictamente por la no circulación de vehículos particulares por la playa y a campo traviesa por los barrancos costeros. Ello se fundamenta en su fragilidad ambiental, en la seguridad pública, en la legislación nacional y en las buenas prácticas internacionales.
- c) Se restringirá la apertura de nuevos fraccionamientos de naturaleza urbana sobre la Faja de Defensa de Costas del Río de la Plata a lo largo de todo el ámbito de aplicación.

**Artículo 10. (Lineamiento local de manejo de los principales arroyos, cañadas y humedales).**- Se protegerán el Arroyo Mauricio, la Cañada Los Ceibos y el Arroyo San Gregorio.

En particular:

- a) Se velará por la conservación de sus humedales, planicies de inundación y vecindades litorales.
- b) Se aplicarán fajas de amortiguación de 50 metros sobre sus líneas de ribera. Dentro de estas se limitarán selectiva y fundadamente las actuaciones antrópicas de canalización, de remoción y extracción de materiales y edificación.
- c) Se restringirá la apertura de nuevos fraccionamientos de naturaleza urbana sobre los humedales, planicies de inundación y áreas vecinas de valor ecológico de los arroyos Mauricio, San Gregorio y Cañada Los Ceibos.
- d) Sin perjuicio de las autorizaciones nacionales, a nivel del Gobierno Departamental sólo se habilitarán remociones y extracciones de materiales del suelo ribereño de los arroyos, incluidas sus planicies de inundación sí:
  - i. Se tiene previo permiso del Gobierno Departamental, sea para las actividades de prospección, exploración y de explotación.
  - ii. Cuenta con Estudios Ambientales que puedan ser exigidos por el Gobierno Departamental.
  - iii. Realiza y presenta un Estudio de Impacto Arqueológico, de ser requerido en pautas específicas de este Plan, en otras disposiciones convergentes o al evaluar la solicitud por parte de las Oficinas Técnicas Competentes del Gobierno Departamental.
  - iv. La Administración Departamental lo requiriese de modo fundado, se presentarán garantías ante un presunto signo adverso en su funcionamiento o ante su abandono.

**Artículo 11. (Lineamiento local de manejo del Balneario, conteniéndose y orientándose las expansiones urbanas).**- El crecimiento y las expansiones

urbanas de Kiyú se contendrán y orientarán de acuerdo a las siguientes pautas rectoras:

- a) Fortalecer la ocupación de los viejos fraccionamientos ya autorizados si los mismos son compatibles ambientalmente.
- b) Habilitar de modo gradual nuevos fraccionamientos urbanos “interiores”, promoviéndose:
  - i. Su apertura fundada en una demanda real y efectiva del mercado y su concordancia con la sostenibilidad ambiental del conjunto.
  - ii. Una reducida afectación del rico suelo rural productivo.
  - iii. Privilegiar la Avenida Ibirapitá para habilitar de modo preferencial futuros usos turísticos de diverso tenor.
  - iv. La reducción del impacto hidrológico dentro del conjunto del fraccionamiento, resolviéndose dentro del mismo la disposición de los residuos líquidos y de los drenajes pluviales.
  - v. La generación de un tamaño predial urbano más amplio que el actualmente dominante, que potencie la diversificación de los tipos de emprendimientos residenciales y turísticos.
  - vi. El respeto a los posibles Trazados Viales Oficiales que permitan ordenar el territorio local, tal como se plantea más adelante (art. 30).
- c) Desalentar la expansión urbana continua sobre el litoral del Río de la Plata, promoviéndose a futuro la eventual apertura en otros puntos de la costa de San José de un enclave turístico – residencial de nuevo cuño. Este respondería a estándares ambientales contemporáneos inscriptos en un proyecto urbanístico distinto que el de Kiyú y también diferente del de Bocas de Cufre. Ello formaría parte de la promoción de un desarrollo más sostenible, de la diversificación de la oferta urbanístico – turística, y de reducir relativamente las cargas de uso sobre Kiyú y sus vecindades.

**Artículo 12. (Lineamiento local de manejo del espacio rural productivo).**- Se promoverá el desarrollo local de las ruralidades de Kiyú a través de diversas pautas:

- a) La adecuada conservación del suelo, restringiéndose las expansiones urbanas erráticas.
- d) La mejora del hábitat popular a través de enclaves rur – urbanos calificados, como los emprendimientos de MEVIR. Estos se concebirán preferentemente como enclaves o islas exentas dentro del paisaje rural, no como ensanches contiguos a la actual planta urbana del balneario, con un perfil y localización en concordancia con las restantes pautas específicas de este plan.
- b) La diversificación económica por la concreción de emprendimientos de turismo rural.

- c) La adopción de tecnologías ambientalmente amigables.

**Artículo 13. (Lineamiento local de manejo del espacio rural de alta naturalidad).**- Se procederá a:

- a) Establecer pautas de manejo específicas para los espacios rurales de alta naturalidad, promoviéndose su conocimiento y obligación de conservar por parte de los propietarios de tales suelos rurales.
- b) Promover la concreción de Reservas Naturales Privadas, sea costeras como en los humedales y planicies inundables interiores.

**Artículo 14. (Lineamiento local de gestión, promoción y defensa de los espacios públicos y paisajes a preservar).**- El Gobierno Departamental de San José promoverá la gestión de los espacios públicos de Kiyú y sus vecindades, en concordancia con sus atributos colectivos, de inclusión social, de conservación ambiental y de equipamiento urbano y turístico.

También procederá a mantener actualizado el Inventario Local de Espacios Públicos y Paisajes a Preservar que forma parte del Título III de esta norma.

Congruentemente se encomienda al Ejecutivo Departamental:

- a) Realizar los actos de reivindicación, perfeccionamiento dominial y posesión municipal de tales espacios públicos y reservas fiscales que pudiesen corresponder.
- b) Proceder a su equipamiento y señalización mínima compatible con los objetivos de conservación y desarrollo local.
- c) Ordenar los usos en la playa, señalizando los espacios playeros recreativos de diverso tipo y también productivos (pesca artesanal), haciéndolo en conjunto con la Prefectura Nacional Naval y con otros programas nacionales, en concordancia con las restantes pautas de este plan.

**Artículo 15. (Lineamiento local de manejo forestal).**- La foresta natural sobre las Barrancas de San Gregorio y Mauricio, y sobre los arroyos interiores, y gran parte de los montes implantados de eucaliptos y pinos, cumplen roles de conservación ambiental y de marca paisajística.

En consecuencia:

- a) Frente a sus afectaciones privadas o públicas, se promoverá desde el Gobierno Departamental una campaña de concientización sobre su valor natural y su rol dominante como calificador del entorno balneario.
- b) Se fortalecerá su manejo específico en concordancia con su adecuada conservación y con la prevención de riesgos de incendios.
- c) Podrá ser exigida nueva forestación -y/o una explícita conservación de macizos forestales pre existentes a propósito de:



- i. Nuevas aperturas de suelo o de fraccionamientos en Suelo Categoría Urbano, o Categoría Suburbano ubicadas fuera de la Faja de Defensa de Costas.
- ii. La autorización para la construcción de nuevos enclaves urbanos o rur - urbanos, caso del emprendimiento de MEVIR en gestión.
- iii. Las habilitaciones de usos que se condicionarán al compromiso de la adecuada conservación de la floresta y/o a la realización de nuevas plantaciones con criterio paisajístico.

Su aplicación se establecerá en disposiciones complementarias incluidas en otras futuras ordenanzas y decretos reglamentarios, y en la promoción local de la forestación.

**Artículo 16. (Lineamiento local de afirmación de las centralidades vecinales).-**

Dada la gran extensión longitudinal del balneario, se afirmarán las centralidades alternativas al “Viejo Kiyú”, habilitándose y promoviéndose una apertura más “distribuida” de licencias de usos comerciales y de servicios que la existente al momento de aprobarse este plan.

**Artículo 17. (Lineamiento local de reposicionamiento turístico de Kiyú).-** Dados los atributos paisajísticos de Kiyú y su consolidación como balneario, se potenciará como producto turístico.

A tales efectos se encomienda al Ejecutivo Comunal:

- a) Facilitar y promover la diversificación de actividades que trascienden al “sol y playa” como eco turismo, turismo rural y turismo cultural.
- b) Relanzar la marca Kiyú como ancla turística singular del Departamento de San José.
- c) Promover la instalación de algún emprendimiento turístico de porte medio (complejos de cabañas con amenidades, posadas, etc.).
- d) Continuar con el equipamiento vecinal y turístico del área compatible con la conservación ambiental, como lo es el mobiliario urbano, la señalética, etc., por iniciativa propia y/o en cooperación con otras instituciones.

**Artículo 18. (Lineamiento local de aliento a tecnologías ambientales amigables).-**

Dentro del perímetro de actuación del Plan de Ordenamiento Territorial de Kiyú y sus vecindades se alentará la adopción de tecnologías ambientales amigables y descentralizadas de diversas escalas. Estas deberán tener reducidas afectaciones ecológicas de signo adverso e impactos de signo positivo por su rol energético limpio, por la generación de mano de obra empleada en su construcción y mantenimiento, y por su imagen contemporánea.

Tal estímulo podrá expresarse en:

- a) La obtención de autorizaciones para la localización de generadores eólicos de porte medio y grande a distancias prudenciales de la Zona Balnearia y/o de la costa del Río de la Plata, a los efectos de disponer de una amortiguación paisajística. Tales valores serán definidos en las normas complementarias.
- b) La promoción, por parte del Gobierno Departamental, de la adopción de energías renovables descentralizadas a escala vecinal.

### CAPÍTULO 3 – ZONIFICACIÓN

**Artículo 19. (Zonas Territoriales).**- En función de sus atributos geográficos, ambientales, urbanísticos, arqueológicos, y de su simplicidad operativa, se reconocen con fuerza de Lineamiento local de ordenamiento territorial tres grandes zonas dentro del territorio en estudio:

- a) Una Zona Litoral
- b) Una Zona Balnearia
- c) Una Zona Rural

Cada Zona puede incluir subzonas o áreas interiores, algunas de las cuales pueden constituir Áreas de Alta Singularidad.

Las denominadas Áreas de Alta Singularidad son ámbitos territoriales de gran especificidad, sea por sus valores ecológicos, su potencial arqueológico y/o su fragilidad geológica e hidrodinámica.

Tales Zonas, y sus Áreas de Alta Singularidad, se delimitan en los esquemas gráficos adjuntos.

**Artículo 20. (Definición y delimitación Zona Litoral).**- La Zona Litoral comprende la banda de suelo terrestre – costera del Río de la Plata ubicada dentro del ámbito de aplicación de este plan.

Esta Zona Litoral comprende:

- a) Las playas con barrancas, que son dominantes, y algunas playas con dunas, 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.

Esta faja se reducirá cuando su límite interior terrestre se corta con la rambla costanera abierta y pavimentada a lo largo de la Zona Balnearia, en concordancia con la legislación nacional.

La Faja de Defensa de Costas incluye las actuales “bajadas” vehiculares y peatonales a la playa.

- c) Algunas áreas litorales remanentes, activas y/o de valor singular que se extienden al interior del territorio en una superficie mayor a la Faja de Defensa de Costas.

La Zona Litoral no incluye partes de los fraccionamientos de naturaleza urbana ya materializados para uso residencial, aunque estos se encuentren en la Faja de Defensa de Costas.

Dentro de la Zona Litoral se reconocen las siguientes Áreas de Alta Singularidad:

- a) La Boca del Mauricio, que comprende humedales costeros, y los arenales originariamente no previstos para el uso residencial urbano en el contiguo fraccionamiento aprobado de Ordeig.
- b) Las Bajadas de Parador Grande, del Medio y Chico, con diversos procesos de retroacción de los barrancos.
- c) El Chircal del Camino del Indio, ubicado entre el límite superior de la playa, el actual borde urbanizado oeste de Kiyú, el Camino del Indio y la Bajada de la Guitarra.
- d) Un cordón de dunas semimóviles localizado entre la Bajada de la Guitarra y la Cañada Los Ceibos.
- e) Un relicto de monte psamófilo ubicado próximo a la Cañada Los Ceibos.

**Artículo 21. (Definición y delimitación Zona Balnearia).**- La Zona Balnearia refiere al suelo urbanizable afectado a la colonización balnearia en los años 50 y sus posibles expansiones.

Esta Zona Balnearia comprende:

- a) La urbanización del Balneario Kiyú (propriadamente dicho) y del Balneario Vista Mar. Se incluyen los predios de las Cabañas Municipales sobre el Bulevar Uruguay, el predio del Club La Estrella del Sur, en el acceso principal al balneario, y el predio donde se localiza el Círculo Policial de San José con frente oeste en el Camino a Libertad por Mauricio y con frente sur al Camino a la Boca del Arroyo Mauricio (Padrón 18.789).
- b) El fraccionamiento de Ordeig, de urbanización parcial e incipiente.
- c) Algunos espacios intersticiales no urbanizados enclavados dentro del más amplio tejido urbano balneario, como:
  - i. El Padrón 16.037 en Vista Mar, sobre la costa del Río de la Plata.
  - ii. El área comprendida entre el borde oeste del Balneario Ordeig, contiguo al Balneario Vista Mar, y el borde este del mismo fraccionamiento en las vecindades del Arroyo Mauricio, fuera de la Faja de Defensa de Costas. Este territorio se gestionará como parte de un Área de Alta Singularidad fundamentado en su interés ecológico y arqueológico reconocido.
  - d) Algunos espacios rurales interiores y contiguos a la actual planta urbana, con potencial para una futura expansión del balneario. Estos son:
    - i. El área amanzanada y forestada, pero no fraccionada, localizada contigua al oeste de la actual planta urbana.
    - ii. Una fracción de campo contigua a la anterior al norte del Camino de las Barrancas entre la Bajada de La Guitarra y la actual planta urbana de Kiyú, de acuerdo al gráfico adjunto.

- iii. Las áreas de campo contiguas a la Avda. Ibirapitá, limitadas por esta avenida y una línea imaginaria constituida por el lado norte de un trazado vial oficial previsto a unos 300 metros al norte de la misma, de acuerdo al art. 30. y al gráfico adjunto.
- iv. La extensa “tira” predial con esquina oeste en el Camino a Libertad por Mauricio y el Camino a la Boca del Arroyo Mauricio (Padrón 18.789).

**Artículo 22. (Definición y delimitación Zona Rural).**- La Zona Rural comprende las extensiones de campo que forman parte mayoritaria del ámbito de aplicación de este plan. Estas presentan un alto grado de antropización, con diversos signos y testimonios de una temprana colonización de este suelo productivo.

Dentro de esta Zona, dado su valor ecológico se reconocen las siguientes Áreas de Alta Singularidad:

- a) El Arroyo Mauricio, sus humedales, planicies inundables y otros ámbitos contiguos de valor ecológico.
- b) La Cañada Los Ceibos, también incluidos sus humedales, planicies inundables y otros ámbitos contiguos de valor ecológico.
- c) El Arroyo San Gregorio, con sus humedales, planicies inundables y otros ámbitos contiguos de valor ecológico.

## **CAPÍTULO 4 – CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

**Artículo 23. (Zona Litoral. Lineamiento Local de categorización del suelo).**- En concordancia con la Ley N° 18.308 y con lo señalado en el Título IV, la Zona Litoral se califica como Suelo Categoría Rural, subcategoría Rural Natural. Ello se fundamenta en la protección de sus valores ambientales, de la biodiversidad y del paisaje.

Esta Zona Litoral, de cara a su mejor manejo, también se subcategoriza como Suelo de Atención Especial, cabiendo las prescripciones del Título IV.

**Artículo 24. (Zona Balnearia. Lineamiento Local de categorización del suelo).**- La Zona Balnearia se categoriza de la siguiente manera:

- a) Las urbanizaciones del Balneario Kiyú (propriadamente dicho), del Balneario Vista Mar y del Balneario Ordeig se clasifican como Suelo Categoría Urbana, subcategoría No Consolidado. Se incluye en esta clasificación al predio de las Cabañas Municipales sobre el Bulevar Uruguay. Se excluye del fraccionamiento de Ordeig la parte este del padrón 859 sobre el Arroyo Mauricio de dominio municipal, la cual se clasifica como Suelo Categoría Rural, subcategoría Rural Natural.
- b) De modo complementario, el citado fraccionamiento de Ordeig (excepto sus manzanas contiguas a Vista Mar) y sus vecindades se subcategoriza como Suelo de Atención Especial, cabiendo las prescripciones del Título IV, y la referencia gráfica adjunta. Esta categorización se fundamenta en razones precautorias de conservación que contemplan su localización en parte sobre la Faja de Defensa de Costas, la condición inundable de algunos de los predios ribereños al Arroyo Mauricio, su vulnerabilidad e interés ecológico, el corrimiento de la barra del arroyo y su no consolidación urbanística.
- c) El predio del Club La Estrella del Sur, en el acceso principal al balneario, se clasifica como Suelo Categoría Suburbana.
- d) La extensa “tira” predial con esquina oeste en el Camino a Libertad por Mauricio y el Camino a la Boca del Arroyo Mauricio (Padrón 18.789), se clasifica como Suelo Categoría SubUrbana.
- e) En relación a los espacios intersticiales no urbanizados dentro del actual tejido urbano balneario se considerarán de la siguiente manera:
  - i. El Padrón 16.037 en Vista Mar, sobre la costa del Río de la Plata, se considerará en tres partes: una al norte y otra al sur de una línea imaginaria trazada entre el borde norte de la calle Pati y el borde norte de la rambla costanera de Vista Mar en su intersección con el Camino a Libertad por Mauricio; y una tercera parte triangular, entre la continuación de la Avenida Vista Mar y la actual planta urbana, ya incorporada de hecho a la misma.

La parte norte se clasifica como Suelo Categoría Suburbana.

La parte sur se clasifica como Suelo Categoría Rural, Subcategoría Natural, y forma parte de la Macro Zona Litoral.

El predio triangular entre Avda. Ibirapitá y la continuación de la avenida Vista Mar (incluida su zona de camino), se clasifica con la Categoría de Suelo Urbano, Subcategoría No Consolidado.

ii. El área comprendida entre el borde oeste del Balneario Ordeig y el borde este del citado fraccionamiento, se clasifica como Suelo Categoría Rural, subcategoría Rural Natural. Ello se fundamenta en razones de protección ambiental y arqueológica. Este suelo podrá ser recategorizado dentro de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Desembocadura del Arroyo Mauricio, de acuerdo a las pautas establecidas al tratarse la Planificación Derivada.

f) Los espacios rurales contiguos a la actual planta urbana con potencial para una futura expansión del balneario, se tomarán de la siguiente forma:

i. El área amanzanada y forestada, pero no fraccionada, localizada al oeste de la actual planta urbana, se clasifica como Suelo Categoría Suburbana. Ello se fundamenta en su posición relativa en relación al área con servicios del balneario y al aprovechamiento de las obras primarias de apertura de calles y de forestación ya realizada.

ii. La fracción de campo contigua a la anterior, al norte del Camino Costero de la Barranca, entre la Bajada de la Guitarra y la actual planta urbana de Kiyú, en una superficie correspondiente a todo el padrón 17.614, se clasifica como Suelo Categoría Rural, con el Atributo de Suelo Potencialmente Transformable a Suburbano y subcategorizado Predominantemente Turístico.

iii, Las áreas de campo contiguas a la Avda. Ibirapitá y sus vecindades, limitadas por esta avenida y por una línea imaginaria correspondiente al lado norte del trazado vial oficial previsto (según art. 30. y de acuerdo al gráfico adjunto), se clasifica como Suelo Categoría Rural y Suelo con el Atributo de Suelo Potencialmente Transformable a Suburbano, subcategorizado Suelo Predominantemente Turístico.

En caso de transformarse tales predios, los correspondientes Programas de Actuación Integrada (PAI) deberán englobar fracciones de diversas parcelas, tomándose dos unidades de actuación, una al oeste y otra al este del Camino de los Munch.

**Artículo 25. (Zona Rural. Lineamiento Local de categorización del suelo).-** La Zona Rural se categoriza como Suelo Categoría Rural, subcategoría Rural productivo, salvo:

- a) Las Áreas de Alta Singularidad del Arroyo Mauricio, Cañada Los Ceibos y Arroyo San Gregorio, incluidos sus humedales y planicies interiores, que se clasifican como Suelo Categoría Rural, subcategoría Rural natural, y también se subcategorizan como Suelo de Atención Especial.
- b) La parte del predio del Club Juventus destinada a Complejo Vacacional, enclavada dentro de un más amplio sector rural, se clasifica como Suelo Categoría Suburbana, tal como deriva del régimen planteado en la Ley N° 18.308.

**Artículo 26. (Zona Rural. Lineamiento Local de clasificación del suelo en Perímetros calificados con el Atributo de Suelo Potencialmente Transformable a Suelo Suburbano).**- Dentro de la Zona Rural se define un perímetro de actuación de suelo Categoría Rural que se califica con el Atributo de Suelo Potencialmente Transformable a Suelo Suburbano y que se subcategoriza como Suelo Exclusivo para Residencia Rural Agrupada. Ello está de acuerdo a las prescripciones complementarias del Título III. Dentro de tal perímetro de actuación, mientras no se transforme tal suelo, se aplicarán las pautas específicas de edificación y uso señaladas en el Título III, Capítulo III, Sección 3 – 4, arts. 82 a 88.

El criterio cualitativo es concebir esta intervención no como un ensanche urbano sino como un enclave rur – urbano o como una “isla” cercana a la escuela, que se posa en el paisaje. Ello deberá hacerse sin afectar sustantivamente el acceso panorámico principal al Balneario Kiyú ni competir con la expansión más verosímil del suelo turístico balneario.

El Suelo Categoría Rural, con el atributo de Suelo Potencialmente Transformable a Suburbano, subcategorizado como Suelo Exclusivo para Residencia Rural Agrupada, caducará:

- a) Una vez realizado dos emprendimientos “insulares” y no contiguos en el área, separados al menos 500 metros entre sus bordes, y de cumplirse con todos los requisitos prescriptos, tal como se indica en el art, 87 y en otras disposiciones.
- b) De cumplirse diez años de aprobada esta norma.

Este perímetro de actuación, dentro del cual se localizará un polígono de intervención con la vivienda rural agrupada, comprende una poligonal establecida de la siguiente manera. El arranque se define en el Camino de Munch y el lado sur del padrón 13.787. Se continúa hacia el oeste por el lado inferior del padrón 11.601 y se prolonga por su lado oeste hasta la intersección con el lado sur del padrón 14.184. De este punto arranca una línea hacia el oeste que bordea el padrón 13.698 y el 13.789 hasta encontrarse con la prolongación imaginaria del límite sur del padrón 13.999. Desde aquí se bordea tal padrón hasta la línea predial sureste del 858, y por esta hasta su cruce con el lado oeste del Camino a la Bajada de la Guitarra. Desde este punto se traza una línea hasta el cruce del lado sur del 12.968. Por ese lado se avanzará 300 metros al oeste. Desde este punto se arrancará con una línea imaginaria hacia el norte. Esta se cortará con la prolongación del límite del padrón 13.507 con el 13.258. De su límite este arranca una línea hasta el cruce con el fondo del padrón 13.434. Desde su vértice noreste arranca una poligonal imaginaria paralela al Camino de los Ordeig hasta cruzarse con el límite oeste del padrón 12.503. De este punto se continúa hasta el camino principal. Por este se traza una línea por el borde oeste y norte del padrón 17.059, por el borde norte del padrón 14.443, prolongándose hasta el este travesando el padrón 14.980 hasta su encuentro con el lado oeste del padrón 14.942. Por este se avanza hacia el sur hasta su encuentro por el camino vecinal. Por el mismo se avanza hasta el vértice noreste del padrón 11.864. Se avanza por su línea predial de fondo hasta el límite con el padrón 14.917, avanzándose por el sur hasta su encuentro con la línea predial del padrón 13.760. Este se rodea hacia el este y se prolonga por su fondo, por el del padrón 13.352 y por el del padrón 13.164 hasta su vértice sudeste, extendiéndose por su lado lateral hasta el Camino de Munch, continuándose por este hacia el sur hasta su encuentro con el punto de arranque.



**TITULO III**  
**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

**Artículo 27. (Remisión).**- Las pautas contenidas en este título son complementarias de:

- a) Las disposiciones nacionales de la Ley de Centros Poblados, de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, y de otras normas concurrentes, que operan como “presupuestos mínimos”.
- b) Los Lineamientos Locales de Ordenamiento Territorial y demás normas subsidiarias planteadas en el Título II.

## **CAPÍTULO 1 PAUTAS ESPECÍFICAS SOBRE EL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PÚBLICO**

**Artículo 28. (Remisión a normas vigentes).**- Todo fraccionamiento 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).

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

**Artículo 29. (Conectividad vial).**- En los nuevos fraccionamientos se procurará una adecuada conectividad vial con el resto de la trama urbana y rural.

Tal conectividad estará definida:

- a) Por los Trazados Viales Oficiales, como los establecidos en este Plan.
- b) Por los fraccionadores del suelo.
- c) Por las Oficinas Técnicas Competentes del Gobierno Departamental, como Ordenamiento Territorial y Estudios y Proyectos, a propósito de la autorización de tales propuestas.

En la Zona Litoral se restringirá tal conectividad, minimizándose las afectaciones ambientales adversas.

**Artículo 30. (Nuevo Trazado Vial Oficial).**- Dentro de este Plan Local de Ordenamiento Territorial, por razones de interés general se recomienda prever el siguiente Trazado Vial Oficial, tal como se ilustra en los gráficos adjuntos:

- a) Un camino de acordonamiento de los fraccionamientos de Kiyú y Vista Mar de 20 metros de ancho, según se ilustra en el gráfico adjunto.

Su zona de camino estará definida al sur por una poligonal trazada a 40 metros del vértice noroeste del fraccionamiento contiguo al Camino de los Munch; de este punto de arranque se trazará una línea imaginaria hacia al este paralela al citado lado norte del fraccionamiento hasta la prolongación de su límite este; de ahí se continuará con una línea hasta el vértice oeste del fraccionamiento del Balneario Vista Mar; de este punto se trazará otra línea hasta el límite noreste del citado fraccionamiento y su encuentro con el Camino de Mauricio.

Y, al oeste del Camino de Munch, desde el punto de arranque se extenderá una línea paralela a la Avda. Ibirapitá que se cortará con el límite predial este del primer fraccionamiento de Kiyú.

- b) Dos caminos transversales de 17 metros de ancho entre el citado camino de acordonamiento y la Avda. Ibirapitá, que son la continuación de dos calles que desembocan en la calle costanera.
- c) La continuación sureste de la Avda. Vista Mar, actual bulevar diagonal, entre la Avda. Ibirapitá y la costanera, consagrada tácitamente al uso público y con actos de dueño por parte de la Intendencia Departamental desde hace varias décadas, como lo evidencia su mantenimiento periódico.
- d) La Calle a la Boca del Arroyo Mauricio que nace en el Camino a Libertad por Mauricio.

Consecuentemente regirá una restricción *non edificandi* en todo el ancho de la Zona de Camino de estos Trazados Viales Oficiales. A tales efectos se preveerá un retiro frontal de 15 metros en el caso de los caminos sobre Suelo Categoría Rural (en concordancia con el Decreto-Ley N° 10.382 del 13/02/43) y de 10 metros en el caso de las avenidas o calles jerarquizadas.

**Artículo 31. (Mejora de las conectividades en Ordeig).**- Dada la problemática de un único acceso vial al Balneario Ordeig en Mauricio, y su previsible mayor uso a futuro, se procederá:

- a) A realizar las verificaciones catastrales y de inundabilidad sobre la corrección dominial del actual trazado por parte de la Oficina de Estudios y Proyectos, las cuales se realizarán dentro del primer año de vigencia de este plan. .
- b) A establecer un ensanche de la Calle a la Boca del Arroyo Mauricio que nace en el Camino a Libertad por Mauricio. para alcanzar un ancho de 25 metros. Tal ensanche operará como Trazado Vial Oficial, aplicándose las correspondientes obligaciones de cesión y restricciones de dominio en los predios frentistas.
- c) Encomendar que cuando se realice el Plan Parcial de la Desembocadura del Arroyo Mauricio se estudie la posibilidad de un trazado vial oficial entre la actual costanera oeste de Ordeig y el citado camino, en el marco del Proyecto Paseo de las Barrancas formulado en este plan.

**Artículo 32. (Predios urbanos y suburbanos lindantes a suelo rural).**- En los nuevos fraccionamientos fuera de la Zona Litoral no se admitirán parcelas menores de 1 hectárea lindantes a Suelo Categoría Rural sin mediar un camino o calle perimetral de amortiguación.

**Artículo 33. (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 (loteo urbano o suburbano) deberá afectar un porcentaje mínimo de 10 % de la superficie total para espacio público libre y para reserva fiscal.

**Artículo 34. (Cesión obligatoria y gratuita de suelo para las avenidas y calles).**- Todo proyecto de loteo que se realice sobre áreas con restricciones de dominio por trazados viales oficiales definidos en este plan, deberá cederlo de forma gratuita y obligatoria a favor del Gobierno Departamental que la destinará para tal uso público.

**Artículo 35. (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 36. (Destino y enajenación del espacio público y de las reservas fiscales).**- El Gobierno Departamental sólo puede destinar la reserva fiscal a espacio verde o a equipamiento comunitario en calidad de bien público departamental.

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 e in-enajenable, por tanto fuera del comercio, de los terrenos que constituyen bienes de dominio 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 avenidas y a calles.
- c) En el caso excepcional de enajenación fundada de otros 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 37. (Inventario Local de Espacios Públicos).**- El Inventario Local de Espacios Públicos está constituido por los terrenos que se enumeran a continuación, ya afectados en el pasado al uso público, o afectándose al mismo por la presente norma:

- a) Todos los espacios de caminos, calles y pasajes entre manzanas consignados en los correspondientes planos de fraccionamiento.
- b) El padrón 2, sobre el barranco, en el inicio oeste de la Bajada al Parador Grande, de 284 m<sup>2</sup> según mensura, ya consagrado al uso público.

- c) El padrón 1, de 2.315 m<sup>2</sup>, afectado como plazoleta y como escalinata panorámica a la playa.
- d) El padrón 859 parte rural ubicado sobre la desembocadura del Arroyo Mauricio, de 10ha. 6.740 m<sup>2</sup>, parte suelo de humedal y acuático, parte suelo terrestre, ya consagrado en conjunto al uso público.
- e) El padrón 17.816, rural, sobre la Playa del Parador Chico, de una superficie de 10.517 m<sup>2</sup>, que se destina a espacio público afectado a parador, servicios de apoyo, infraestructuras de playa y recreativas.
- f) El padrón 17.818, rural, al este de la Playa del Parador Chico, de una superficie de 7.702 m<sup>2</sup>, borde mar que se destina a espacio público.
- g) El padrón consignado como propiedad del Gobierno Departamental en el plano de fraccionamiento aprobado el 26/7/56, de 1.363 m<sup>2</sup>, ubicado entre la calle Uruí y Teyu, que se afecta a espacio público en calidad de plazoleta.

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

**Artículo 38. (Inventario Local de Paisajes a Preservar).**- El Inventario Local de Paisajes a preservar está constituido por:

- a) Las Barrancas de Mauricio y San Gregorio. Comprende las playas con barrancas, que son dominantes, y algunas playas con dunas, y humedales costeros. Tales barrancas se encuentran en la Zona Litoral del presente Plan de Ordenamiento Territorial de Kiyú y sus Vecindades.

Dentro de esta Zona de Paisajes se localizan las siguientes Áreas de Alta Singularidad:

- i. La Boca del Arroyo Mauricio, que comprende humedales costeros, los arenales originariamente no previstos para el uso residencial urbano en el contiguo fraccionamiento aprobado de Ordeig, y áreas contiguas no urbanizadas.
- ii. El Chircal del Camino del Indio, ubicado entre el límite superior de la playa, el actual borde urbanizado oeste de Kiyú, el Camino del Indio y la Bajada de la Guitarra.
- iii. Un cordón de dunas semimóviles localizado entre la Bajada de la Guitarra y la Cañada Los Ceibos.
- iv. Un relicto de monte psamófilo ubicado próximo a la Cañada Los Ceibos.
- v. La Punta de San Gregorio ubicada entre la Cañada Los Ceibos y el Arroyo San Gregorio.
- vi. La Boca del Arroyo San Gregorio

- b) El Arroyo Mauricio, sus humedales, planicies inundables y otros ámbitos contiguos de valor ecológico.
- c) La Cañada Los Ceibos, también incluidos sus humedales, planicies inundables y otros ámbitos contiguos de valor ecológico.
- d) El Arroyo San Gregorio, con sus humedales, planicies inundables y otros ámbitos contiguos de valor ecológico.

Tales ámbitos, gran parte de dominio privado, se delimitan en el gráfico adjunto.

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

**Artículo 39. (Inventario Local de Reservas Fiscales).**- El Inventario Local de Reservas Fiscales está constituido por los siguientes espacios de dominio privado del Gobierno Departamental: :

- a) Las Cabañas Municipales localizadas sobre Avda. Uruguay, en el padrón 756, de 5.000 m<sup>2</sup>. ya afectado a alojamiento no turístico de acuerdo a lo consignado en el art. 99, lit. d.
- b) Los padrones 571 al 576, y 371, que conforman casi una manzana unitaria, al oeste del actual Balneario Kiyú, con 5.443 m<sup>2</sup>, sin destino asignado.

**Artículo 40. (Encomienda de libramiento efectivo al uso público).**- Se encomienda al Ejecutivo Comunal que en un plazo máximo de seis meses verifique el libramiento efectivo al uso público de los espacios que integran el Inventario Local de Espacios Públicos, en concordancia con el Decreto – Ley 14.530, haciendo actos de dueño.

**Artículo 41. (Encomienda de regularización de las vías de uso público en suelo privado).**- Se encomienda al Ejecutivo Comunal que en un plazo máximo de dos años a partir de la aprobación de este Plan proceda a la regularización de las vías de tránsito consagradas al uso público que no forman parte de los fraccionamientos autorizados. Tal regularización deberá ser compatible con un adecuado manejo ambiental, de acuerdo a lo aquí prescripto y a las buenas prácticas.

A tales efectos se encomienda proceda a:

- a) La solicitud de su donación a los correspondientes propietarios privados del suelo.
- b) Las reivindicaciones judiciales que pudiesen haber a favor del Gobierno Departamental.
- c) Su eventual expropiación.

- d) Realizar las mensuras y registros del caso.
- e) La posterior recuperación de las correspondientes transferencias por mejoras.

Las calles y caminos en esta situación son:

- a) La avenida de doble vía que atraviesa el llamado Campo de Bidegain que continúa la Avda. Vista Mar.
- b) El camino de acceso al Balneario Ordeig en Mauricio.

**Artículo 42. (Designación de calles, plazas y otros espacios públicos).**- La autoridad de aplicación del plan, en consulta con los vecinos de Kiyú, procederá a proponer un repertorio de designaciones de nombres de plazas, y de otros espacios públicos consignados en el inventario respectivo. Posteriormente el Ejecutivo Comunal realizará diversos actos de dueño en los mismos.

**Artículo 43. (Recuperación de mejoras y de costos remanentes de urbanización a cargo del Gobierno Departamental).**- Cuando el Ejecutivo Comunal realice obras de mejora vial, de infraestructuras, servicios y equipamientos urbanos, algunos de ellas remanentes de las obligaciones que deberían haber cumplido los fraccionadores originales, y que mejoran el valor inmobiliario de los predios, procederá a recuperar tales inversiones y mejoras a través de las correspondientes tasas a partir del año de ejecutada.

**Artículo 44. (Repartición del plusvalor. Remisión).**- De acuerdo al art. 46 de la Ley N° 18.308, una vez aprobado y puesto en vigencia el presente Plan, el Gobierno Departamental participará en el mayor valor inmobiliario imputable a las actuaciones urbanísticas en curso. En particular, participará del 5% de la edificabilidad total en el Suelo con Atributo Potencialmente Transformable.

## CAPÍTULO 2

### PAUTAS ESPECÍFICAS DE MANEJO AMBIENTAL DE LA APERTURA Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y SUBURBANO

**Artículo 45. (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.).

**Artículo 46. (Sobre el tipo de calles y calzadas verdes).**- En concordancia con el carácter de “área parque” de todo Kiyú y de un manejo ambientalmente amigable, en las calles y calzadas se procederá de la siguiente manera:

- a) La pavimentación será permeable, reduciéndose la aplicación de pavimentos impermeables como bitumen o similar a vías jerarquizadas, previo proyecto de los drenajes correspondientes.
- b) No se aplicarán cordones cunetas.
- c) Las áreas de calzadas preferentemente se mantendrán empastadas con vegetación para minimizar la erosión y lograr escurrimientos más lentos.
- d) Se minimizarán y amortiguarán los drenajes y canalizaciones hacia los barrancos y médanos costeros.

**Artículo 47. (Otras especificaciones).**- También se aplican las siguientes especificaciones:

- 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.

**Artículo 47a. (Cortafuegos).**- Se encomienda al Ejecutivo Comunal profundizar en la generación público – privada de un sistema de cortafuegos de cara a una mayor seguridad de los vecinos, de los visitantes y de los recursos compartidos. Ello se articula con estas áreas y con la Zona Litoral, con las situaciones presentes y con la concepción de algunos proyectos futuros de urbanización y de desarrollo local que contemple tales precauciones.



**CAPÍTULO 3  
PAUTAS ESPECÍFICAS  
DE EDIFICACIÓN Y USOS**

### SECCIÓN 3 – 1 ZONA LITORAL

**Artículo 48. (Ámbito de aplicación).**- Esta sección se aplica a la Zona Litoral, la cual está clasificada como Suelo Categoría Rural, subcategoría Rural Natural, con un rol ambiental muy importante.

**Artículo 49. (Indicadores urbanísticos).**- Los indicadores urbanísticos a aplicarse en los predios remanentes de dominio privado serán los siguientes:

- a) Superficie mínima de la parcela = 5 hectáreas
- b) Área Máxima Edificable (AME) = 200 m<sup>2</sup>
- a) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- b) Retiros perimetrales = 10 metros
- c) Frente mínimo de la parcela = 100 metros
- d) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio = 3

**Artículo 50. (Usos condicionados).**- Los siguientes usos se condicionan a un reducido presunto impacto ambiental negativo:

- a) Parador de playa y clubes sociales y deportivos.
- b) Seguridad pública.
- c) Vivienda permanente.
- d) Estacionamientos y miradores elevados.

**Artículo 51. (Usos no conformes).**- Entre los usos no conformes se encuentran:

- a) Camping Organizado, levantado con anterioridad a la puesta en vigencia de esta norma, procediéndose a su adaptación a la norma nacional.
- b) Asentamiento pesquero artesanal.

Con la entrada en vigencia del presente plan, se producirá la Declaración automática de fuera de ordenamiento territorial de los usos no conformes, de acuerdo a lo establecido en el art. 27, lit. c, de la Ley 18.308.

**Artículo 52. (Otras especificaciones).**- Se aplicarán también las siguientes pautas:

- a) Por razones de conservación de la costa y de seguridad pública, dentro de la Faja de Defensa de Costa no podrán circular vehículos particulares no

autorizados en concordancia con la Ley Nacional N° 16.736, art. 452. Sólo se habilita:

- i. Las “bajadas” pre – existentes y el estacionamiento autorizado de vehículos.
  - ii. El acceso excepcional a la playa de vehículos expresamente autorizados por razones de seguridad, salvamento o productivas vinculados a la pesca artesanal.
  - iii. En particular por la playa sólo podrán circular vehículos particulares de transporte de lanchas deportivas o barcas de pesca en áreas restringidas de fácil acceso, debidamente señalizadas y limitadas en su extensión.
- b) No se autorizarán nuevas “bajadas” peatonales o vehiculares, rellenos o defensas costeras y de protección de las barrancas que no formen parte de actuaciones fundadas de rehabilitación ambiental y de seguridad avaladas por la DINAMA a nivel nacional y autorizadas por el Gobierno Departamental a nivel local, en concordancia con la legislación nacional y con el presente plan. Ello se aplica para actuaciones privadas o públicas.

**Artículo 53. (Habilitaciones especiales en la Zona Litoral).**- Toda construcción y obra civil en la Zona Litoral exigirá previa autorización de las Oficinas Técnicas Competentes del Gobierno Departamental y previo aval de la DINAMA cuando se encuentra en la Faja de Defensa de Costas.

**SECCIÓN 3 – 2  
ZONA BALNEARIA –  
SUELO CATEGORÍA URBANA Y SUBURBANA**

**SUBSECCIÓN 3\_2\_1**

## FRACCIONAMIENTO DEL BALNEARIO KIYÚ, VISTA MAR Y ORDEIG OESTE

**Artículo 54. (Ámbito de aplicación).**- Esta sección se aplica a la urbanización del Balneario Kiyú (propriadamente dicho) y del Balneario Vista Mar clasificado como Suelo Categoría Urbana No Consolidada.

**Artículo 55. (Indicadores urbanísticos).**- Los indicadores urbanísticos serán los siguientes:

- a) Superficie mínima de la parcela = 450 m<sup>2</sup>.
- b) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 50%
- c) Factor de ocupación total (FOT) = 0.8
- 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 señalados en otras disposiciones de este texto normativo.
- 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.

En el retiro posterior se admiten construcciones auxiliares con usos no habitacionales destinadas a parrilleros, depósitos o útiles de jardín. Serán de hasta 25 m<sup>2</sup> y 3.5 metros de altura máxima, que se computarán para el FOS y el FOT. Ello no puede aplicarse en predios frentistas a los barrancos o en predios a dos calles.

- h) Frente mínimo de la parcela = 14 metros
- i) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio = 3
- j) Factor de impermeabilización del predio (FIS) = 70%

**Artículo 56. (Usos permitidos).**- Los usos permitidos serán:

- a) Residenciales: vivienda permanente, segunda residencia y vivienda de alquiler.
- b) Comercio y servicios:
  - i. paradores, restaurantes y clubes sociales o deportivos de hasta 300 m<sup>2</sup> edificados;
  - ii. comercios y servicios diarios y periódico: bares, almacenes, panaderías, otros comercios de ramos generales o especializados, minimercados y guarderías, todos ellos de hasta 150 m<sup>2</sup> edificados
  - iii. inmobiliarias y estudios profesionales.

- c) Administración pública.
- d) Equipamientos educativos y deportivos de reducido impacto ambiental.
- e) Edificios religiosos.

**Artículo 57. (Usos condicionados).**- Los usos condicionados serán:

- a) Campings Organizados autorizados con anterioridad a la puesta en vigencia de esta norma.
- b) Campings Organizados en predios mayores a 1.200 m<sup>2</sup>, condicionados al cumplimiento de normas departamentales y nacionales específicas (Reglamento de carácter general para Campings Organizados, Decreto N° 451 /1992).
- c) *Hostels* condicionados al cumplimiento de normas departamentales y nacionales específicas.
- d) Complejos Turísticos en predios mayores a 1.200 m<sup>2</sup>, condicionados al cumplimiento de normas departamentales y nacionales específicas.
- e) Minimercados y supermercados, de hasta 500 m<sup>2</sup>, sólo sí se localizan sobre la Avda. Uruguay o la Avda. Ibirapitá, y si cumplen la normativa nacional en la materia sobre las “grandes superficies” (Ley N° 17.188 y Ley N° 17.657).
- f) Estación de servicio: sólo sí se localiza sobre la Avda. Uruguay o la Avda. Ibirapitá.
- g) Talleres, sí se localizan sobre la Avda. Uruguay o sobre la Avda. Ibirapitá, sí los vehículos se guardan dentro de cada predio y se garantizan un reducido impacto negativo.
- h) Locales bailables condicionados a que se localicen sobre la Avenida Uruguay, sobre Avda. Ibirapitá Uruguay o sobre otras vías jerarquizadas, debiéndose cumplir las correspondientes normas de seguridad, un acotado impacto ambiental de signo negativo y los procedimientos establecidos en el Decreto de la Junta Departamental de San José del 17 de diciembre del 2007.
- i) Actividades y equipamientos rur – urbanos de bajo impacto adverso permanente: viveros, quintas, caballerizas de pequeño porte.

**Artículo 58. (Usos no conformes).**- Entre los usos no conformes se encuentran las antenas de telefonía levantadas con anterioridad a la puesta en vigencia de esta norma.

Con la entrada en vigencia del presente plan, se producirá la Declaración automática de fuera de ordenamiento territorial de los usos no conformes, de acuerdo a lo establecido en el art. 27, lit. c, de la Ley 18.308.

SUBSECCIÓN 3\_2\_2  
FRACCIONAMIENTO DE ORDEIG CONTIGÜO AL ARROYO MAURICIO

**Artículo 59. (Ámbito de aplicación).**- Esta sección se aplica a la incipiente urbanización del Balneario Ordeig contigua al Arroyo Mauricio, clasificada como Suelo Categoría Urbana No Consolidado.

**Artículo 60. (Indicadores urbanísticos).**- Los indicadores urbanísticos serán los siguientes:

- a) Superficie mínima de la parcela = 500 m<sup>2</sup>.
- 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 = 4.00 metros
- f) Si el frente del predio es mayor o igual a 17 metros deberá ser: Retiro bilateral = 3 metros. En los casos de frentes menores, Retiro bilateral = 1.50 metros o Retiro unilateral = 3 m
- g) Retiro de fondo = 4 metros.
- h) En el retiro posterior se admiten construcciones auxiliares con usos no habitacionales destinadas a parrilleros, depósitos o útiles de jardín. Serán de hasta 25 m<sup>2</sup> y 3.5 metros de altura máxima, que se metran para el FOS y el FOT. Ello no puede aplicarse en predios frentistas a la costa o en predios a dos calles.
- i) Frente mínimo de la parcela = 17 metros
- j) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio = 2. (En caso de Alojamientos Turísticos de *Hosteles*, *Hosterías* y *Hoteles* se aplicarán los topes mínimos y máximos de plazas indicados en la normativa nacional, de acuerdo a las normas nacionales, tal como se detalla en el Título IV, Capítulo 2.)
- k) Factor de impermeabilización del predio (FIS) = 55%

**Artículo 61. (Usos permitidos).**- Los usos permitidos serán:

- a) Residenciales: vivienda permanente, segunda residencia y vivienda de alquiler.
- b) Turísticos: Hostel, hosterías y hoteles.
- c) Comercio y servicios:

- i. paradores, restaurantes y clubes sociales o deportivos de hasta 300 m<sup>2</sup> edificados;
- ii. comercios y servicios diarios y periódicos: bares, almacenes, minimercados, todos ellos de hasta 150 m<sup>2</sup> edificados
- iii. inmobiliarias y estudios profesionales.
  - a) Administración pública.
  - b) Equipamientos educativos y deportivos de reducido impacto ambiental.
  - c) Edificios religiosos.

**Artículo 62. (Usos condicionados).**- Los usos condicionados serán:

- a) Campings Organizados en predios mayores a 1.200 m<sup>2</sup>, condicionados al cumplimiento de normas departamentales y nacionales específicas.
- b) *Hostels* condicionados al cumplimiento de normas departamentales y nacionales específicas.
- c) Complejos Turísticos (Apart Hoteles u otras categorías) en predios mayores a 1.200 m<sup>2</sup>, condicionados al cumplimiento de las normas nacionales específicas.

**Artículo 63. (Otros criterios complementarios de aplicación. Remisión).**- En la fracción mayoritaria del Balneario Ordeig sobre el Arroyo Mauricio también se aplicarán los criterios complementarios de carácter operativo y precautorio que se prescriben en el art. 115 de esta norma.

### SUBSECCIÓN 3\_2\_3 ESPACIOS ENCLAVADOS Y CONTIGUOS AL SUELO URBANO

**Artículo 64. (Ámbito de aplicación).**- Esta sección se aplica a los espacios enclavados y contiguos clasificados como Suelo Categoría Suburbana.

**Artículo 65. (Indicadores especiales para el actual monte amanzanado y no fraccionado de Kiyú).**- En el área amanzanada y forestada, pero no fraccionada, localizada al oeste de la actual planta urbana, clasificado como Suelo Categoría Suburbana, regirán las pautas cualitativas de los artículos anteriores pero la ocupación máxima habilitada será más reducida, aplicándose:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 40 %
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.6
- c) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio = 2

d) Factor de impermeabilización del predio (FIS) = 55 %

**Artículo 66. (Indicadores especiales para predios intersticiales).**- En el predio enclavado del Padrón 16.037 en Vista Mar, ubicado en su totalidad en la Faja de Defensa de Costas sobre el Río de la Plata, en la parte de la fracción clasificada como Suelo Categoría Suburbana, sus pautas serán las siguientes:

- a) Orientaciones cualitativas: Se permite desarrollar un proyecto urbanístico – ambiental:
  - i. Sin apertura de nuevas calles o caminos públicos, reduciéndose las potenciales afectaciones adversas por sendas interiores. Los accesos principales se resolverán por la Avda. Ibirapitá.
  - ii. Que privilegie el “impacto hidrológico cero” dentro del área declarada Suburbana.
  
- b) Indicadores urbanísticos:
  - i. Superficie mínima de la parcela = la existente.
  - ii. Área Máxima Edificable = 1.800 m<sup>2</sup>
  - iii. Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
  - iv. Retiros perimetrales = 4.00 metros
  - v. Factor de impermeabilización del suelo (FIS) = Se habilita hasta un equivalente a 2.200 m<sup>2</sup>
  
- c) Los usos permitidos serán:
  - i. Complejo Turístico.
  - ii. Equipamientos educativos y deportivos de reducido impacto ambiental.

**Artículo 67. (Indicadores especiales para predios de borde).**- Los indicadores urbanísticos para algunos predios de borde especiales serán los que se señalan a continuación.

En el predio de borde del Club La Estrella del Sur, clasificado como Suelo Categoría Suburbana dada su integración a una unidad paisajística rur-ubana mayor de gran calidad pautada por el trazado vial y por los diversos cultivos, sus orientaciones serán las siguientes:



- a) Indicadores urbanísticos:
- vi. Superficie mínima de la parcela = la existente.
  - vii. Área Máxima Edificable = 1.000 m<sup>2</sup>
  - viii. Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
  - ix. Retiros perimetrales = 4.00 metros
  - x. Frente mínimo de la parcela = 25 metros
  - xi. Impermeabilización del suelo = Se habilita hasta un equivalente a 1.500 m<sup>2</sup>
- b) Los usos permitidos serán:
- iii. Equipamientos educativos y deportivos de reducido impacto ambiental.
  - iv. Complejos Turísticos.
  - v. Campings Organizados.

El Padrón 18.789, frentista a la Calles a la Boca del Mauricio y al Camino a Libertad, clasificado como Suelo Categoría Suburbana:

- a) Estará afectado por el ensanche a 25 metros de la Calle a Boca del Mauricio previsto en el art. 31, lit. b).
- b) Tendrá retiros frontales a 10 metros a tal calle con el nuevo ancho previsto.
- c) Se registrará por los indicadores y pautas similares a las del Fraccionamiento de Ordeig (arts. 60, 61 y 62).

### **SECCIÓN 3 – 3 ZONA BALNEARIA – SUELO CATEGORÍA RURAL**

**Artículo 68. (Ámbito de aplicación).**- Esta sección se aplica a las siguientes fracciones de la Zona Balnearia clasificadas como Suelo Categoría Rural:

- a) El padrón este del fraccionamiento de Ordeig contiguo al Arroyo Mauricio, que comprende parte de un humedal interior.

- b) El área no urbanizada comprendida entre el borde oeste del Balneario Ordeig, contiguo a Vista Mar, y el borde este del mismo en las vecindades del Arroyo Mauricio.
- c) Algunos espacios rurales interiores y contiguos a la actual planta urbana, con potencial para una futura expansión del balneario:
  - i. Las áreas de campo contiguas a la Avda. Ibirapitá, limitadas por esta avenida y una línea imaginaria ubicada al norte de un trazado vial oficial propuesto, según art. 30., de acuerdo al gráfico adjunto.
  - ii. Una fracción de campo contigua al monte amanzanado y fraccionado ubicado al oeste de la actual planta urbana, entre el monte anterior, al norte del Camino de las Barrancas entre la Bajada de la Guitarra y la planta urbana de Kiyú, de acuerdo al gráfico adjunto.

SUBSECCIÓN 3\_3\_1  
**ÁREA NO URBANIZADA ENTRE EL FRACCIONAMIENTO DE ORDEIG  
 AL OESTE Y AL ESTE EN MAURICIO**

**Artículo 69. (Especificaciones provisionales. Remisión).**- Son de aplicación las restricciones provisionales del art. 115.

**Artículo 70. (Especificaciones referenciales. Lineamiento específico).**- El Área entre el Oeste del Fraccionamiento de Ordeig, contiguo a Vista Mar, y el Fraccionamiento de Ordeig en Mauricio, se gestionará como un ámbito turístico y de conservación unitario, con actuaciones restrictivas que:

- a) Formen parte de un proyecto de intervención unitario, con un estudio paisajístico y ambiental de respaldo.
- b) No afectarán la Faja de Defensa de Costas contigua.
- c) Se abrirán acotados caminos y sendas interiores en relación a la costa.
- d) Podrán cobijar residencias, complejos turísticos o de hotelería de escala limitada y paradores de playa, tal como se indican en el artículo siguiente.
- e) Se exigirá un Estudio de Impacto Arqueológico previo a cualquier intervención.

**Artículo 71. (Especificaciones referenciales. Indicadores urbanísticos).**- En el Área entre el Oeste del Fraccionamiento de Ordeig, contiguo a Vista Mar, y el Fraccionamiento de Ordeig en Mauricio, se aplicarán los siguientes indicadores urbanísticos:

- a) Superficie mínima de la parcela = 5 hectáreas (En concordancia con el art. 2 de la Ley N° 10.723).
- b) Área máxima edificable (AME) = 500 m<sup>2</sup>

- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiros perimetrales = 10.00 metros
- e) Frente mínimo de la parcela = 100 metros
- f) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio = 3. (En caso de Alojamientos Turísticos de Apart Hoteles, *Hosteles*, Hosterías y Hoteles se aplicarán los topes mínimos y máximos de plazas indicados en la normativa nacional, de acuerdo a las normas nacionales, tal como se detalla en el Título IV, Capítulo 2.)

SUBSECCIÓN 3\_3\_2  
**ÁREAS DE CAMPO CONTIGUAS A LA AVDA. IBIRAPITÁ**

**Artículo 72. (Área de campo contigua a la Avda. Ibirapitá. Lineamiento específico).**- En las dos áreas de campo contiguas a la Avda. Ibirapitá, al norte de la misma, de procederse a la transformación del suelo a Categoría Suburbana, se concebirá como un área turístico – residencial rur – urbana y de servicios que habilite desarrollos diferenciales a los del resto de Kiyú, posibilitando la mixtura de usos urbanos y rurales, y la filtración del fondo escénico rural y rur – urbano entre las construcciones.

**Artículo 73. (Indicadores urbanísticos).**- Los indicadores urbanísticos serán los siguientes:

- a) Superficie mínima de la parcela = 2.500 m<sup>2</sup>.
- b) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 20%
- c) Factor de ocupación total (FOT) = 0.3
- d) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel. )
- e) Alturas máximas de 11.50 metros para equipamientos productivos o deportivos.
- f) Retiros perimetrales = 6.00 metros
- g) Frente mínimo de la parcela = 40 metros
- h) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio = 3 (En caso de Alojamientos Turísticos de Apart Hoteles, *Hosteles*, Hosterías y Hoteles se aplicarán los topes mínimos y máximos de plazas indicados en la normativa nacional, de acuerdo a las normas nacionales, tal como se detalla en el Título IV, Capítulo 2.)
- i) Factor de impermeabilización del suelo (FIS) = 25 %

**Artículo 74. (Usos permitidos).**- Los usos permitidos serán:

- a) Complejos Turísticos (Apar Hotels u otras categorías)
- b) Campings Organizados.
- c) *Hostels*.
- d) Residenciales: vivienda permanente, segunda residencia y vivienda de alquiler.
- e) Comercio y servicios:
- f) Administración pública.
- g) Equipamientos educativos y deportivos de reducido impacto ambiental.
- h) Edificios religiosos.
- i) Actividades y equipamientos rur – urbanos de bajo impacto adverso permanente: viveros, quintas, caballerizas de pequeño porte.

**Artículo 75. (Usos condicionados).**- Los usos condicionados serán:

- a) Supermercados, de hasta 1.000 m<sup>2</sup>, sólo sí se localizan sobre la Avda. Uruguay o la Avda. Ibirapitá, y si cumplen la normativa nacional en la materia sobre las “grandes superficies” (Ley N° 17.188 y Ley N° 17.657).
- b) Estación de servicio: sólo sí se localiza sobre la Avda. Uruguay o la Avda. Ibirapitá.
- c) Talleres, sí se localizan sobre la Avda. Uruguay o sobre la Avda. Ibirapitá, sí los vehículos se guardan dentro de cada predio y se garantizan un reducido impacto negativo.
- d) Locales bailables condicionados a que se localicen sobre la Avda. Ibirapitá, debiéndose cumplir las correspondientes normas de seguridad, un acotado presunto impacto ambiental de signo negativo y con los procedimientos establecidos en el Decreto N° 3016 de la Junta Departamental de San José del 17 de diciembre del 2007.

**Artículo 76. (Usos no conformes).**- Entre los usos no conformes se encuentran las antenas de telefonía, levantadas con anterioridad a la puesta en vigencia de esta norma.

Con la entrada en vigencia del presente plan, se producirá la Declaración automática de fuera de ordenamiento territorial de los usos no conformes, de acuerdo a lo establecido en el art. 27, lit. c, de la Ley 18.308.

SUBSECCIÓN 3\_3\_3  
**ÁREA DE CAMPO AL NORTE DEL CAMINO COSTERO  
ENTRE LA BAJADA DE LA GUITARRA Y KIYÚ**

**Artículo 77. (Área de campo al norte del Camino de las Barrancas).**- En el área de al norte del Camino Costero entre la Guitarra y Kiyú, de procederse a la transformación del suelo, se concebirá como un área turístico – residencial rur – urbana calificada.

**Artículo 78. (Indicadores urbanísticos).**- Los indicadores urbanísticos serán los siguientes:

- a) Superficie mínima de la parcela = 5.000 m<sup>2</sup>.
- b) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 20%
- c) Factor de ocupación total (FOT) = 0.3
- d) Altura máxima de edificación = 8.30. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel. )
- j) Alturas máximas de 11.50 metros para equipamientos recreativos y deportivos.
- e) Retiros perimetrales = 6.00 metros
- f) Frente mínimo de la parcela = 50 metros
- g) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio = 3. (En caso de Alojamientos Turísticos de Apart Hoteles, *Hosteles*, Hosterías y Hoteles se aplicarán los topes mínimos y máximos de plazas indicados en la normativa nacional, de acuerdo a las normas nacionales, tal como se detalla en el Título IV, Capítulo 2.)
- h) Factor de impermeabilización del suelo (FIS) = 25 %

**Artículo 79. (Usos permitidos).**- Los usos permitidos serán:

- a) Complejos Turísticos (Apar Hotels u otras categorías)
- b) Campings Organizados.
- c) Hosterías
- d) Comercios, restaurantes y residencia permanente dentro de los programas anteriores
- e) Equipamientos deportivos
- f) Actividades y equipamientos rur – urbanos de bajo impacto adverso permanente: viveros, quintas, caballerizas de pequeño porte.

**Artículo 80. (Usos condicionados).**- Los usos condicionados serán locales bailables condicionados a que se localicen sobre el camino de los barrancos entre la Bajada de la Guitarra y Kiyú o sobre la Ruta desde Puntas de Valdés, debiéndose cumplir las correspondientes normas de seguridad, un acotado impacto ambiental de signo negativo y los procedimientos establecidos en el Decreto N° 3016 de la Junta Departamental de San José del 17 de diciembre del 2007.

**Artículo 81. (Usos no conformes).**- Entre los usos no conformes se encuentran las antenas de telefonía, levantadas con anterioridad a la puesta en vigencia de esta norma.

Con la entrada en vigencia del presente plan, se producirá la Declaración automática de fuera de ordenamiento territorial de los usos no conformes, de acuerdo a lo establecido en el art. 27, lit. c, de la Ley 18.308.

### **SECCIÓN 3 – 4 ZONA RURAL**

**Artículo 82. (Ámbito de aplicación. Remisión. )**- Esta sección se aplica a la Zona Rural. Esta comprende:

- a) Una extensión dominante de predios categorizados como Suelo Categoría Rural Productiva.
- b) Ámbitos de alta naturalidad categorizados como Suelo Categoría Rural Natural.
- c) El enclave del predio del Club Juventus que está clasificado una parte como Suelo Categoría Rural Natural y otra parte como Suelo Categoría Suburbana.

**Artículo 83. (Indicadores urbanísticos).**- Los indicadores urbanísticos a aplicarse en el Suelo Categoría Rural serán:

- a) Superficie mínima de la parcela = 5 hectáreas, en concordancia con la Ley N° 10.723, art, 2.
- b) Área máxima edificable (AME) = 500 m<sup>2</sup> para el apoyo de los usos productivos, con una superficie agregada de hasta 500 m<sup>2</sup> para los usos complementarios.
- c) Altura máxima de edificación en residencia = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Altura máxima de edificación en usos productivos = 14.00 metros. Se admiten alturas mayores en generadores eólicos.
- e) Retiros perimetrales = 10.00 metros
- f) Retiro frontal a un camino público = 15 metros (En concordancia con lo establecido en el Decreto – Ley N° 10.382 del 13/02/1943.)

- g) Frente mínimo de la parcela = 100 metros
- h) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio = 3, salvo en caso de Hosterías y Posadas de Campo que ese número se libera, debiéndose cumplir con las regulaciones nacionales.

Para complejos deportivos y sociales existentes de manera previa en el área, los indicadores de Área Máxima Edificable y de Máximo Número de Unidades de Alojamiento por predio se acordarán con las Oficinas Técnicas Competentes en concordancia con cada situación particular.

Los generadores eólicos cumplirán con los requisitos establecidos en el Decreto N° 3032 de la Junta 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 y localizarse cercanos a puntos de especial sensibilidad ecológica o cultural.

**Artículo 84. (Usos permitidos).**- Se permitirán los siguientes usos:

- a) Residencia de los pobladores locales.
- b) Galpones, caballerizas y otras construcciones de apoyo.
- c) Instalaciones de captación de energías alternativas orientadas a su uso local o la transacción externa.
- d) Equipamientos públicos propios del medio rural.

**Artículo 85. (Usos condicionados).**- Se admitirán los siguientes usos sí son subsidiarios y complementarios a otras actividades productivas rurales, como:

- a) Restaurante de Campo
- b) Hostería y posada rural
- c) Complejos Turísticos y Complejos Deportivos – Sociales, si fueron realizados con anterioridad a la aplicación de la presente disposición, localizándose en Suelo Categoría Suburbana.
- d) Instalaciones deportivas ecuestres que no afecten más del 20% de la superficie del predio si se localizan en Suelo Categoría Rural.
- e) Antenas de telefonía, en concordancia con la normativa vigente (Decreto N° 3032 de la Junta Departamental de San José, Decreto sobre Estructuras Soportes de Antenas y de Generadores Eólicos).
- e) Instalaciones de captación de energías alternativas orientadas a la transacción externa si están a más de 1.500 metros de la Faja de Defensa Costera y fuera del Suelo Categoría Rural Natural. Los generadores eólicos cumplirán con los requisitos establecidos en el Decreto N° 3032 de la Junta 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 y localizarse cercanos a puntos de especial sensibilidad ecológica o cultural.

**Artículo 86. (Uso no conforme).**- Se considerará como uso no conforme el pastaje vacuno concentrado (*feed lot*) dentro de una banda de 1.500 metros paralela a la Costa del Río de la Plata y/o en Suelo Rural Sub Categoría Natural. Ello se fundamenta en su presunto impacto ambiental adverso considerando el carácter del hábitat rural y el perfil turístico del área. Fuera de tal banda territorial podrán otorgarse permisos temporales renovables.

**Artículo 87. (Especificaciones para enclaves Urbanos o rur – urbanos para Residencia Rural Agrupada).**- El Suelo Categoría Rural, calificado con el Atributo de Potencialmente Transformable a Categoría Suburbana, subcategorizado como Exclusivo para Vivienda Rural Agrupada, se habilita para tales emprendimientos sí:

- a) Se conciben como “islas” o enclaves urbanos o rur - urbanos
- b) Estos se localizan a más de 300 metros de la Zona Balnearia.
- c) Se ubican en las proximidades de los caminos rurales principales y de las escuelas rurales.
- d) Tienen un porte mínimo de 5 hectáreas y un máximo de 20 hectáreas. Este rango de superficie refiere a un perímetro de actuación que incluye el amanzanado con las viviendas y ámbitos abiertos de uso privado, espacios semipúblicos y públicos, calles y caminos interiores. También podrá comprender eventuales equipamientos e infraestructuras de apoyo, y una posible área para su futura expansión.
- e) Cumplen con las demás pautas de planeamiento planteadas.
- f) Los indicadores urbanísticos dentro de cada parcela del emprendimiento serán los siguientes:
  - i. Superficie mínima de la parcela = 200 m<sup>2</sup>, en concordancia con la Ley N° 18.367, art. 2 que lo habilita para programas públicos de vivienda de interés social.
  - ii. Factor de ocupación del suelo (FOS) = 40 %
  - iii. Factor de ocupación total (FOT) = 0.6
  - iv. Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
  - v. Retiro frontal = 2.00 metros
  - vi. Retiro de fondo = 4 metros.
  - vii. Frente mínimo de la parcela = 10 metros
  - viii. Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio = 1.



ix. Factor de impermeabilización del predio (FIS) = 50%

g) Los usos permitidos serán vivienda permanente, servicios del emprendimiento y equipamientos del conjunto.

**Artículo 88. (Permisos de Construcción).**- Toda construcción en la Zona Rural exigirá previa autorización municipal, salvo la residencia de los pobladores locales, los galpones, las caballerizas y otros locales afectados al uso productivo.

Ello no obsta a que tales construcciones deban cumplir con las regulaciones departamentales de este plan y de otras ordenanzas, como así también cumplirán con las otras pautas nacionales.

## **TÍTULO IV APLICACIÓN Y GESTIÓN**

### **CAPÍTULO 1 SOBRE LAS FIGURAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

#### **SECCION 1 – LINEAMIENTOS LOCALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Artículo 89. (Objetivo de los Lineamientos locales de ordenamiento territorial).-** Los Lineamientos locales de ordenamiento territorial son enunciados cualitativos que tienen como objetivo fijar sintéticamente las grandes orientaciones del planeamiento en la escala local del territorio. Por la presente norma se instituye su aplicación en la escala local y zonal en el ámbito de aplicación del presente Plan de Ordenamiento Territorial de Kiyú y sus Vecindades.

**Artículo 90. (Contenidos de los Lineamientos locales de ordenamiento territorial).-** Los Lineamientos 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 en otros instrumentos de ordenamiento territorial de escala mayor que sean de aplicación en el ámbito territorial considerado.

**Artículo 91. (Observancia de los Lineamientos 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 los Lineamientos 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 administrativas y judiciales 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 92. (Aplicación directa, criterio interpretativo y criterio precautorio).-** Los Lineamientos 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.

## SECCION 2 – CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

**Artículo 93. (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. 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 94. (Categorización del suelo. Remisión).**- En concordancia con lo establecido en la Ley N° 18.308 del 2008 (Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible), 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 fraccionados, con una urbanización y dotación infraestructural total o parcial, este ocupado o vacante. Este suelo se clasifica complementariamente como Suelo Categoría Urbana Consolidado y Suelo Categoría Urbana No Consolidado. (Ley N° 18.308, art. 32°).
- c) El Suelo Categoría Suburbana comprenderá ámbitos con actividades urbanas de distinto tenor, estén contiguos a centros poblados o enclavados en el territorio. (Ley N° 18.308, art. 33°).

**Artículo 95. (Atributos del Suelo. Remisión).**- El suelo con el Atributo Potencialmente Transformable: es aquel que se recomienda habilitar para su fraccionamiento de naturaleza urbana o suburbana si se cumplen una serie de requisitos establecidos en la Ley N° 18.308 (Art. 33°), como lo es un Programa de Actuación Integrada, y otras condiciones que sean establecidas a nivel del Gobierno Departamental.

**Artículo 96. (Subcategorías del Suelo).**- Además de las subcategorías de suelo establecidas en la Ley N° 18.308, en el presente Plan se instituyen las siguientes subcategorías:

- a) Subcategoría Suelo Exclusivo para Residencia Rural Agrupada, aplicada a Suelo Categoría Suburbana.
- b) Subcategoría Suelo Predominantemente Turístico, aplicada a Suelo Categoría Suburbana.
- c) Subcategoría Suelo de Atención Especial.

La subcategoría Suelo Exclusivo para Residencia Rural Agrupada aplicada a Suelo Categoría Suburbana, habilita su ordenamiento territorial particular que privilegie el predominio de la vivienda rural y rur-urbana agrupada, orientada preferentemente a

trabajadores rurales, y la posible inclusión de equipamientos de apoyo e infraestructurales del conjunto.

La subcategoría Suelo Predominantemente Turístico, aplicada a Suelo Categoría Suburbana, habilita su ordenamiento territorial particular que privilegie el predominio de usos turísticos orientados preferentemente a alojamientos y complejos turísticos y a otras amenidades complementarias.

El Suelo de Atención Especial es una subcategoría de gestión territorial que califica a limitados ámbitos muy sensibles a los que se les asignan roles preferenciales, indicadores y procedimientos especiales para facilitar y promover su desarrollo sostenible y/o su conservación. Se trata de una Subcategoría que puede aplicarse sobre Suelo Categoría Rural, Suburbana o Urbana.

La subcategoría del Suelo de Atención Especial tiene por objeto que:

- a) Se reconozca el valor del ámbito territorial así subcategorizado como recurso territorial de conservación y/o urbanización sensible, de relevancia en sus aspectos físicos naturales, biológicos y antrópicos (culturales, arqueológicos, etc.).
- b) Se protejan sus roles y atributos esenciales, sean hídricos, ecológicos, paisajísticos, históricos, etc.
- c) Se vele por un manejo acorde con lo anterior, lo cual es de interés público, implementándose normas especiales y otras acciones de gestión específicas.

Esta subcategorización de un área obliga a:

- a) Que primen consideraciones de protección ambiental de interés público frente a las actuaciones humanas, sean de obras o de usos, cuya autorización se evalúa.
- b) Que el Gobierno Departamental vele por tal protección ambiental en las eventuales obras o usos que desarrolle o habilite, directa o indirectamente, en tales áreas.
- c) Que las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental de San José, durante la tramitación de una solicitud de fraccionamiento o subdivisión del suelo, de edificación o habilitación de usos, puedan solicitar elementos complementarios. Tal es el caso de:
  - i. Relevamientos específicos y Estudios Ambientales.
  - ii. Estudios paisajísticos, ambientales o geológicos de detalle.
  - iii. Dictámenes técnicos externos a la Oficina Técnica Competente del Gobierno Departamental,
  - iv. El cumplimiento de medidas precautorias fundadas y de condicionamientos particulares complementarios.

- v. La exigencia de garantías especiales a favor del Gobierno Departamental (garantía hipotecaria, aval bancario, seguro de caución, títulos nacionales o dinero en efectivo).
- vi. La adopción de las máximas acciones de policía en caso de apartamentos a lo previsto; ante la configuración de presuntas faltas graves.
  - a) Asimismo en el Área de Atención Especial, en caso de realización de obras privadas o públicas no habilitadas, el Ejecutivo Comunal podrá solicitar fundadamente y de modo precautorio su detención, pudiendo adoptar otras medidas cautelares y precautorias, y la solicitud de acciones mitigatorias hasta tanto tales actuaciones se gestionen de modo reglado.

### SECCION 3 – ZONIFICACIÓN

**Artículo 97. (Objetivo de la Zonificación).**- La Zonificación es un modo 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.

**Artículo 98. (Ámbitos de la Zonificación).**- En el presente Plan Local se trabaja con tres ámbitos: Zonas, Subzonas y Áreas de Alta Singularidad, definiéndose:

- a) Zonas: Delimitación de gran tamaño utilizada como ámbito de ordenación territorial, definido en función de sus atributos paisajísticos, naturales, urbanísticos y operativos. Puede comprender varias zonas interiores.
- b) Subzonas: Ámbito primario de localización y ordenación territorial. Puede englobar diversos sitios, como las Áreas de Alta Singularidad.
- c) Área de Alta Singularidad: Ámbito específico de ordenación territorial. Puede formar parte menor de una zona en función de sus atributos específicos.

Estos ámbitos territoriales pueden coincidir con diversas unidades de paisaje.

## CAPÍTULO 2 TÉRMINOS TÉCNICOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS DE APLICACIÓN

**Artículo 99. (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 o Área.-** Ámbito primario de ordenación territorial.

**Área de Alta Singularidad.-** Ámbito de ordenación territorial de alta especificidad por sus atributos de alta naturalidad o su potencial arqueológico. .

**Trazado Vial Oficial:** Trazado primario de una vía de tránsito para uso público definido por la autoridad municipal de cara al futuro. Puede ser un camino, avenida, calle o senda. Este trazado es de interés general pues viabiliza un sistema de vertebración vial de avenidas, calles y caminos primarios.

Sobre la zona de camino de un Trazado Vial Oficial, y sus laterales (a modo de futuro retiro frontal) a definir en cada caso, regirá una restricción de dominio total para la edificación fundamentada en los criterios de previsión y precaución.

Las zonas de camino de los Trazados Viales Oficiales pasarán al dominio público por:

- a) Donación al Gobierno Departamental a título gratuito en diversas operaciones de subdivisión y fraccionamiento del suelo, de acuerdo a la normativa vigente.
- b) Expropiación parcial o total, recuperándose a posteriori el valor de las mejoras que se realicen.

**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 N° 15.903 del 10 de Noviembre de 1987 (Art. 50).

**Línea de Defensa de Costas.-** Designación del borde interior o terrestre de la Faja de Defensa de Costas, variable en función de su determinación en cada ámbito territorial.

**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.

**Faja de Amortiguación Litoral:** Faja de protección de los arroyos que se instituye especialmente en este plan, computándose 50 metros hacia el interior del territorio medidos a partir de la línea superior de la ribera en la totalidad o en parte de su curso. En caso de cañadas se computarán 30 metros.

**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.

#### 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 realizar 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 Municipal 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.

**Área Máxima de Edificación (A.M.E.).-** Máxima superficie expresada en m<sup>2</sup> que puede ser ocupada por la edificación en un predio, cualquiera sea el tamaño de dicho predio. Es un indicador idóneo en suelos no urbanizables y en suelo rural.

**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 las siguientes situaciones prediales específicas su aplicación será:

- a) En predios frentistas a dos calles no se aplica el retiro posterior.
- b) En predios en esquina menores a 800 m<sup>2</sup> no se aplica el retiro posterior.

**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.

En ningún predio, independiente de su categoría de suelo, la impermeabilización total podrá superar el 25% de la ocupación permitida de la edificación.

**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 más alto que el nivel público proyectado de calzada. 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.

**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 mono ambientes, 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 no conforme:** Actividad preexistente a la vigencia de la presente norma o actividad futura irregular, sobre la que podrá el Gobierno Departamental establecer restricciones fundadas, exigir su caducidad y retiro de las construcciones, y promover su mejora. Al respecto:
  - i. Tal uso podrá o no haber tenido oportunamente Permiso de Construcción.
  - ii. 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.
  - iii. Todo uso o actividad dentro del polígono de vigencia de este plan podrá ser declarado como uso no conforme por parte del Gobierno Departamental, aunque previamente hubiese sido autorizado, de constatare afectaciones ambientales significativas de signo adverso.
  - iv. Con la entrada en vigencia del presente plan, se producirá la Declaración automática de fuera de ordenamiento territorial de los usos no conformes, de acuerdo a lo establecido en el art. 27, lit. c, de la Ley 18.308.

**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, eventuales actos dolosos y/o afectar la imagen de Kiyú como balneario.

**Alojamientos turísticos:** Establecimientos que prestan al turista el servicio de hospedaje mediante contrato por un período no inferior a una pernoctación, pudiendo ofrecer servicios complementarios.

Entre los mismos se encuentran:

- a) **Hotel.** Presta servicio de alojamiento, desayuno, recepción y puede incluir otros servicios, con una capacidad mínima de 10 habitaciones (según Decreto Nacional N° 334 /97, art. 3).
- b) **Apart Hotel:** Presta servicio de hospedaje en apartamentos que integran una unidad de administración y explotación común. Cada apartamento debe tener un ambiente que se considere divisible en dormitorio y estar, un baño privado y kitchenette, y debe estar equipado. De acuerdo a la legislación nacional también pueden categorizarse como tales otros tipos de establecimientos con un mínimo de 20 plazas constituido en unidades independientes tipo bungalows (según Decreto Nacional N° 334 /97, art. 5).
- c) **Hostería:** Establecimiento de valor histórico, recreación histórica o significado local que brinda los servicios mínimos de un hotel (según Decreto Nacional N° 334 /97, art. 6).

- d) *“Hostel”*, Hostal Turístico o Albergue: Establecimiento que presta el servicio de alojamiento especialmente de carácter juvenil-deportivo o familiar con precios más reducidos que los *apart hotels*, hosterías y hoteles, con dormitorios compartidos o individuales, servicios higiénicos individuales o compartidos, cocina y áreas de estar comunes, pudiendo contar con otras facilidades (Decreto Nacional N° 4364 /06, art. 5).
- e) Camping Organizado: Espacio físico delimitado y con infraestructuras y servicios mínimos para el hábitat circunstancial y al aire libre, donde se desarrolla el pernocte con intención turística bajo la forma de distintas unidades habitables como carpas, casas rodantes, incluso cabañas, u otras. Deben localizarse en la periferia del centro poblado o en áreas de campo (según Decreto Nacional N° 451 /992). Debe prestar diversos servicios mínimos, con registros y controles específicos de turistas.

Los alojamientos turísticos pueden ser objeto de diversas categorizaciones en relación a sus calidades y prestaciones.

**Alojamientos no turísticos:** Establecimientos que pueden cumplir con las características de alojamientos turísticos pero:

- a) El alojamiento en habitaciones múltiples es brindado con fines sociales, sin contraprestación económica, sea gestionado a nivel público o privado.
- b) Están creados, dirigidos y administrados por grupos sociales, religiosos, gremiales o de otra índole para uso exclusivo de sus miembros

Incluyen a los denominados Clubes Sociales o Deportivos que incluyan pernocte con fines sociales.

(Se remite al Decreto Nacional N° 4364 /06, art. 5).

En la tramitación arquitectónica o urbanística los anteriores Alojamientos no turísticos se equiparán a los Alojamientos turísticos.

**Complejo Turístico:** Alojamiento turístico con pernocte y otros servicios localizados en predios mayores a 1.200 m<sup>2</sup>. Puede adoptar la figura de Hotel, Hostería o Apart Hotel de acuerdo a las normas nacionales vigentes.

**Posada Rural:** Alojamiento de pequeña escala compartido con la vivienda de los propietarios o administradores de un establecimiento rural localizado en suelo categorizado como tal.

### **CAPÍTULO 3 GESTIÓN DEL PLAN**

#### **SECCION 1 – UNIDAD DE GESTIÓN**

**Artículo 100. (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 gestión y a la policía territorial del Gobierno Departamental.

**Artículo 101. (Unidad de Gestión para el Plan de Kiyú. 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 de Kiyú y sus vecindades.

Sus objetivos serán:

- a) Promover, coordinar, facilitar y monitorear la realización de este Plan, sea dentro de las distintas áreas municipales con directas incumbencias, sea cooperando con distintos actores locales y otras instituciones públicas.
- b) Apoyar la planificación derivada del Plan Parcial de la Desembocadura del Arroyo Mauricio, que se detalla más adelante.
- c) Informar periódicamente al Intendente Municipal y al Equipo Interdisciplinario de Ordenamiento Territorial sobre los Avances del Plan.
- d) 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 102. (Unidad de Gestión para el Plan de Kiyú. Conformación).-** La Unidad de Gestión del Plan Local de Ordenamiento Territorial de Kiyú será una unidad operativa *ad hoc*, constituida por los siguientes miembros y/o representantes de:

- a) El Intendente Departamental de San José.
- b) El Alcalde Electo de Libertad.
- c) El encargado de la Oficina de Ordenamiento Territorial.
- d) El encargado de la Dirección de Arquitectura y Urbanismo.
- e) El encargado de la Sección Estudios y Proyectos.
- f) El encargado de la Dirección de Obras.
- g) El responsable del Área de Turismo.
- h) El encargado de la Dirección de Higiene y Gestión Ambiental.

Tales 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.

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 103. (Programa de Acción del Plan).**- La Unidad de Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial de Kiyú y sus vecindades se planteará en los primeros treinta días de conformada un Programa de Acción para el cumplimiento del presente Plan Local de Ordenamiento Territorial de Kiyú y sus Vecindades.

Ello se hará de acuerdo a los Lineamientos locales de ordenamiento territorial y a las demás pautas que integran su 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) Una estrategia de información y comunicación con los vecinos, productores y constructores de la zona.
- e) La identificación de iniciativas y tareas a ser realizadas en cooperación con los actores locales.
- f) La formulación y ajuste de un Plan de Contingencias para el área, con tres dimensiones fundamentales:
  - i. La prevención y respuesta urgente ante eventos extraordinarios a la playa y barrancas.
  - ii. La prevención y respuesta urgente ante inundaciones extraordinarias de los principales arroyos.
  - iii. La prevención y respuesta urgente ante incendios forestales.
- g) Las grandes variables de monitoreo.
- h) Otros componentes que se entiendan relevantes.

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

**Artículo 104. (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).

### SECCION 3 – MONITOREO Y SEGUIMIENTO

**Artículo 105. (Programa de Monitoreo y Seguimiento del Plan).**- También, la Unidad de Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial de Kiyú y sus vecindades elaborará un Programa de Monitoreo y Seguimiento del Plan en los primeros cuarenta y cinco días de conformada. Ello se hará de acuerdo a las directrices y demás pautas que integran esta norma instituyente.

Tal Programa de Monitoreo y Seguimiento comprenderá al menos las siguientes variables cualitativas e indicadores de seguimiento:

- a) Cumplimiento cualitativo de cada una de las Directrices Locales
- b) Cambios de distinto signo en cada una de las tres Zonas:
  - i. Zona Litoral
  - ii. Zona Balnearia
  - iii. Zona Rural.
- c) Evolución de las obras irregulares en el área:
  - i. Incremento o disminución del porcentaje de obras irregulares (sin Permiso de Construcción)
  - ii. Incorporación de interesados a una regularización general
  - iii. Detención de obras irregulares
  - iv. Grado de distanciamiento de las normas en una muestra de obras irregulares u otras acciones
  - v. Aplicación de faltas a infractores
- d) Formulación y cumplimiento de iniciativas vecinales.
- e) Mejora del hábitat popular.
- f) Aparición y concreción de proyectos privados y públicos calificados: inmobiliarios, turísticos, de actuaciones públicas, productivos, etc.
- g) Avance / Concreción del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial para la Desembocadura del Arroyo Mauricio.
- h) Situación del Inventario Local de Espacios Públicos y Paisajes a Preservar.
- i) Avance en las actuaciones público – privadas de interés departamental.
- j) Mejora de la tributación local.

Anualmente la Unidad de Gestión elevará al Intendente Municipal y a la Junta Departamental un Informe de Monitoreo y Seguimiento conteniendo las indicadores anteriores.

Ello puede complementarse con evaluaciones externas que puedan ser agregadas. En particular, se promoverán diversos mecanismos consultivos, de seguimiento y de control por parte de los actores locales.

#### SECCIÓN 4 – FALTAS Y SANCIONES

**Artículo 106. (Observancia municipal).**- El Ejecutivo Municipal, 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 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 Comunal; 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.

A tales efectos se promoverá primeramente la mejora de las prácticas de los constructores, de los prestadores de servicios y de la propia Administración del Gobierno Departamental en sus distintas áreas.

**Artículo 107. (Faltas graves).**- En función de la magnitud de las afectaciones al interés público, al ambiente y la buena urbanidad de este territorio, deberán ser consideradas como faltas graves:

- a) Las afectaciones a la Faja de Defensa de Costas y a las Áreas de Alta Singularidad.
- b) Las afectaciones de significación al espacio público.
- c) Las afectaciones relevantes a la forestación y a la cobertura vegetal natural en la Zona Litoral, incluidas la tala furtiva y los incendios intencionales.
- d) Las afectaciones al patrimonio arqueológico.
- e) Realizar movimientos de tierra y alteraciones topográficas de significación, que alteren adversamente la estabilidad del terreno, el sistema natural de drenaje y un potencial patrimonio arqueológico.

- f) Superar significativamente la altura máxima de edificación, sea al construir una o más plantas de las admitidas, sea por superar la altura en el arranque de la construcción.
- g) Ocupar los retiros frontales, dado su rol en la urbanidad general.
- h) Ocupar los retiros laterales en la primera fila de predios entre el barranco y la primera calle costanera, y/o conformar edificaciones continuas paralelas a la costa en la Faja de Defensa de Costas. Ello se fundamenta en su fragilidad ambiental y en su carácter semi - público a nivel visual.
- i) La apertura de calles o caminos no ajustada a las regulaciones vigentes.
- j) La instalación o desarrollo de usos potencialmente molestos y/o de impacto ambiental adverso significativos y expresamente no autorizados
- k) La habilitación de más de tres unidades locativas por predio, cuando expresamente no se autorizan mayor número de unidades por esta norma y/o se incumplen otras disposiciones de higiene de la vivienda, ambientales y de prestación de servicios turísticos, sea departamentales o nacionales.
- l) El incumplimiento de las normas ambientales de adecuada disposición y tratamiento de las aguas cloacales de los Campings Organizados y de otros Alojamientos Turísticos.

**Artículo 108. (Sanciones de las faltas).**- Las faltas respecto al cumplimiento de esta norma se penalizarán con distintas acciones concomitantes:

- 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) La activación automática, luego de establecido la falta, del uso no conforme para el predio en cuestión.
- 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) Gravámenes sobre la propiedad inmueble, generándose recargos acumulativos respecto al valor del mismo.
- g) 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 otorgado 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.

## SECCION 5 – PLANIFICACIÓN DERIVADA

**Artículo 109. (Encomienda del Plan Parcial de la Desembocadura del Arroyo Mauricio).**- Se encomienda al Ejecutivo Departamental gestionar la concreción de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Desembocadura del Arroyo Mauricio. Ello se fundamenta en sus valores ambientales y arqueológicos y en su vulnerabilidad ambiental, como han dado cuenta diversos análisis, las afectaciones del medanal del área, la inundabilidad del borde del viejo loteo urbano, y las evidencias del importante corrimiento reciente de la boca del citado arroyo.

El Plan Parcial de Ordenamiento Territorial es un instrumento para el ordenamiento detallado de áreas identificadas por el Plan Local con el objetivo de ejecutar actuaciones territoriales de protección, mejoramiento o expansión urbana, conservación ambiental y del paisaje. Ello está consagrado en la Ley 18.308, arts. 19 y 20.

**Artículo 110. (Objetivos del Plan Parcial de la Desembocadura del Arroyo Mauricio).**- Los objetivos específicos del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Desembocadura del Arroyo Mauricio serán:

- a) Realizar un proceso de planificación más detallado, fundado en estudios específicos de hidro - dinámica costera, topográficos, jurídico – dominiales, biológicos, arqueológicos y urbanísticos.
- b) Reconocer los valores identitarios de la Desembocadura del Arroyo Mauricio y la pre existencia de una urbanización de incipiente materialización como lo es el Balneario Ordeig, cuyo mantenimiento, eventual expansión y mitigación ambiental deberán ser fundadamente contemplados.
- c) Concretar prescripciones concretas de manejo, parcelación, eventual edificación, rehabilitación ambiental y uso, sostenibles y gestionables en un contexto de recursos financieros y de gestión limitados.

**Artículo 111. (Perímetro de aplicación del Plan Parcial de la Desembocadura del Arroyo Mauricio).**- El perímetro de aplicación del Plan Parcial de la Desembocadura del Arroyo Mauricio estará definido por el Río de la Plata, el límite predial de los lotes de la fracción oeste del Fraccionamiento de Ordeig, el límite norte del Camino a la Boca, el perímetro norte del fraccionamiento de Ordeig, el perímetro de la Faja de Amortiguación Litoral del Arroyo Mauricio, en una profundidad que definirá el propio plan derivado. Este plan derivado podrá ajustar tal perímetro de aplicación de modo

fundado científica, administrativa y políticamente durante el proceso de elaboración de este instrumento especial de planificación territorial.

**Artículo 112. (Focos prioritarios de planeamiento del Plan Parcial de la Desembocadura del Arroyo Mauricio).**- Los focos de planeamiento del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Desembocadura del Arroyo Mauricio serán:

- a) La Barra del Arroyo Mauricio, el cauce actual como sus cauces de los últimos cincuenta años.
- b) La Zona Litoral del Río de la Plata.
- c) Los intersticios no urbanizados ni loteados localizados entre el Balneario Ordeig y la costa.

Asimismo se contemplará la encomienda establecida en el art. 30 de cuando se realice el citado plan se analice la factibilidad de un trazado vial oficial entre la actual costanera oeste de Ordeig y el citado camino, en el marco del Proyecto Paseo de las Barrancas formulado en este plan.

**Artículo 113. (Promoción de una cooperación institucional externa para la concreción de este Plan Parcial).**- El Ejecutivo Departamental gestionará la concreción de este Plan Parcial, promoviéndose la consulta y cooperación de organismos externos con competencias y conocimientos específicos en la problemática involucrada, como:

- a) El MVOTMA (Dirección Nacional de Medio Ambiente, Programa Eco Plata y Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial).
- b) El Ministerio de Transporte y Obras Públicas (Dirección Nacional de Hidrografía).
- c) La Universidad de la República (en particular, el Instituto de Mecánica de los Fluidos e Ingeniería Ambiental de la Facultad de Ingeniería; y varios departamentos de la Facultad de Ciencias).
- d) Otras instituciones cuyos aportes se entiendan de interés.

**Artículo 113a. (Promoción de la información y de la consulta vecinal durante la concreción de este Plan Parcial).**- El Ejecutivo Departamental promoverá la adecuada información y consulta con los vecinos de esta área, de acuerdo a las buenas prácticas y a las disposiciones nacionales vigentes.

**Artículo 114. (Plazo de puesta en aplicación de este instrumento especial).**- El Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Desembocadura del Arroyo Mauricio deberá realizarse y aplicarse dentro de un plazo máximo de 36 meses a partir de la aprobación de la presente ordenanza.

**Artículo 115. (Criterios complementarios y provisionales de manejo).**- Durante el tiempo de elaboración y puesta en vigencia del citado Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Desembocadura del Arroyo Mauricio regirán los siguientes criterios provisionales de manejo. Los mismos se justifican en los principios de prevención y previsión consagrados en la Ley General de Protección del Medio Ambiente (Ley N° 17.283, Art. 6°, lit. B).

Tales criterios de manejo serán:

- a) En la Zona Litoral, en la Desembocadura del Arroyo Mauricio y sus vecindades no urbanizadas, y en los intersticios no urbanizados ni loteados localizados entre el Balneario Ordeig y la costa, y en los ámbitos rurales contiguos, se aplicará la medida precautoria de no realización de nuevos movimientos de tierra, de nuevas edificaciones (salvo equipamientos menores de seguridad) y de aperturas de caminos o sendas.
- b) Dentro del Fraccionamiento de Ordeig contiguo al Arroyo Mauricio, el Ejecutivo Comunal, a través de las Oficinas Técnicas Competentes, procederá a:
  - i. Velar y procurar una urbanización reglada del mismo acorde con las restricciones y calidades potenciales del área, conteniéndose las actuaciones de apertura de calles, relleno y construcción irregulares o sin permiso. A tales efectos se incrementará la presencia municipal, la cooperación con los vecinos y la policía territorial.
  - ii. Realizar un Proyecto Primario de Nivelación de Calles de cara a mitigar las afectaciones ambientales adversas.
  - iii. Utilizar los procedimientos que le habilita que este ámbito constituya un Área de Atención Especial, tal como se consigna en el Capítulo I, Sección 2 de este título.
  - iv. Aplicar el criterio de precaución reconocido en la legislación nacional y prescripto en este instrumento (art. 104.).
- c) En concordancia con su potencial arqueológico, en esta área se promoverán nuevas exploraciones regladas en la materia, exigiéndose un Estudio de Impacto Arqueológico previo a la realización de cualquier acción de remoción y movimiento de tierras, apertura de calles o de edificación. Ello será de aplicación en las dos subzonas anteriores, tanto dentro del Fraccionamiento de Ordeig como en sus ámbitos intersticiales contiguos.

## **SECCION 6 – ACTUACIONES LOCALES PÚBLICO – PRIVADAS DE INTERÉS DEPARTAMENTAL**

**Artículo 116. (Declaración de Interés Departamental para su Promoción y Apoyo).**- Por su carácter de actuaciones calificadoras del desarrollo zonal de Kiyú, se declara de interés departamental la promoción y apoyo de las siguientes actuaciones locales. Algunas de estas son de iniciativa municipal, otras de instituciones nacionales y otras locales:

- a) El denominado Programa “Paseo de las Barrancas”. Comprende un conjunto de intervenciones de diverso tenor que tiene como objetivo la puesta en valor paisajístico y la conservación de este singular fragmento de la costa uruguaya. Este programa integrará en una estrategia operativa diversas iniciativas, proyectos y estudios aplicados que pueden realizarse de manera no encadenada, como:
  - i. La puesta en valor de algunos circuitos peatonales (como el Circuito Camino del Indio), de miradores, equipamientos costeros y de playa, mobiliario y señalización turística, recreativa y de seguridad en las barrancas costeras.
  - ii. La concreción de la Playa Natural de Gestión Ambiental Certificada.
  - iii. Nueva “bajadas” peatonales, de bajo impacto adverso.
  - iv. El aumento de la superficie de espacio costero como Parque Público, lo cual supondrá gestionar reivindicaciones dominiales sí así correspondiese y la promoción de nuevas cesiones para su logro.
  - v. La remediación ambiental de algunos nudos críticos (Bajada de la Guitarra, Parador del Medio, Parador Grande, Bajada a Parador Chico).
  - vi. La mejora de las viviendas y galpones de las artes de pesca para los pescadores artesanales activos debidamente documentados.
  - vii. La recalificación del Camping de Parador Chico como Camping Organizado de Playa.
  - viii. Un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Desembocadura del Arroyo Mauricio, con diversas iniciativas asociadas.
  - ix. Una nueva iniciativa de prospección arqueológica y paleontológica en el área, en el marco de los programas nacionales en esta materia.
  - x. La gestión de un profundo y específico Estudio Geológico y de Hidro Dinámica Costera de la Zona Litoral, el cual podrá nutrir futuros ajustes y revisiones de este Plan.
- b) Un nuevo desarrollo de vivienda social rural agrupada de MEVIR a localizarse en las vecindades de Kiyú, de acuerdo a los criterios ya señalados en este instrumento de ordenamiento territorial.
- c) Una mejora de las infraestructuras de abastecimiento de agua potable.
- d) Un proyecto de planta zonal de disposición transitoria de residuos sólidos no domiciliarios, dentro o fuera del actual polígono de actuación, con posibles nodos locales de disposición.
- e) La promoción de la Reserva Natural Privada del Arroyo San Gregorio.

- f) El Proyecto “Kiyú Educa”, con diversos componentes:
  - i. Educación Ambiental Local “a medida” de Kiyú.
  - ii. Creación de un Centro Cultural Local, con facilidades locativas y muestras culturales zonales (sobre el paisaje, la arqueología local, las culturas del trabajo, las historias de vida, etc.).

Se encomienda al Ejecutivo Departamental gestionar su avance.

## **CAPÍTULO 4 – APLICACIÓN DE ESTA NORMA**

**Artículo 117. (Validez interpretativa).**- En caso de discrepancias o ausencias del presente texto, obrarán como elementos complementarios meramente indicativos los recaudos gráficos adjuntos.

**Artículo 118. (Delimitaciones).**- Si un predio estuviera cruzado por una divisoria entre dos o más Zonas de Planeamiento o Áreas se respetaran en cada una de las subdivisiones resultantes las directrices, los aprovechamientos urbanísticos y las demás normas complementarias pertinentes a cada una de ellas.

**Artículo 119. (Tolerancias).**- Sólo se admitirán tolerancias respecto a esta norma como mecanismo extraordinario y muy fundado. Al respecto, se habilitarán tolerancias respecto a pautas cualitativas y de hasta un 10% respecto a sus indicadores cuantitativos, de mínima o de máxima, en los siguientes casos:

- a) Cuando preferentemente se traten de regularizaciones de hechos consumados con anterioridad a la puesta en vigencia de esta norma.
- b) Cuando generen mejoras ambientales relativas.
- c) Cuando no se afecten espacios públicos (calles, sendas, plazas y parques) o retiros frontales sobre las avenidas, dado su carácter comunitario.
- d) Cuando se cumplen con todas las Directrices Locales de Ordenamiento Territorial prescriptas en este Plan.
- e) Cuando se cumplan con las Leyes Nacionales, que operan como “principios mínimos”.

Tales tolerancias deberán ser autorizadas por las Oficinas de Estudios y Proyectos o de Arquitectura, previo aval fundado de la Oficina de Ordenamiento Territorial

En los contados casos de predios mensurados con anterioridad a esta norma ue tengan superficies menores a los mínimos aquí consignados, se admitirá la reducción proporcional de los factores de ocupación (FOS, FOT y FIS), pero se mantendrán los retiros establecidos.

**Artículo 120. (Vigencia).**- La presente Ordenanza Instituyente del Plan Local de Ordenamiento Territorial de Kiyú y sus vecindades entrará en vigencia a los treinta (30) días corridos desde su promulgación.

**Artículo 121. (Derogaciones).**- Deróguense todos aquellos artículos e incisos obrantes en el texto de Ordenanzas anteriores que se opongan a la presente.

**Artículo 122. (Difusión).**- Dese la amplia difusión a la presente. ▲