

D.0013/020 de fecha 10/11/2020 y modificaciones introducidas por D.0001/021 de fecha 01/06/021.

Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Jaureguiberry – Balneario Sustentable

Capítulo I

Disposiciones Generales

Artículo 1.- Aprobación y declaración de interés departamental, del “Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Jaureguiberry – Balneario Sustentable”.

Se dispone la aprobación del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Jaureguiberry contenido en este Decreto, su cartografía de referencia compuesta por las Láminas N° 1 al 9 así como su fundamentación expuesta en las Memorias de Información, de Ordenación y Gestión, de Participación e Informe Ambiental Estratégico, todo lo cual forma parte del presente.

Se declara de Interés Departamental el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Jaureguiberry. Las actuaciones de las personas públicas y privadas sobre el territorio que compone el ámbito del Plan, deberán ajustarse a los términos establecidos en el presente Decreto, cuyo cumplimiento será fiscalizado por las autoridades departamentales y municipales con competencia urbanística y territorial.

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación (Según Lámina 1_Ámbito aplicación PP Jaureguiberry).

Las disposiciones del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Jaureguiberry – Balneario Sustentable – en adelante Plan Parcial de Jaureguiberry - se aplicarán dentro del área que se define a continuación:

Al Norte: Intersección de Ruta Interbalnearia (en adelante R.Ib) y Camino departamental Jaureguiberry (también llamado Zorzal), siguiendo el arco del camino departamental hacía el Este hasta el encuentro con área urbanizada de Jaureguiberry; siguiendo el límite urbano – rural hasta la R.Ib, siguiendo por ésta hacia el Este, hasta la intersección con Arroyo Solís Grande. Incluyendo además, los predios frentistas al norte del Camino departamental, padrones rurales n° 55196, 55197, 55198 y 55207.

Al Este: Arroyo Solís Grande aguas abajo, desde R.Ib hasta el Río de la Plata.

Al Sur: Río de la Plata, desde Arroyo Solís Grande hasta el límite con la localidad de Balneario Argentino.

Al Oeste: Límite con Balneario Argentino, desde el Río de la Plata hasta R. Ib; siguiendo por R.Ib al Oeste hasta intersección de R.Ib con camino departamental Jaureguiberry (también llamado Zorzal).

Artículo 3.- Obligatoriedad.

La Intendencia de Canelones, Municipio, las entidades públicas, los actores privados, los propietarios de bienes inmuebles y en general quienes desempeñen usos y actividades en el ámbito definido, deberán adecuar sus acciones sobre el territorio a las previsiones del Plan Parcial de Jaureguiberry, en concordancia con las disposiciones previstas en otros

Instrumentos de Ordenamiento Territorial con incidencia en el área.

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

Artículo 4.- Marco legal y coordinación con la escala nacional de Ordenamiento Territorial.

El Plan Parcial de Jaureguiberry, se enmarca en los procesos establecidos en la ley N° 18.308 del 18 de junio de 2008 para la elaboración de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (y leyes modificativas), manteniendo la coherencia con las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas por Decretos de la Junta Departamental de Canelones N° 20/11, N° 32/11, y N° 73/2014, N° 91 del 11 de mayo de 2015 y N° 92 del 19 de mayo de 2015, las disposiciones establecidas en la Ordenanza del Sistema Departamental de Áreas de Protección Ambiental, aprobada por Decreto de la Junta Departamental de Canelones N° 11/16 del 07 de Octubre de 2016, las Estrategias Regionales Metropolitanas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas por Decreto de la Junta Departamental de Canelones N° 26 de 18 de agosto de 2011, el Plan Local para la microrregión de Costa de Oro - en adelante Plan Costa de Oro-, aprobado por Decreto de la Junta Departamental de Canelones 0013/017 del 6 de diciembre de 2017 y mantiene concordancia con el Plan Estratégico Canario IV Avance - Futuros Canarios.

Todas las actividades derivadas del presente Instrumento deberán realizarse en forma coordinada con los organismos nacionales que aborden la política territorial, económica y ambiental.

Artículo 5.- Dirección y control de la actividad urbanística y de ordenamiento territorial departamental.-

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

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

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

Capítulo II
Contenidos y Lineamientos.

Artículo 6.- Contenidos del Plan.

El Plan Parcial de Jaureguiberry es el instrumento mediante el cual se ordena en forma integral el territorio comprendido en su ámbito de aplicación.

En ese entendido, el Plan Parcial:

- 1) Comprende las determinaciones especificadas en otros instrumentos de mayor generalidad conforme al sistema de Instrumentos de Ordenamiento Territorial del Gobierno de Canelones.
- 2) Desarrolla y detalla las referidas determinaciones, con énfasis en la ordenación estructural, los programas y los proyectos.
- 3) Propone ajustes y/o modificaciones en el ámbito de referencia, con respecto a las determinaciones del Plan de Costa de Oro, e introduce nuevas propuestas.

Artículo 7.- Objetivos del Plan Parcial de Jaureguiberry.

7.1 Objetivo General:

Consolidar un proceso de desarrollo territorial sostenible en la localidad de Jaureguiberry; profundizando el sentido de pertenencia, la mirada ecológica y los derechos de la población del balneario.

7.2 Objetivos específicos:

- Preservar y valorar el paisaje natural, la biodiversidad y los recursos naturales, así como los valores patrimoniales y arqueológicos.
- Reconocer y fortalecer la identidad ecológica del balneario y la mirada sustentable de los actores locales.
- Regular el uso del suelo y promover la transformación territorial, con especial énfasis en las zonas de vulnerabilidad ambiental y la equidad norte – sur del balneario.
- Contribuir a la mejora de infraestructura y servicios de la localidad y fomentar espacios públicos para el disfrute e integración de la población permanente y estival.

Artículo 8.- Categorización de suelo. (Según Lámina 4_ Categorización secundaria PP Jaureguiberry).

Se mantienen en vigencia para el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Jaureguiberry, las disposiciones sobre categorización de suelo dispuestas en el Capítulo III del Decreto de la Junta Departamental de Canelones 0013/017 del 6 de diciembre de 2017 (Plan local para la microrregión de Costa de Oro), con las siguientes excepciones:

1 - Los padrones Rurales n° 55197, 55198 y 55207 se categorizan a Rural productivo.

2 - Los padrones Rurales n° 59440, 59441, 59442, 59443, 59444, 59445, 59446, 59447, 59448, 59449, 59450, 59451, 59452, 59453, 59454, 59455, 59456, 59457, 59458, 59459, 59460, 59461, 59462 y

59463, se les otorga el Atributo Potencialmente Transformable a urbano.

3. Se define la subcategoría rural natural para los padrones asociados a la faja costera del Río de la Plata en el ámbito del plan parcial como:

a) el suelo al sur de las ramblas y/o calles existentes.

b) en donde no existe rambla y/o calle, debido a la situación dinámica y variable de la línea de costa, se considera para el suelo entre la costa y la UNIDAD 3 una franja de 150 (ciento cincuenta) metros medidos desde la línea superior de la ribera hacia el interior del territorio, en las condiciones establecidas por la normativa nacional aplicable, la cual se irá verificando en las correspondientes revisiones del plan parcial;

c) en donde no existe rambla y/o calle, para el suelo entre la costa y la UNIDAD 4, se considera como el límite sur del fraccionamiento urbano original, además de la totalidad de los siguiente padrones 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 1657 de la localidad de Jaureguiberry, el padrón 56261 y el área remanente del fraccionamiento original del balneario (sin número de padrón).(*)

(*) Nota: Redacción dada por el Art. 1 del D.0001/021

Capítulo III

Propuesta de ordenación

Artículo 9.- Pautas de Ordenación.

Se establecen a partir del abordaje por *Unidades Ambientales*, y *Sistemas territoriales*, de acuerdo con lo que se expresa en los artículos siguientes y en el Anexo "Memoria de Ordenación y Gestión".

Artículo 10.- Unidades Ambientales (Según Lámina 1 - Ámbito Aplicación – Unidades PP Jaureguiberry). Son aquellas agrupaciones - tanto en sus características físicas como en su comportamiento - con homogeneidad relativa, que pueden ser soporte de un régimen

general normativo de usos del suelo posible y su morfología, así como de recomendaciones específicas de ordenación y gestión.

El Plan Parcial de Jaureguiberry reconoce las siguientes Unidades Ambientales, en los términos definidos en el Anexo "Memoria de Ordenación y Gestión".

10.1 - Unidad 1 - U1 - Se define por los padrones rurales n° 6012, 6187, 6193, 6195, 6196, 8540, 8830, 9033, 9108, 9109, 10108, 11386, 13133, 13134, 13139, 13140, 14879, 15007, 15008, 15730, 16011, 16011, 16013, 16015, 16016, 16017, 16019, 16022, 16514, 16827, 16829, 18181, 18190, 19508, 19595, 19596, 20208, 32918, 34181, 35338, 36998, 36999, 37000, 37002, 37006, 37011, 37012, 37013, 37014, 37014, 37963, 38235, 54052, 54256, 54486, 54487, 54552, 55203, 55204, 55205, 55206, 55251, 55252, 55252, 55253, 55254, 55254, 55593, 56191, 56192, 56193, 56273, 56910, 57522, 57523, 59112, 59159, que conforman un polígono de alrededor de 4600 hectáreas - abarca porciones de las Cartas Geográficas G29, H28 y H29 del Servicio Geográfico Militar - y el cauce del Arroyo Solís Grande.

Dicha unidad, conforma el Área de Protección Ambiental Cuenca media del A° Solís Grande, integrada al SDAPA, la cual no se encuentra comprendida dentro del ámbito, pero si se identifica a los efectos de asegurar la interrelación de dicha unidad ambiental con la gestión del presente plan.

10.2 - Unidad 2 - U2 - Se define por los padrones rurales productivos n° 55196, 55197, 55198, 55201, 55207, 59440, 59441, 59442, 59443, 59444, 59445, 59446, 59447, 59448, 59449, 59450, 59451, ,59452, 59453, 59454, 59455, 59456, 59457, 59458, 59459, 59460, 59461, 59462, 59463, 70767, 70768, 70769, 70770, 70771,

70772, 70773, 70774, 70775, 70776, 70777, 70778, 70779, 70780, 70781, 70782, 71051, 71052.

10.3 - Unidad 3 – U3 – Se define por los padrones suburbanos turísticos de la localidad catastral de Jaureguiberry n° 3765, 3766, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3772, 3773, 3774, 3777, 3778, 3779, 3782, 3785, 3786, 3788, 3789, 3795, 3798, 3802, 3803, 3804, 3805, 3810, 3812, 3827, 3828, 4016, 4018, 4019, 4025, 4026, 4027, 4028, 4029, 4032, 4150, 4163, 4169, 4170, 4171, 4172, 4173, 4174, 4175, 4176, 4177, 4178, 4179, 4180, 4181, 4182, 4183; y los padrones suburbanos turísticos con numeración rural n° 55194, 59263, 59677, 59678, 59679, 70633, 70958, 70959, 71339, 71340, 71341.

10.4 - Unidad 4 – U4 – Se define por los padrones urbanos incluídos en el siguiente polígono:

Al Este: el borde Este del padrón suburbano n° 4183, siguiendo hacia el Norte por el borde Este del padrón rural n° 55201; al Norte: por el límite sur de los padrones rurales n° 59451, 59452, 59453, 59454, 59455, 59456, 59457, 59442, 59441, 59440; al Este: por el borde Oeste de los padrones rurales n° 55203, 59159, 55204, 55205, 56191, 56192, siguiendo por el límite sur del padrón 55206 y 56193, siguiendo al sur por el límite Oeste de padrón rural 56261; al Sur, por el borde de faja de defensa de costa (no incluída), exceptuando los padrones mencionados en el artículo siguiente (Unidad 5), que se entienden incluidos en la faja de defensa de costa.

10.5 - Unidad 5 – U5 – Se define por el suelo existente en una faja de 150 (ciento cincuenta) metros de defensa de costa, dentro del ámbito del plan, medidos desde la línea superior de la ribera hacia el interior del territorio, incluyendo la totalidad de los padrones n° 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13, 14, 15, 30, 36, 40, 42, 43,

1657, 1671, 1847, 1848, 1849, 1852, 1854, 1864, 3754, 4022 y 4023, así como parte del padrón n°39 de la localidad de Jaureguiberry y además el padrón rural n° 56261.

A su vez dicha unidad se divide en 3 sectores - según Lámina 5 - Zonificación Secundaria PP Jaureguiberry -:

- Sector 1 - entre límite con Balneario Argentino y límite Oeste del área urbana de Jaureguiberry, e incluye los siguientes padrones suburbanos turísticos en forma parcial n° 71339, 71341, 59263, 55194, 70633 (numeración rural) y padrón 4183 (antes padrón rural 70634);
- Sector 2 - entre el límite de área suburbana (al Oeste) y encuentro de Rambla y calle Rivera (incluyendo la totalidad de los padrones asociados al sector n° 0, 1657, 1671, 1847, 1848, 1849, 1852, 1854, 1864, 4022 y 4023);
- Sector 3 - entre calle Rivera y la desembocadura (incluyendo la totalidad de los padrones n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13, 14, 15, 30, 36, 40, 42, 43, 3754 y parte del padrón 39), además el padrón n° 56261.

Artículo 11.- Sistemas territoriales.

Refieren a redes o estructuras territoriales que establecen relaciones y vinculaciones generales entre las unidades y participan decididamente en la caracterización del conjunto de objetivos a lograr y sus procesos de transformación.

Los sistemas territoriales que conforman el modelo territorial objetivo del plan parcial son:

- Zonificación y Usos del suelo.
- Paisaje, Patrimonio e Identidad
- Espacios Verdes

- Servicios, Infraestructuras, y Movilidad
- Mapa de Riesgo
- Normativa específica y parámetros urbanísticos según Zonificación y Mapa de riesgo

Artículo 12.- Zonificación y Usos del suelo. El Plan Parcial de Jaureguiberry reconoce las siguientes zonas – conforme se grafican en Lámina 5 - Zonificación Secundaria PP Jaureguiberry -.

12.1 ZCVE - Zona de Conservación y Valorización Ecosistémica.
Se definen como **ZCVE** los siguientes sectores:

12.1.1 FAJA COSTERA – SECTOR 1:

a) Zona integrada por el sector 1 de la Unidad 5, e incluye los siguientes padrones suburbanos turísticos en forma parcial – en una franja que se encuentra sobre la línea de 150 metros, medidos desde la línea superior de la ribera hacia el interior del territorio - nº 71339, 71341, 59263, 55194, 70633 (numeración rural) y padrón 4183 (antes padrón rural 70634). Dicha faja se destinará al uso público según lo indicado en Art. 48.8 del Decreto N°0013/017.

b) Conformado por los arcos de playas - de arenas finas cuarzosas de colores blancos - de extensión variable, con predominancia de Barrancas.

c) Usos admisibles:

c1 - Toda acción tendiente a la conservación y protección del ecosistema costero.

c2 - Instalaciones imprescindibles para la actividad turística, que permitan usos públicos recreativos y de esparcimiento, pesca deportiva y servicios a las playas, mientras cumplan lo establecido por DINAMA, aseguren en todo caso la accesibilidad general.

c3 - En los padrones mencionados en ítem a), que están incluidos en forma parcial sobre la faja costera, construcciones de uso público compatibles con la dinámica costera.

d) Usos no admisibles:

- d1 - construcción de vías públicas paralela a la Ribera Marítima;
- d2 - fraccionamientos de suelo con fines suburbanos; y/o subdivisión de suelo suburbano;
- d3 - todo tipo de edificaciones residenciales, comerciales y/o turísticas de uso privado.

12.1.2 FAJA COSTERA – SECTOR 2:

- a)** Zona integrada por el sector 2 de la UNIDAD 5, e incluye los siguientes padrones en forma total nº 0, 1657, 1671, 1847, 1848, 1849, 1852, 1854, 1864, 4022 y 4023;
- b)** Conformado por los arcos de playas - de arenas finas cuarzosas de colores blancos - de extensión variable, y al sur de Unidad 4 hasta el inicio de la calle A. Rivera con predominancia de dunas;
- c)** Los predios existentes en la faja nº 0 y 1657, se declaran de utilidad pública en el marco de lo establecido en el Art. 62 de la Ley 18.308.

d) Usos admisibles:

- d1 - Toda acción tendiente a la conservación y protección del ecosistema costero;
- d2 - Instalaciones imprescindibles que permitan usos públicos recreativos y de esparcimiento, pesca deportiva y servicios a las playas, mientras cumplan lo establecido por DINAMA, aseguren en todo caso la accesibilidad general.
- d3 - En los predios mencionados en ítem a), a excepción de los indicados en ítem c), solo construcciones compatibles con la dinámica costera que serán estudiadas caso a caso, con el fin de conservar y proteger la movilidad del cordón dunar ubicados sobre la faja de 150 metros de defensa de costa.

e) Usos no admisibles:

- e1 - construcción de vías públicas paralela a la Ribera Marítima;
- e2 - fraccionamientos de suelo con fines urbanos y/o subdivisión de suelo urbano;

e3 - nuevas edificaciones residenciales y/o comerciales de uso privado que no sean compatibles con la dinámica costera – sin desmedro del estudio caso a caso-.

e4 - Para los casos de viviendas preexistentes no se admitirá nuevas ampliaciones.

12.1.3 – MONTE PSAMÓFILO:

a) Zona integrada por parte de los predios n°71339 y 71341, con categoría suburbano turístico.

b) Sector con potenciales relictos de Monte Psamófilo y/o restos arqueológicos a preservar e integrar al desarrollo turístico de la zona;

c) Usos admisibles: actividades vinculadas al desarrollo turístico, deportivo, hotelero, cultural, comercial y/o al disfrute de tiempo libre, que prioricen e integren el ecosistema psamófilo a la actividad, asegurando su protección y conservación.

d) Usos no admisibles: ningún uso que pudiera generar contaminación y/o perjuicio al ecosistema psamófilo.

12.1.4 – MONTE – BOSQUE:

a) Zona integrada por los padrones n° 739, 740, 741, 742, 743, 744, 750, 852, 919, 920, 921, 922, 3737 y 3761 de la localidad de Jaureguiberry, con categoría urbana no consolidado.

b) Sector a preservar e integrar al desarrollo residencial y/o turístico del área;

c) Usos admisibles: Uso residencial y/o turístico, servicios y otros usos compatibles con la actividad residencial, que prioricen e integren el ecosistema de monte-bosque a la actividad, procurando su protección y conservación.

d) Usos no admisibles: ningún uso que pudiera generar contaminación y/o perjuicio al ecosistema monte-bosque.

12.2 ZRA - Zona de Recuperación Ambiental. Se definen como **ZRA** los siguientes sectores:

12.2.1 FAJA COSTERA – SECTOR 3:

a) Zona integrada por el Sector 3 de la Unidad 5, integrada por faja de 150 (ciento cincuenta) metros, medidos desde la línea superior de la ribera hacia el interior del territorio, a partir del calle Rivera al Este, hasta la desembocadura; además de la totalidad de los padrones n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13, 14, 15, 30, 36, 40, 42, 43, 3754, parte del padrón 39 de la localidad de Jaureguiberry y el padrón rural n° 56261.

b) Sector de avanzado deterioro - erosión y retracción costera - que resulta inconveniente para actividades residenciales y/o turísticas, debido al potencial peligro de derrumbe de construcciones existentes – en particular en las áreas urbanas más consolidadas-, y/o pérdida de suelo en los bordes costeros debido a las inundaciones en el sector.

c) Los padrones urbanos n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y el padrón rural n° 56261, se declaran de utilidad pública en el marco de lo establecido en el Art. 62 de la Ley 18.308". El padrón n°56261, tendrá destino de parque recreativo con actividades público/ privadas compatibles con los usos admisibles abajo expuestos.

d) Usos admisibles:

d1 - Toda acción tendiente a la recuperación del ecosistema costero, mientras cumplan lo establecido por DINAMA y las oficinas competentes del Gobierno Departamental.

d2 - Instalaciones de usos eventuales asociados al deporte, recreativos y de esparcimiento, asociadas a la categoría de suelo rural natural y/o la actividad turística; pesca deportiva y servicios a las playas, mientras sean compatibles con la dinámica costera y cumplan lo establecido por DINAMA, aseguren en todo caso la accesibilidad general.

d3 - En los predios mencionados en ítem a) n°14, 15, 30, 36, 40, 42, 43, 3754 y parte del padrón 39 de la localidad de Jaureguiberry, solo construcciones compatibles con la dinámica costera que serán estudiadas caso a caso, con el fin prevenir posibles

situaciones de perjuicio, generadas por dicha dinámica.

e) Usos no admisibles:

e1 - construcción de vías públicas paralela a la Ribera Marítima;

e2 - fraccionamientos de suelo con fines urbanos y/o subdivisión de suelos;

e3 - nuevas edificaciones residenciales y/o comerciales de uso privado que no sean compatibles con la dinámica costera - sin desmedro del estudio caso a caso- y/o incompatible con la categoría de suelo.

12.2.2 - ZRA EN UNIDAD 3:

a) Zona integrada por una faja de 600 metros del padrón n° 71340 (numeración rural) - medidos desde límite de predio hacía el sur-, con categoría suburbano turístico.

b) Zona con avanzado deterioro, que resulta incompatible con las actividades residenciales y/o turísticas planteadas para el área y por otro lado, son causa de deterioro creciente para los ecosistemas costeros y naturales vinculados.

c) Usos admisibles: actividades vinculadas al desarrollo turístico, deportivo, hotelero, cultural, comercial y/o al disfrute de tiempo libre, previa recuperación del sector.

d) Usos no admisibles: en el marco del Dto. 0013/2017 - en particular su artículo 53 - y del artículo 27 de la Ley 18308, se deberá iniciar un proceso de relocalización de las actividades que se entiendan incompatibles para el uso de suelo proyectado en el sector, planteándose un programa de traslado en etapas, con un plazo máximo de relocalización total de las instalaciones de 5 años; debiéndose elaborar propuesta de proyecto suburbano para el padrón n° 71340, conforme a los objetivos e ideas fuerza del Plan parcial, y/o eventualmente con las justificaciones técnicas y urbanísticas que se entiendan pertinentes, siempre que sea compatible con el suelo suburbano turístico.

12.2.3 ZRA EN UNIDAD 2:

a) Zona integrada por los predios con categoría rural productivo n° 59440, 59441, 59442, 59443, 59444, 59445, 59446, 59447, 59448, 59449, 59450, 59451, 59452, 59453, 59454, 59455, 59456, 59457, 59458, 59459, 59460, 59461, 59463.

b) Existencia de actividad extractiva minera en etapa operativa, con Atributo Potencialmente Transformable a Urbano no consolidado.

c) Usos admisibles: actividades productivas con la categoría Rural Productivo que, en todo caso, otorgue las garantías de recuperación ambiental del sector, mediante Plan de abandono de la actividad - el cual debe considerar la transformación de suelo a urbano mediante Programa de actuación integrada (en adelante PAI)-. Se requerirá especial cuidado en la recuperación ambiental -pos actividad extractiva-, considerando el potencial deterioro del sector; y considerando los ecosistemas costeros y naturales vinculados, en particular los planteos del Plan de manejo del APA Solís Grande en proceso de aprobación final.

d) Usos no admisibles: usos ajenos a la categoría Rural productiva, hasta tanto se realice la transformación de suelo mediante PAI, el que deberá contemplar lo indicado en ítem c. Previéndose en dicho PAI que la propuesta contemple el nuevo uso de suelo, el cual permitirá actividades vinculadas al desarrollo residencial, turístico, deportivo, y/o al disfrute de tiempo libre.

12.3 ZRP- Zona Rural Productiva.

a) Zona integrada por los predios definidos en la Unidad 2 (Artº10.2), con excepción de los indicados en Artº 12.2.3 (ZRA).

b) Se priorizará mecanismos que reflejen el interés por producción sustentable y/o producciones compatibles, a un uso sostenible del suelo, garantizando una correcta coexistencia con la UNIDAD 1.

c) Usos admisibles:

c1: los usos propios para suelo rural productivo, uso residencial del productor y otros usos compatibles en el marco del artículo 39 de

la Ley N° 18308 del 18 de junio de 2008, asociados a la actividad productiva rural y/o turística rural;

c2: complementariamente usos deportivos, turísticos, recreativos y otros que no comprometan el paisaje rural de acuerdo a lo establecido en 40.3 del Decreto 0013/017, lo que requerirá la correspondiente autorización;

c3: además otros usos permitidos con estudio de impacto: actividad forestal – nativa, olivares, y similares, actividad extractiva minera, parques eólicos, etc.

d) Usos no admisibles:

d1: procesos de urbanización y/o fraccionamientos con propósito residencial;

d2: usos productivos con fumigación aérea y la terrestre con pulverizadoras autopropulsadas. Para la utilización de cualquier otro equipo de aplicación de agroquímicos distinto a los anteriores se deberá presentar ante la Agencia de Desarrollo Rural un plan de manejo anual de agroquímicos;

d3: Toda actividad que involucre modificaciones relevantes del balance hídrico como el desarrollo de proyectos de riego, represas y canalizaciones, abrevaderos, impermeabilizaciones de grandes superficies deberá ser autorizada por la Intendencia de Canelones. A tales efectos deberá presentarse la solicitud ante la Agencia de Desarrollo Rural.

12.4 - CP - Corredor paisajístico:

a) Integrado por:

a.1: Sector 1 en Suburbano Turístico y Rural productivo: Integrada por los predios frentistas a R.Ib entre Balneario Argentino y la línea Oeste del área urbana de Jaureguiberry en una franja de 100 metros desde el límite de predio hacía el interior – a ambos lado de R.Ib-.

a.2: Sector 2 en Urbano no consolidado: los padrones

frentistas a la Ruta Interbalnearia comprendidos en el área urbana del balneario Jaureguiberry.

b) Tramo a proteger por su valor turístico y/o paisajístico y mantener el perfil de paisaje natural y recorrido panorámico de contemplación.

c) Usos admisibles: los propios según la categoría de suelo que corresponda, con actividades y usos que no atenten al carácter de paisaje y visuales panorámicas del corredor.

d) Usos no admisibles: actividades que no acompañen las previsiones de corredor paisajístico de uso preferentemente turístico.

12.5 ZOT - Zona de Oportunidad Turística.

a) Zona integrada por la totalidad de los predios en suelo categoría suburbano turístico n° 3765, 3766, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3772, 3773, 3774, 3777, 4032, 4150 de la localidad de Jaureguiberry y los predios n° 59677, 59678, 59679, 70958, 70959 – numeración rural -. Además, los predios categorizados suburbano turístico - antes padrones rurales - n° 71340 (exceptuando sector indicado en artº12.2.2); 71339 y 71341 (exceptuando sector indicado en artº 12.1.4); y los padrones 55194, 59263, 70633, 4183 – numeración suburbana -, exceptuando franja de 150 metros medidos desde la ribera hacia el interior del territorio;

b) Áreas de oportunidad, con potencial turístico para su desarrollo, priorizando en todo caso, la preservación de los recursos naturales.

c) Usos admisibles: Residencial y/o turístico donde se priorizará proyectos de urbanización, asociados a actuaciones turísticas y de servicios complementarios.

d) Usos no admisibles: usos incompatibles con el uso Residencial y/o turístico, o cualquier uso que pudiera generar contaminación y/o perjuicio al ecosistema costero.

12.6 ZOR - Zona Ordenamiento Reglamentado. Se define como la zona urbanizada y/o a urbanizar de la localidad, para uso

residencial y/o turístico, con servicios y actividades compatibles. Se definen dentro de las siguientes sub-zonas:

12.6.1 ZOR – GENÉRICO:

a) Zona integrada por los siguientes predios según la categoría de suelo:

12.6.1.1 a.1) Urbano no consolidado: todos los predios incluidos en la unidad ambiental 4 de la localidad de Jaureguiberry (según artº 10,4), exceptuando los predios indicados en las zonas referidas en artículos nº 12.4 - ítem a.2, 12.6.2, 12.6.3 y 12.6.4.

12.6.1.2 a.2) Suburbano turístico: los padrones de la localidad catastral de Jaureguiberry (código RT) nº 3778, 3779, 3782, 3785, 3786, 3788, 3789, 3795, 3798, 3802, 3803, 3804, 3805, 3810, 3812, 3827, 3828, 4016, 4018, 4019, 4025, 4026, 4027, 4028, 4029, 4163, 4169, 4170, 4171, 4172, 4173, 4174, 4175, 4176, 4177, 4178, 4179, 4180, 4181, 4182.

b) Zona que por su consolidación actual, y la trama suburbana existente, se puede someter a una reglamentación más genérica de los parámetros urbanísticos.

c) Usos admisibles: usos compatibles con la residencia, el turismo y servicios compatibles.

d) Usos no admisibles: usos incompatibles con la residencia y/o el turismo.

12.6.2 ZOR - PARQUE.

a) Zona integrada por los padrones de la localidad de Jaureguiberry nº 1654, 1656, 3012, 3012, 3013, 3748, 3749, 3751, 3806 y 3807.

b) Sector de espacio público que se plantea como atractor recreativo, natural y de esparcimiento para todo el ámbito del plan parcial y para toda la población – residentes y turismo-, en correspondencia con la Centralidad Sectorial recreativa propuesta en el Decreto 0013/2017.

c) Usos admisibles: uso turístico y de servicios compatibles y/o al disfrute de tiempo libre, tendiendo su protección y control del buen uso del suelo.

d) Usos no admisibles: uso residencial permanente.

12.6.3 ZOR – ESPECIAL 1 (COSTERA).

a) Zona integrada por los padrones de la localidad de Jaureguiberry con categoría urbano no consolidado n° 91, 92, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 113, 114, 115, 119, 120, 121, 130, 131, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 203, 204, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 292, 293, 294, 295, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 630, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 1658, 1659, 1660, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1683, 1684, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1792, 1850, 1851, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1919, 1920, 1921, 1922, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2341, 3755, 3756, 3757, 3758, 3759.

b) Zona integrada por el suelo entre la faja de 150 metros y 250 metros de la línea de costa, con características de uso Residencial – Turístico, que por su interrelación directa con la faja costera se plantea una normativa específica para la protección de ese vínculo, priorizando la conservación y protección de dicha faja.

c) Usos admisibles: usos compatibles con la residencia, el turismo y servicios compatibles.

d) Usos no admisibles: usos incompatibles con la residencia y/o el turismo y con el ecosistema a proteger.

12.6.4 ZOR – ESPECIAL 2 (Borde urbano Arroyo).

a) Zona integrada por los padrones de la localidad de Jaureguiberry con categoría urbano no consolidado n° 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 37, parte del padrón 39,

44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 65, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 106, 113, 132, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 627, 628, 629, 1653, 1790, 1796, 1808, 1836, 1839, 2334, 2335, 2337, 3727, 3728, 3729, 3730, 3738, 3739, 3742, 3760, 3762, 3809, 3821, 3826, 4005, 4034, 4035, 4036, 4037, 4141, 4142, 4146, 4147, 4184.

b) Zona Residencial – Turística Costera, que por su interrelación directa con la faja costera del arroyo y debido a los problemas de drenaje pluvial e inundaciones detectados en los estudios hidráulicos de la zona, serán afectados por medidas específicas conforme al mapa de riesgo.

c) Usos admisibles: usos residenciales, de turismo y servicios compatibles, que a su vez pueda coexistir con posibles eventos de inundación, a excepción de los identificados en zona C del mapa de riesgo.

d) Usos no admisibles: usos incompatibles con la residencia y/o el turismo y con el ecosistema a proteger.(*)

(*) *Nota: Redacción dada por el Art. 2 del D.0001/021*

Artículo 13. – Afectaciones y parámetros urbanísticos según Zonificación – Lámina 5 - Zonificación Secundaria PP Jaureguiberry - .

13.1 ZCVE - Zona de conservación y valorización Ecosistémica:

13.1.1 FAJA COSTERA - Sector 1: Es el Suelo redactado en Artº 12.1.1 ítem a) y tendrá las siguientes afectaciones para construcciones nuevas de uso público:

a) La tipología edilicia deberá permitir la natural dinámica de la zona litoral activa, incluyendo el cordón dunar litoral, por lo que las afectaciones de retiros será conforme a la delimitación del mismo.

b) Se privilegiará toda acción de conservación tendiente a proteger el suelo natural y la playa, actividades de estabilización del cordón dunar, en concordancia con lo previsto en el presente decreto;

c) Movimientos de suelo: Se deberán mantener los perfiles naturales de terreno. Únicamente podrán realizarse las modificaciones de niveles consideradas mínimas e imprescindibles para la ejecución de obras autorizadas.

d) Área máxima de construcciones: 100 m² (cualquier tipo de pavimento se computará dentro del área máxima permitida) en la totalidad de extensión de la faja;

e) Altura de las edificaciones máximo 4.50 metros (tanques de servicio y/o cualquier otro elemento, se deberá considerar dentro de la altura máxima permitida).

13.1.2 FAJA COSTERA - Sector 2: Es el Suelo redactado en Artº 12.1.2 ítem a) y tendrá las siguientes afectaciones para nuevas construcciones publico/privadas:

a) La tipología edilicia deberá permitir la natural dinámica de la zona litoral activa, incluyendo el cordón dunar litoral, planteando un sistema constructivo que permita el pasaje de agua, por lo que las afectaciones de retiros será conforme a la delimitación del cordón dunar, lo cual se estudiarán caso a caso los permisos de construcción y/o regularización, sin perjuicio de otras autorizaciones que pudieran corresponder.

b) Se privilegiará toda acción de conservación tendiente a proteger el suelo natural y la playa, actividades de estabilización del cordón dunar, en concordancia con lo previsto en el presente decreto.

c) Movimientos de suelo: Se deberán mantener los perfiles naturales de terreno. Únicamente podrán realizarse las modificaciones de niveles consideradas mínimas e imprescindibles para la ejecución de obras autorizadas.

d) Factor de Ocupación del Suelo (FOS):

- en predios de uso público: máximo 100 m² (cualquier tipo de pavimento se computará dentro del área máxima permitida) en la totalidad de extensión de la faja;

- en predios privados: será equivalente al 10% del predio - cualquier tipo de pavimento se computará dentro del FOS máximo permitido-; el Factor de Ocupación Total (FOT) será de 20%.

e) Altura de las edificaciones máximo 5.50 metros (tanques de servicio y/o cualquier otro elemento, se deberá considerar dentro de la altura máxima permitida).

f) En los padrones donde surjan construcciones preexistentes - al momento de aprobación del plan parcial - se estudiarán caso a caso - no admitiéndose nuevas ampliaciones- pudiendo solicitarse adecuaciones en caso de requerirse.

13.1.3 Sector MONTE PSAMÓFILO:

Retiros: se delimitarán conforme a relevamiento de los relictos de monte psamófilo existentes, debiéndose mantener y asegurar la protección de los mismos.

Altura de la edificación: 2 niveles habitables, con un máximo de 7,0 metros. Sobre dicha altura, se permitirán construcciones e instalaciones de servicio, siguiendo un gálibo de 45° desde sus perímetros, con un máximo de 3,50 metros sobre la altura máxima.

Ocupación del suelo:

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 30%
- Factor de Ocupación del Suelo Rústico (FOSR): 45%
- Factor de Ocupación Total (FOT): 60%
- Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS): 0%

- Factor de Ocupación de Suelo Verde (FOSV) mínimo: 65%
- Densidad de ocupación: Área del predio/1000.

Otras consideraciones: Los proyectos de urbanización, asociados a actuaciones turísticas y de servicios complementarios, deberán contener en su propuesta:

- Acondicionamiento ambiental y paisajístico;
- Estudio hidráulico y propuesta de drenaje pluvial;
- Asegurar la preservación de los ecosistemas ambientales relevantes detectados;
- Para los padrones comprendidos dentro de éste sector, se podrá considerar parámetros urbanísticos específicos a los efectos de la conservación de los matorrales psamófilo, supeditado al estudio ambiental correspondiente.

13.1.4 Sector MONTE – BOSQUE:

Se mantienen las mismas afectaciones para suelo URBANO NO CONSOLIDADO – descrito en artículo **13.6.1 ZOR genérica** - exceptuando que los retiros se delimitarán conforme a relevamiento de los relictos de monte bosques existentes, a los efectos de la protección de los mismos.

Los padrones 750, 3737 y 3761 además se regulan con los parámetros indicados en el artº 14 debido a que son predios con problemas de drenaje pluvial según los estudios hidráulicos realizados.

13.2 ZRA - Zona de RECUPERACIÓN AMBIENTAL:

13.2.1 FAJA COSTERA – SECTOR 3: El Suelo redactado en Artº 12.2.1 ítem a), tendrán las siguientes afectaciones:

13.2.1.1_ – Construcciones nuevas de uso público en padrones 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 (conforman la manzana 1) y padrón rural nº 56261:

a) En todo caso, la tipología edilicia deberá tener la posibilidad inmediata de desmontar en caso de ser necesario por lo que las construcciones deberán tener carácter desmontable.

b) Movimientos de suelo: Se deberán mantener los perfiles naturales de terreno. Únicamente podrán realizarse las modificaciones de niveles consideradas mínimas e imprescindibles para la ejecución de obras autorizadas.

c) Área máxima de las construcciones:

- 100 m² en la totalidad de la manzana 1 (cualquier tipo de pavimento se computará dentro del área máxima permitida).

- 600 m² en la totalidad del padrón 56261.

d) Altura de las edificaciones máximo 4.50 metros (tanques de servicio y/o cualquier otro elemento, se deberá considerar dentro de la altura máxima permitida). La cota de implantación será igual la de la ZOR Especial 2.

e) Afectación para pasaje peatonal y puente de cruce de la localidad

13.2.1.2 - Construcciones en padrones 14, 15, 30, 36, parte del 39, 40, 42, 43 y 3754 corresponde aplicar la normativa de artículo 13.6.4 ZONA ESPECIAL 2 (Borde urbano Arroyo). A su vez:

- Predios con construcciones existentes - al momento de aprobación del plan -, padrones 14, 15, 30, 36, 40, 42, 43, se estudiarán caso a caso -no admitiéndose nuevas ampliaciones- pudiendo solicitarse adecuaciones en caso de requerirse.
- Predios sin construcciones existentes - al momento de aprobación del plan - padrón 39 (parte) y 3754 la tipología edilicia, deberá ser compatibles con la dinámica costera, con sistema constructivo que permita el pasaje de agua, lo cual se estudiarán caso a caso los permisos de construcción y/o regularización, sin perjuicio de otras autorizaciones que pudieran corresponder. Se aplicará FOS máx. 20% y FOT 40%.

13.2.1.3 - Gestión: En todas las actividades y/o construcciones asociadas al presente sector, se deberá considerar Implementación de un Plan de recuperación ambiental del mismo, con cronograma presentado en gestión de permiso de construcción, regularización y/o Habilitación comercial. Dando cumplimiento a lo indicado en artº 12.2.1 ítem d) y de lo solicitado en artº 14.

13.2.2 ZRA EN U3 - según art 12.2.2: Se mantienen las afectaciones para suelo Suburbano turístico del artículo **13.5 ZOT** del presente decreto, previa recuperación de la problemática ambiental detectada.

Se exigirá en trámite correspondiente, un Plan de recuperación ambiental del sector, con cronograma presentado en gestión de permiso de construcción, regularización y/o Habilitación comercial, dando cumplimiento a lo indicado en artº 12.2.2 ítem d).

La autorización de continuidad - hasta tanto se finalice la actividad y/o se realoje -, serán estudiadas y aprobadas en coordinación por: la Dirección Gestión territorial, Secretaría de Planificación, Dirección de Gestión Ambiental y/o las oficinas del Gobierno Departamental que se entiendan competentes en el tema.

En caso de propuesta de fraccionamiento, antes del estudio del mismo, se deberá verificar los parámetros de calidad de agua y suelo.

13.2.3 ZRA EN U2 - según art 12.2.3:

a) Se mantienen las mismas afectaciones para suelo Rural productivo del artículo **13.3 ZRP** del presente decreto, previa recuperación de la problemática ambiental detectada.

b) Se exigirá en trámite correspondiente, Plan de recuperación ambiental del sector, con cronograma presentado en gestión de

permiso de construcción, regularización, y/o Habilitación comercial, dando cumplimiento a lo indicado en artº 12.2.3 ítem d).

c) La autorización de continuidad – hasta tanto se finalice la actividad y/o se comience el PAI -, serán estudiadas y aprobadas en coordinación por: la Dirección Gestión territorial, Secretaría de Planificación, Dirección de Gestión Ambiental y/o las oficinas del Gobierno Departamental que se entiendan competentes en el tema.

13.3 ZRP - Zona RURAL Productiva:

Retiro Frontal:

- Frente a camino: 15 metros o frente a calle: 10.00 metros.
- Frente a Ruta: 50 metros, o lo indicado por Ley N° 10382, artículo 20, en la redacción dada por Ley N° 19438, artículo 70.

Retiro Perimetral: equivalente con la altura de la edificación con un mínimo de 13.50 metros (dentro de un gálibo de 45°).

Altura máxima:

- para edificaciones: 15 metros.
- para Instalaciones (silos, estructuras livianas no transitables): 25 metros.
- Antenas, según normativa específica departamental.
- Aerogeneradores: según normativa aplicable a nivel nacional

Ocupación del suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará regulada por los siguientes parámetros máximos:

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 10% (diez por ciento).
- Factor de Ocupación Total (FOT): 10%
- Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS): no establecido.
- Factor de Ocupación de Suelo Verde (FOSV) mínimo: 90% (noventa por ciento).
- Para proyectos de desarrollo forestal mayor a 10 hectáreas, se deberá presentar solicitud de aprobación de Proyecto Forestal, ante la Agencia de Desarrollo Rural.

13.4 Corredor paisajístico: según Artº 12.4 y corresponde las siguientes afectaciones:

13.4.1 EN SECTOR 1, corresponde las afectaciones según la categoría de suelo – suburbano turístico (artículo **13.5 ZOT**) o rural productivo (artículo **13.3 ZRP**) según pertenezca - siendo obligatorio:

El acondicionamiento paisajístico en una faja de 50 (cincuenta) metros desde límite de predio hacía el interior, frente a la R.IB - tanto en predio de categoría Suburbana turística como Rural productiva -.

Se debe cumplir con la Ordenanza de Forestación departamental.

Se controlará el cumplimiento en las instancias de viabilidad y/o permiso de construcción según corresponda.

13.4.2 EN SECTOR 2: Corresponde las afectaciones según artículo **13.6.1- ZOR Genérico**, excepto los padrones n° 1653, 3762, 3809 y 3821 donde corresponde las afectaciones según artículo **13.6.4- ZOR Especial 2 (borde de arroyo)**, siendo obligatorio en todo caso, el Acondicionamiento paisajístico sobre retiro frontal con vegetación determinada en Artº 19.6 del presente decreto y/o lo que indique la Ordenanza Forestal para ésta localidad.

Deberá aprobarse en las gestiones que correspondan el acondicionamiento paisajístico de los predios involucrados.

13.5 ZOT - Zona Oportunidad Turística (Unidad 3). Se aplica las siguientes afectaciones:

Retiro Frontal:

- Frente a calle: 5.00 metros.
- Frente a Avda. (igual o mayor a 20 metros): 10.00 metros.
- Frente a Rambla: 10.00 metros (aplica para casos de rambla existente al momento de aprobación del plan).

- Frente a R.Ib: 50 metros, o lo indicado por Ley N° 10382, artículo 20, en la redacción dada por Ley N° 19438, artículo 70.

Retiro perimetral: mínimo de 5 (cinco) metros.

Altura de la edificación: 3 niveles habitables, con un máximo de 8.5 metros. Sobre dicha altura, se permitirán construcciones e instalaciones de servicio, siguiendo un gálibo de 45° desde sus perímetros, con un máximo de 3,50 metros sobre la altura máxima. Excepto para el suelo comprendido en los 100 metros – entre la línea de costa de 150 metros y 250 metros medida desde el límite superior de la ribera donde la altura máxima será de 2 niveles:

7 metros más 3,50 metros para servicios en gálibo a 45°.

Ocupación del suelo:

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS) 40%
- Factor de Ocupación del Suelo Rústico (FOSR): 40%
- Factor de Ocupación Total (FOT) 120%
- Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS) 0%
- Factor de Ocupación de Suelo Verde (FOSV) mínimo: 50%
- Densidad de ocupación: Área del predio/800.

Ocupación del suelo en la faja de 100 metros – entre la línea de costa de 150 metros y 250 metros medida desde el límite superior de la ribera:

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 30%,
- Factor de Ocupación del Suelo Rústico (FOSR): 45%,
- Factor de Ocupación Total (FOT): 60%,
- Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS): 0%
- Factor de Ocupación de Suelo Verde (FOSV) mínimo: 65%.
- Densidad de ocupación: Área del predio/1000.

Otras consideraciones: Los proyectos de urbanización, asociados a actuaciones turísticas y de servicios complementarios, deberán contener en su propuesta:

- Acondicionamiento ambiental y paisajístico;

- Estudio hidráulico y propuesta de drenaje pluvial;
- Asegurar la preservación de los ecosistemas ambientales relevantes detectados;
- Consolidar el sector de corredor paisajístico de la Ruta Ib. En los predios que correspondan;
- Garantizar la previsión de conectividad Oeste-Este de las piezas territoriales contiguas;
- A los efectos de asegurar la conservación de los valores ambientales existentes en la zona, a través de los estudios ambientales correspondientes, se podrán considerar parámetros urbanísticos específicos, los cuales serán estudiados por las oficinas técnicas competentes.

13.6 ZOR – Zona Ordenamiento Reglamentado.

13.6.1 ZOR GENÉRICA. Según artículo 12.6.1:

13.6.1.1 Suelo Urbano no consolidado:

Retiro Frontal:

- Frente a calle: 5.00 metros.
- Frente a Avenida (igual o mayor a 20 metros): 10.00 metros.
- Frente a Rambla: 10.00 metros (aplica para casos de rambla existente al momento de aprobación del plan).
- Frente a R.Ib: 15 metros o –de corresponder– lo indicado por Ley N° 10382, artículo 20, en la redacción dada por Ley N° 19438, artículo 70.
- De existir calle de servicio sobre R.Ib: 5 metros.

Retiro Lateral. Según Frente de predio:

- <12 metros sin retiro lateral.
- > 12 y < 15 metros unilateral 3 metros.
- > 15 metros bilaterales de 2 metros.

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

Alturas de la edificación: 3 niveles: 9.50 metros máximo.

Ocupación del suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará regulada por los siguientes parámetros máximos:

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 40%
- Factor de Ocupación del Suelo Rústico (FOSR): 30%
- Factor de Ocupación Total (FOT): 120%.
- Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS) máximo: 40%.
- Factor de Ocupación de Suelo Verde (FOSV) mínimo: 50%

Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre 600 (Área del predio/600).

13.6.1.2. Suelo Suburbano turístico:

Retiro Frontal:

- Frente a calle: 5.00 metros.
- Frente a Avenida (igual o mayor a 20 metros): 10.00 metros.
- Frente a Rambla: 10.00 metros (aplica para casos de rambla existente al momento de aprobación del plan).

Retiro Lateral. Según Frente de predio:

- 15.** A) <12 metros sin retiro lateral.
- 16.** B) > 12 y < 15 metros unilateral 3 metros.
- 17.** C) > 15 metros bilaterales de 2 metros.

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

Alturas de la edificación: 3 niveles: 9.50 metros máximo.

Ocupación del suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará regulada por los siguientes parámetros máximos:

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 40%
- Factor de Ocupación del Suelo Rústico (FOSR) 45%
- Factor de Ocupación Total (FOT): 120%.
- Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS) máximo: 40%.
- Factor de Ocupación de Suelo Verde (FOSV) mínimo: 55%

Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre ochocientos (Área del predio/800).

13.6.2 ZOR PARQUE. Según Artº 12.6.2 y corresponde las siguientes afectaciones:

Retiro Frontal:

- Frente a calles de la localidad: 10.00 metros.
- Frente a calles internas de los predios: 5 metros

Retiro Perimetral: Perimetral de 10 metros. Entre construcciones de una misma fracción, perimetral de 5 metros.

Alturas de la edificación: 2 niveles: 7 metros más 3,50 metros para servicios en gálibo a 45°.

Ocupación del suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará regulada por los siguientes parámetros máximos:

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 25%
- Factor de Ocupación del Suelo Rústico (FOSR) 50%
- Factor de Ocupación Total (FOT): 50%.
- Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS) máximo: 0%.
- Factor de Ocupación de Suelo Verde (FOSV) mínimo: 65%

Otras consideraciones:

1. Los padrones involucrados quedarán condicionados a la ejecución de las obras de mejora de drenaje pluvial previstas para la zona. Mientras no se consoliden dichas obras, los permisos de construcción deberán ser estudiados caso a caso.

2. Actividades en el parque: Se permitirá actividades asociadas al proyecto de detalle particular, según los lineamientos del presente plan, que incluirá:

- área para colonias de vacaciones existentes y/o nuevas
- área para Proyecto de huertas comunitarias
- área para espacios recreativo – cultural y juegos infantiles
- área para espacio recreativo de deporte
- área para posible reubicación de predios con edificación sobre faja costera.

3. Se deberá, en cada propuesta y/o actividades a instalarse en el parque, relevar la vegetación nativa, humedales y/o bañados existentes, para conservarlos, protegerlos e integrarlos a dicha propuesta.

13.6.3 ZONA ESPECIAL 1 - COSTERA: según Artº 12.6.3 y corresponde las afectaciones del **artículo 13.6.1.1 ZOR GENERICO** - suelo urbano no consolidado -, con las siguientes excepciones:

Alturas de la edificación: 2 niveles: 7 metros más 3,50 metros para servicios en gálibo a 45°.

Ocupación del suelo:

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 30%
- Factor de Ocupación del Suelo Rústico (FOSR) 45%
- Factor de Ocupación Total (FOT): 70%.
- Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS) máximo: 0%.
- Factor de Ocupación de Suelo Verde (FOSV) mínimo: 65%.

Gestión:

- Obligación de trámite ante DINAMA,
- control predio a predio de planos habilitados ante la IC
- cesión de faja de 150 metros de la costa en caso de corresponder.

13.6.4 ZONA ESPECIAL 2 (BORDE Urbano Arroyo): según Artº 12.6.4 y corresponde aplicar la normativa de **artículo 13.6.1.1 ZOR**

GENERICICO - suelo urbano no consolidado -, con las siguientes excepciones:

Alturas de la edificación: 2 niveles: 7 metros más 3,50 metros para servicios en gálibo a 45°.

Ocupación del suelo:

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 30%
- Factor de Ocupación del Suelo Rústico (FOSR) 40%
- Factor de Ocupación Total (FOT): 60%.
- Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS) máximo: 0%.
- Factor de Ocupación de Suelo Verde (FOSV) mínimo: 60%.

Gestión:

Obligación de trámite ante DINAMA,

Control predio a predio de planos habilitados ante la IC

13.7 Consideración especial: Los predios que estén incluidos en cualquiera de las zonas redactadas en el presente artículo y su vez estén identificados en el artículo siguiente - "Mapa de riesgo" - corresponderá complementar con la normativa específica que se indica en el mismo (artículo 14.3), salvo las afectaciones que no contradigan lo ahí indicado. En todo caso prevalece lo definido por el mapa de riesgo. (*)

()Nota: Redacción dada por el Art. 3 del D.0001/021*

Artículo 14. Mapa de riesgo. Se establece como complementario a las definiciones establecidas en el presente decreto. Se define como una lista ordenada de padrones que se encuentran asociadas al sistema hidráulico de la localidad de Jaureguiberry y las medidas específicas para la protección y conservación de dicho sistema. El mapa de riesgo resulta una herramienta dinámica en la medida en que la profundización en el conocimiento y los cambios territoriales pueden al-

terar o ajustar el mapa de amenaza y/o la vulnerabilidad del territorio.

14.1. Ámbito de aplicación: El ámbito de aplicación del mapa de riesgo se define:

- Al Norte la Ruta Interbalnearia
- Al Sur el Río de la Plata
- Al Este el Arroyo Solís Grande
- Al Oeste el límite con la Zona de Oportunidad Turística. Se incluyen los padrones suburbanos 4183, y los 55194, 70633 (numeración rural) incluidos en la Zona de Oportunidad Turística de la localidad de Jaureguiberry - ZOT - definida en el artículo 12.5-.

14.2. Consideraciones generales.

1- Amenaza: Factor negativo de tipo externo al territorio objeto. En este caso el indicador de la amenaza es la recurrencia del evento de inundación, que se expresa en función de los períodos de retorno de inundación medido en años (Tr).

2 - Períodos de retorno: En base a los cortes en los períodos de retorno se definen los niveles de amenaza:

- Sobre Tr 100 años amenaza muy baja
- Entre Tr100 y Tr 50 años amenaza baja
- Entre Tr 50 y Tr 10 años amenaza media
- Entre Tr 10 y Tr 2 años amenaza alta
- Por debajo del Tr 2 años amenaza muy alta

3 - Vulnerabilidad: Factor interno de un territorio que los hace susceptible de sufrir un daño o pérdida grave en el caso que se concrete una amenaza. En el caso de Jaureguiberry se define un nivel de vulnerabilidad homogénea no identificándose diferencias sustanciales en la consolidación y características territoriales, por lo que hay una relación directa entre la amenaza y el riesgo. Se identificaron fortalezas asociadas a los usos y a las características de la vivienda.

14.3. Zonificación y Normativa Específica asociada:

14.3.1 ZONA A: Zona Rural natural, borde del Arroyo Solís Grande. El padrón n° 56261 deberá mantener los desagües de aguas pluviales existentes en el predio.

14.3.2 ZONA B: Zona afectada por dinámicas costeras.

a- Definida por los padrones: 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 1657 de la Localidad de Jaureguiberry.

b- Para estos padrones no serán admitidos usos no compatibles con su situación. Serán de estudio usos eventuales asociados al deporte o recreación.

c- La edificabilidad será de estudio caso a caso en el marco de uso público. En todo caso la ocupación no podrá ser mayor al 5% con sistema constructivo que permita el pasaje de agua.

14.3.3 ZONA C: Zona de riesgo alto por debajo del TR 2, hasta +1,72 metros.

a- Definida por los padrones: 33, 34, 35, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 166, 167 de la Localidad de Jaureguiberry.

b- Se prohíbe el uso residencial, comercial, de servicios o industriales de cualquier tipo. Se priorizarán los usos compatibles con la inundación como ser deportivos o recreativos. Para los casos de viviendas preexistentes se promoverá la sustitución de usos. No serán de aprobación ampliaciones de viviendas existentes, solamente se aprobarán medidas de adaptación en forma transitoria.

c- Queda prohibida la subdivisión y/o fraccionamientos de suelo urbano en régimen común o vivienda colectiva en cualquier régimen.

d- Otras medidas de adaptación:

– No se admite la construcción de medianeras, solo cercos medianeros no que permitan el escurrimiento del agua.

– Sin importar el uso, las estructuras deberán dimensionarse para soportar la presión y sub-presión producida por el agua.

- Las instalaciones eléctricas deberán adecuarse a la situación de inundación de modo de minimizar el riesgo de vida para los habitantes.

- La sanitaria interna a las construcciones deberá estar diseñada y construida de modo de minimizar el riesgo de sus habitantes, en particular las conexiones al saneamiento estático o dinámico deben contar con válvulas de retención que impidan el ingreso de las aguas servidas a la vivienda.

e- FOS 30% - FOT 60%.

14.3.4 ZONA D: Zona de riesgo medio entre TR 2 y TR 10 (cota + 1,72 m y menor a +2,40 m).

a- Definición: la zona se encuentra definida por los padrones: 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 36, 39, 40, 42, 43, 59, 60, 62, 65, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 627, 628, 629, 1653, 1790, 1796, 1808, 1836, 1839, 2334, 2335, 2337, 3738, 3739, 3742, 3809, 3821, 3826, 4034, 4035, 4036, 4037, 4146, 4147, 4184 de la Localidad de Jaureguiberry.

b- Es una zona de suelo urbano con restricciones, considerado de riesgo medio. En estas zonas se promueven medidas de adaptación de las construcciones que disminuyan el impacto de las inundaciones.

c- Quedará prohibida la construcción de equipamientos urbanos vulnerables a la inundación (centros de salud, centros educativos, cuarteles de bomberos, industrias, cualquier giro que la oficina competente considere no compatible con la inundación).

d- Para los programas preexistentes anteriormente mencionados, se promoverá la relocalización de aquellos equipamientos vulnerables o

en su defecto la adaptación transitoria de las construcciones existentes.

e- Se admiten los usos residenciales. En todos los casos las construcciones tendrán las siguientes condicionantes constructivas:

- -No se habilitarán rellenos en los predios privados.
- No se admite la construcción de medianeras, solo cercos medianeros que permitan el escurrimiento del agua
- Las estructuras deberán dimensionarse para soportar la presión y sub-presión producida por el agua.
- Cota de implantación por encima de 3.06 metros medidos en el peaje del Arroyo Solís Grande.
- La sanitaria interna deberá estar diseñada y construida de modo de minimizar el riesgo de sus habitantes, en particular las conexiones al saneamiento estático o dinámico deben contar con válvulas de retención que impidan el ingreso de las aguas servidas a la vivienda.
- Las instalaciones eléctricas deberán adecuarse a la situación de inundación de modo de minimizar el riesgo de vida para los habitantes.

Para los casos de viviendas o construcciones preexistentes se prevén medidas además de preparación para el evento de inundación tales como:

- modificaciones en la instalación eléctrica y sanitaria tendientes a minimizar el riesgo durante los eventos de inundación.
- Modificaciones en la sanitaria interna de modo de minimizar el riesgo de sus habitantes, en particular las conexiones al saneamiento estático o dinámico deben contar con válvulas de retención que impidan el ingreso de las aguas servidas a la vivienda.
- medidas tendientes a garantizar la hermeticidad de las plantas bajas, tales como modificación de alturas de ventanas, escalones de ingreso y exclusas en puertas.

Para estos casos, las solicitudes de reformas o ampliaciones de la vivienda preexistencias serán analizadas caso a caso, debiendo realizar las adecuaciones a la vivienda anteriormente mencionadas.

14.3.5 ZONA E: Zona de riesgo bajo entre TR 10 y TR 25 (cota + 2,40 m y menor a +2,69 m).

a- Definición: La Zona se encuentra definida por los padrones n°: 37, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 132, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 242, 243, 244, 245, 246, 362, 363, 364, 3727, 3728, 3729, 3730, 3737, 3760, 3761, 3762, 4005, 4141, 4142.

b- Es una zona de suelo urbano con restricciones, considerado con riesgo bajo, con infraestructura urbana construida.

En estas zonas se promueven medidas de adaptación de las construcciones que disminuyan el impacto de las inundaciones.

c- Quedará prohibida la construcción de equipamientos urbanos vulnerables a la inundación (centros de salud, centros educativos, cuarteles de bomberos, industrias, cualquier giro que la oficina competente considere no compatible con la inundación).

d- Para los programas preexistentes anteriormente mencionados, se promoverá la readaptación de las instalaciones.

e- Se habilitarán rellenos en los predios privados solamente en el sector del predio a edificar hasta una altura de 3,06 metros medidos en el peaje del Arroyo Solís Grande, siempre y cuando las obras de relleno no presenten perjuicio a los predios linderos. A tales efectos se deberá presentar solicitud de relleno el cual será analizado por la Dirección General de Obras.

f- En todos los casos las construcciones tendrán las siguientes condicionantes constructivas:

– No se admite la construcción de medianeras, solo cercos medianeros que permitan el escurrimiento

- Las estructuras deberán dimensionarse para soportar la presión y sub-presión producida por el agua.
- Cota de implantación por encima de 3.06 metros medidos en el peaje del Arroyo Solís Grande.
- La sanitaria interna deberá estar diseñada y construida de modo de minimizar el riesgo de sus habitantes, en particular las conexiones al saneamiento estático o dinámico deben contar con válvulas de retención que impidan el ingreso de las aguas servidas a la vivienda.
- Las instalaciones eléctricas deberán adecuarse a la situación de inundación de modo de minimizar el riesgo de vida para los habitantes.

Para los casos de viviendas o construcciones preexistentes se prevén medidas de preparación para el evento de inundación y medidas de adaptación de viviendas tales como:

- modificaciones en la instalación eléctrica y sanitaria tendientes a minimizar el riesgo durante los eventos de inundación.
- Modificaciones en la sanitaria interna de modo de minimizar el riesgo de sus habitantes, en particular las conexiones al saneamiento estático o dinámico deben contar con válvulas de retención que impidan el ingreso de las aguas servidas a la vivienda.
- medidas tendientes a garantizar la hermeticidad de las plantas bajas, tales como modificación de alturas de ventanas, escalones de ingreso y exclusas en puertas.

Para estos casos, las solicitudes de reformas o ampliaciones de la vivienda preexistencias serán analizadas caso a caso.

g- No se habilitan nuevos fraccionamientos, ni viviendas en propiedad horizontal

h- FOS 30% FOT 60%

14.3.6 ZONA F: Zona de riesgo muy bajo entre por encima TR 100 (cota + 3,06 m):

a- Definida por los padrones urbanos no consolidados de la localidad de Jaureguiberry ubicados al sur de la Ruta Interbalnearia que no se encuentren incluidos dentro de los ítems 14.3.1, 14.3.2, 14.3.3 y 14.3.4 y 14.3.5.

b- Corresponde las afectaciones según Artículo **13.6.1.1 ZOR GENERICO** – urbano no consolidado o **13.6.1.2 ZOR GENERICO** – suburbano turístico, o **13.5 ZOT** - Zona Oportunidad Turística (según corresponda) y será de aplicación complementariamente las siguientes regulaciones específicas:

b1 – Los padrones urbanos 701, 702, 709, 710, 830, 875, los cuales cuentan con edificaciones existentes al día de la fecha, no podrán innovar en sus construcciones ni alteraciones del predio.

b2 – Los Padrones urbanos 205, 282, 283, 284, 285, 393, 394, 395, 400, 401, 406, 407, 414, 415, 426, 427, 515, 516, 526, 527, 528, 529, 530, 547, 700, 708, 750, 816, 862, 863, 868, 869, 874, 953, 1009, 1013, 1014, 1015, 1016, 1025, 1030, 1080, 1081, 1082, 1083, 1093, 1171, 1172, 1185, 1186, 1257, 4145, correspondientes a predios sin edificaciones, se analizarán las posibles construcciones, caso a caso en el marco del Permiso de Construcción.

b3 – Los padrones urbanos nº 91, 92, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 195, 196, 202, 203, 204, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 286, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 388, 389, 390, 391, 392, 396, 397, 398, 399, 402, 403, 404, 405, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 444, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 524, 525, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 548, 549, 550, 551, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 683,

684, 685, 686, 691, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 807, 808, 809, 832, 833, 834, 835, 836, 897, 898, 1792, 1794, 1797, 1803, 1822, 1842, 2202, 2340, 2365, 3713, 3816, 4001, 4002, 4038, 4159, quedarán condicionados a la ejecución de las obras de drenaje pluvial previstas para la zona. Mientras no se consoliden dichas obras, los permisos de construcción deberán ser estudiados caso a caso.

Los padrones suburbanos turísticos 4183, 55194 y 70633 (numeración rural), quedarán condicionados a la ejecución de las obras de drenaje pluvial necesarias para el desarrollo de la pieza que se proyecte desarrollar.

Artículo 15. Consideraciones y parámetros urbanísticos generales:

15.1 - Vegetación en predio privado: En todos los predios privados en general, se exigirá por cada árbol cortado y/ o eliminado la implantación de 3 (tres) o más ejemplares de especies nativas y/o compatibles con la actividad residencial turística, buscando minimizar el impacto sobre la vegetación que pueda ocasionarse por el crecimiento de población y a actividad de los turistas y visitantes.

En los predios donde exista vegetación nativa, la misma se promoverá mantener así como las coberturas naturales del lugar.

15.2 - Saneamiento: El saneamiento - ya sea tradicional o alternativo- de cualquier actividad en predio privado, debe asegurar la no contaminación de la napa. El mismo deberá estar avalado por técnico competente y deberá ser controlado con especial énfasis en los trámites correspondientes.

15.3 - Circulación y Estacionamiento sobre faja costera: Se prohíbe estacionamiento vehicular sobre faja costera (en los sectores

1, 2 y 3), debiéndose garantizar condiciones de accesibilidad para circulación de bicicletas y peatones. La caminería de acceso a la playa, será aprobada por Dirección de Gestión ambiental, siempre considerando los parámetros planteados en el presente decreto.

174- Gestión:

15.4.1 - Todas las propuestas comprendidas en las zonas descritas en los artículos 12.1 y 12.2.1, deberán solicitar viabilidad de uso y emplazamiento cualquiera sea el destino.

15.4.2 - Las zonas descritas en los artículos 12.1, 13.2.1, 13.6.3 y 13.6.4 en lo que respecta a Gestión, corresponderá (en todas las actividades y/o construcciones asociadas) solicitar:

a: Obligación de trámite ante DINAMA,

b: Control predio a predio de planos habilitados ante la IC en caso de corresponder.

c: Efectivizar cesión de faja de 150 metros de la costa para el caso que requiera.

d: Todas las intervenciones descritas en los ítems anteriores del presente artículo, serán estudiadas y aprobadas en coordinación por: la Dirección Gestión territorial, Secretaría de Planificación, Dirección de Gestión Ambiental y/o las oficinas del Gobierno Departamental que se entiendan competentes en el tema.

15.5 - FOS RÚSTICO: Se define "Factor de Ocupación del Suelo Rústico" (FOSR) de un predio a la relación entre el área admitida de transformación de las características altimétricas y de vegetación existente, incluidas las edificaciones y el área total del predio.

Se entiende como el factor natural del predio, el cual se deberá considerar en un porcentaje dado, tal que permita mantener el suelo natural sin alteraciones así como la altimetría existente, protegiendo el paisaje agreste de la localidad.

La altura máxima admitida de las edificaciones que se proyecten se considerará a partir del nivel de la calle o en su defecto del punto más alto del terreno.

La construcción de pavimentos de cualquier tipo, decks, pérgolas y piscinas no se computará como Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y podrá ocupar un área máxima equivalente al 50% del FOS admitido, pero serán descontadas en el cálculo del factor de ocupación de suelo rústico (FOSR) y computados en el FOS Verde.

En la solicitud de permiso de construcción, además de los recaudos requeridos en la Normativa de la edificación, de entenderse necesario, se podrá solicitar un proyecto de tratamiento del predio en cuanto a su altimetría y mantenimiento paisajístico.

El FOS Verde se diferencia en que, en el mismo, se puede computar pavimentos permeables y/o césped natural colocado; así como está permitida la nivelación del predio y/o relleno, no siendo esto considerado en el FOSR.

15.6 Acondicionamiento de espacios exteriores: Se admitirá el cercado perimetral de los predios, de acuerdo a las siguientes especificaciones: Materiales autorizados: alambrados y materiales orgánicos (paja, madera, cercos vivos). No se admiten muros de albañilería. Altura máxima admitida: 1.20 m.

15.7 Zonas de riesgo de inundación: En donde exista riesgo - entre riesgo alto y medio según artº14-, se deberá solicitar autorización especial para cualquier tipo de modificación de terrenos, incluyendo: Minería, Dragado, Relleno, Nivelación, Pavimentación, Excavación, Perforaciones, Apertura de cantera.

15.8 Zonas de riesgo de incendio: En donde exista éste riesgo, se deberá solicitar autorización especial para cualquier tipo de actividad y en lo que refiere a las construcciones e instalaciones estas deberán evitar usar materiales combustibles, así como tener todos los elementos previstos por bomberos.

15.9 Alineaciones en Unidad 4 (para suelo urbano no consolidado): En aquellas cuadras en que existan alineaciones consolidadas diferentes a las establecidas en el presente decreto- con ocupaciones de retiro frontal mayores al 60% de dicha cuadra (ambos lados), se

contemplará el acordamiento de las nuevas edificaciones con las construcciones existentes siempre que cuente con informe urbanístico favorable por parte de la oficina competente.

Artículo 16. Estudio de preexistencias. Las Construcciones existentes -al momento de aprobación del plan- podrán ser de admisión en carácter precario y revocable siempre que las mismas no generen impactos negativos, sean compatibles con la dinámica costera, cumplan con la normativa de habitabilidad de la IC y prevea medidas de adaptación en forma transitoria, para mitigar los problemas de inundación y/o vulnerabilidad costera – de corresponder-.

Así mismo, para los casos que se entiendan de riesgo alto (según artº 14) se promoverá la sustitución de usos, no siendo de aprobación nuevas ampliaciones y/o reformas, solo medidas de adaptación en forma transitoria.

Artículo 17. Fuera de Ordenamiento. Según lo dispuesto por el artículo 27 literal c) de la ley 18.308 y las previsiones del presente decreto, las construcciones existentes en la faja Costera de 150 metros -faja de defensa Costera, artículo 153 del Código de A, de aguas-, así como las actividades y/o instalaciones que se entienden incompatibles con el uso de suelo en el que se implantan, se declaran automáticamente fuera de ordenamiento. Sin perjuicio de ello, la Intendencia promoverá la relocalización de dichas construcciones y/o actividades en el corto o mediano plazo.

Artículo 18. - Paisaje, Patrimonio e Identidad.

18.1 Valores ecosistémicos: Son valores ecosistémicos del ámbito la Faja costera – zonas 1, 2 y 3 -, el Arroyo Solís Grande, así como los Montes psamófilos y bosques existentes.

18.2 Paisaje y Patrimonio: Son parte del patrimonio de éste ámbito, el paisaje cultural, el patrimonio cultural inmaterial, el

patrimonio cultural arqueológico.

18.2.1 - Paisaje cultural y natural: Se entiende por "Paisaje Cultural", la superficie territorial continental o marina, en cuyo ámbito, las interacciones del ser humano y la naturaleza, a lo largo de los años, han producido una zona de carácter definido, de singular belleza escénica o con valor de testimonial y otras unidades de paisaje antrópico. Los componentes significativos de esta categoría son:

- El sustrato natural (orografía, suelo, vegetación, agua)
- Las acciones humanas: modificación y/o alteración de los elementos naturales y construcciones para una finalidad concreta.

Se entiende como paisaje cultural y natural del ámbito con valor ecosistémico:

- Faja costera con sus singularidades en cada sector
 - 1 -Sector 3 - de desembocadura.
 - 2 -Sector 2 - de dunas.
 - 3 -Sector 1 - de barrancas.
- Monte – bosque.
- Monte psamófilo.
- Arroyo Solís Grande.
- Padrón rural natural n° 56261.
- Área de cangrejales.

18.2.2 - Paisaje cultural inmaterial: Incluye prácticas y expresiones vivas transmitidas como tradiciones, usos sociales, actos festivos, conocimientos y prácticas relativos a la naturaleza y saberes y técnicas.

Se entiende como paisaje cultural inmaterial, la identidad de los residentes del balneario que manifiestan y trabajan en conjunto para lograr un balneario sustentable aplicando prácticas afines a

este objetivo.

Se promoverá:

- Fortalecer la cultura y las distintas expresiones culturales (sociales, deportivas y/o religiosas, etc) poseedoras de un fuerte contenido identitario.
- Promocionar las actividades culturales y educativas del ámbito innovando en la sustentabilidad como eje conductor.
- Buscar el apoyo y fomento de espacios e infraestructuras culturales y recreativas locales que promuevan la identidad canaria a través del desarrollo de proyectos y actividades socio comunitarias de la localidad.
- Promoción de propuestas de deporte comunitario y la mejora de espacios deportivos locales.
- Colaborar con eventos deportivos que se desarrollen en la localidad a solicitud de instituciones, clubes, grupos, etc, impulsando la actividad física como acción saludable que se complementa con el balneario sustentable.

18.2.3 Patrimonio arqueológico: Comprende todas las huellas materiales de los diversos grupos culturales del pasado, donde se ha practicado cualquier tipo de actividad humana, los vestigios abandonados, tanto en la superficie, como enterrados, o bajo las aguas, así como al material relacionado con los mismos.

Se entiende como patrimonio arqueológico del ámbito, la cuenca inferior del Arroyo Solís Grande.(*).

(*). Nota: Redacción dada por el Art. 4 del D.0001/021

Artículo 19.

- Espacios Verdes. El sistema de espacios verdes del plan parcial, suma espacios existentes con espacios de nueva creación,

conformando un conjunto equilibrado en su distribución territorial y complementaria. Se propugnará plantear un recorrido especial que determine la accesibilidad a estos espacios públicos, fomentando la integración social y fortalecimiento de un "sistema verde"; así como promover que la energía de los espacios verdes sea a través de paneles solares.

Se definen los siguientes espacios verdes en el ámbito de aplicación del plan parcial:

19.1 Parque Lineal: ubicado en sector del predio n° 56261 – según Lámina 9 - Proyecto Parque Lineal - donde se deberá contar con los siguientes puntos:

- Acondicionamiento que priorice la protección del borde costero;
- Restauración y plantación de flora nativa, que mantenga el carácter natural;
- Uso recreativo y equipamiento acorde;
- Cartelería que fomente el reciclaje y sustentabilidad;
- Proyecto para la actividad pesquera, muelle, Yatch club que conviva con los ecosistemas a proteger, ejemplo: área de cangrejales.
- Asegurar accesos públicos al arroyo.
- Asegurar servidumbres para drenaje pluvial – afectaciones
- Protección del área de cangrejales.

19.2 Faja Costera – sectores 1, 2 y 3 (parte) – donde se deberá considerar:

- Acondicionamiento que priorice la protección del borde costero;
- Restauración de dunas/ barrancas y plantación de flora nativa, que mantenga el carácter natural;
- Uso recreativo y equipamiento acorde;
- Proyecto de zonificación de las actividades en playa: zona

admisible con mascotas, zonas de acceso, zona de deportes, zona de baños, etc.

- Cartelería que fomente el reciclaje y sustentabilidad

19.3 Plazas/ Espacios recreativos.

Serán espacios de escala barrial propuestos en el plan parcial: al norte de R.Ib los padrones categoría urbano no consolidado n° 1558 y 2254 de la localidad de Jaureguiberry; al Sur de R.Ib los padrones categoría urbano no consolidado n° 0 - intersección de calle INE 501 y continuación Coquimbo-, 1, 2, 3, 12, 13, 750, 1855, 2215, 3737, 3770 de la localidad de Jaureguiberry y el área remanente del fraccionamiento original del balneario (sin número de padrón).

Dichos espacios deberán tener:

- Equipamiento y mobiliario urbano para servir a la zona inmediata donde se emplaza, como ser por ejemplo estaciones saludables y/o bancos, papeleras, refugios, etc. De corresponder, que sean compatibles para eventos de inundaciones.
- Cartelería que fomente el reciclaje y sustentabilidad
- Interacción con los circuitos de corredores verdes.
- Vegetación acorde al espacio promoviendo al vegetación nativa según los lineamientos del presente plan – art ° 19.6-.

19.4 Corredores verdes: calles con carácter especial, que vinculen los distintos espacios verdes (plazas, parques, etc) del balneario. Se plantea para los mismos:

- Plantar conjuntos de vegetación -flexibles y adaptables a las dimensiones y usos- de escala peatonal que logren uniformizar el recorrido.
- Dar estructura al espacio urbano en conjunto con los otros

elementos que lo componen. Ejemplo, bicisendas.

- Generar un circuito entre los distintos espacios verdes propuestos (plazas, parques, faja costera, etc).

Serán corredores verdes:

- calle Acapulco – Luis Batlle Berres- (al norte y sur de R. IB) hasta calle Los Médanos;
- calle Los Médanos entre Acapulco y Rambla;
- calle continuación Coquimbo;
- calle Palo y Palo al sur, hacía al norte hasta calle Acapulco
- calle Ariel
- calle Mis Encantos
- calle Don Bosco al norte R.Ib,

En caso de que calles verdes se superpongan con calles principales, se exigirá mantener únicamente la bicisenda coexistiendo con la calle Principal.

19.5 – Parque Jaureguiberry. Redactado en Artº 12.6.2 Zona Parque y según Lamina 8 - Proyecto Parque Jaureguiberry -:

- Espacio recreativo, deportivo y de usos varios, que promueva actividades todo el año.
- Se deberá asegurar el acceso para “todos” - residentes, turistas, colonias de vacaciones-, generándose un espacio que pueda representarse, encontrarse y compartirse entre todos los usuarios.
- Promoverse un ordenamiento que zonifique el mismo y permita albergar equipamientos y servicios de soporte, al uso y disfrute del balneario de manera sostenible, siguiendo los lineamientos planteados en el presente plan y acorde a lámina 8.
- Conservación y protección de los ecosistemas relevantes existentes en el parque (humedales, bañados y vegetación nativa); asegurando la conservación de los mismos mediante relevamiento que los contenga y a su vez integre a las

propuestas y/o actividades que se desarrollen.

- Coordinación con los distintos actores del parque para lograr que se cumplan con la normativa.
- control de las habilitaciones correspondientes, previo uso de las actividades, con máximo control de la habilitación de bomberos, comercial, regularización y/o permiso de las construcciones.
- En lo que refiere a las construcciones e instalaciones estas deberán evitar usar materiales combustibles debido al riesgo de incendio presente en la zona, así como tener todos los elementos previstos por bomberos.
- prever mitigaciones respecto a impacto hidráulico, drenaje pluvial, etc.

19.6 Reforestación del balneario en vía pública y espacios verdes: Arbolado urbano en general y calles jerarquizadas en particular.

- Lograr aumentar en cantidad, variedad y calidad, la forestación, especialmente de especies nativas, por lo que se vuelve imprescindible aumentar la capacidad de producción de especies vegetales.
- Tipos - Dentro de las especies nativas es posible utilizar: "jacarandá", "pitanga", "anacahuita", "espinillo", "molle ceniciento", "tala", "pata de vaca", "lapacho" y "guayabo". Especies exóticas a considerar serían: "nogal", "parasol de la china", "ciruelo de jardín", "espumilla", "castaño de la india", callistemon imperialis etc. En los espacios verdes amplios (parques, plazas, paseos, etc.) Se aprovechará a utilizar especies forestales ornamentales nativos ("timbó", "ceibo", "laureles", "ibirapitá") y exóticos ("brachychiton", "plátano", "tipa") que presenten mayor altura y desarrollo de copa, así como hábito amplio o abovedado. En los sitios bajos, y o riberas pueden utilizarse especies nativas características de

esos ambientes, como ser: "sauce criollo", "mataojo", "acacia mansa", ceibo, "curupí", "sarandí", etc.

- Se ha constatado que debajo de los rodales de pino se encuentra desarrollándose el sotobosque de acacias mezclado con especies nativas (molle, chirca, de monte, chalchal, aruera y molle). Se promoverá realizar inventario del sotobosque nativo y pinar para cuantificar ejemplares que habría que reponer. (*)

(*) Nota: Redacción dada por el Art. 5 del D.0001/021

Artículo 20. - Servicios, Infraestructuras, y Movilidad: Mejorar la calidad de áreas urbanas, Consolidar Y Promover el desarrollo de equipamientos, servicios urbanos e infraestructuras.

20.1 Conectividad:

- Conectividad Norte-Sur del ámbito mediante atravesamiento de la R.Ib, en calle Acapulco, generando así, circuito de entrada y salida de transporte vehicular y público en todo el ámbito.
- Conectividad complementaria Oeste - Este del ámbito: según artículo 15.1.1 del Plan local – Dto. 0013/017 -. Asegurar la continuidad de conector al sur de R. Ib. que integre a todos los balnearios. Se plantea dos conectores en el tramo de la Unidad 3, por lo que se deberá dejar afectados los predios involucrados a la cesión de dichas calles. Son predios afectados los siguientes predios suburbanos turísticos nº55194, 70633, 70958, 71339, 71340, 71341 – numeración rural- y 4183.
- Apertura de calles cerradas que se prevén jerarquizar (calles principales según artº 20.2), para mejora de la circulación de transporte local.

20.2 Vialidad:

Se proyecta la siguiente jerarquización vial en el ámbito del plan:

20.2.1 - Calles principales: Serán las calles del balneario que permitirán generar un circuito conector del mismo. Serán calles pavimentadas con perfil especial de balneario según se desarrollará en Proyecto de Vialidad (Pr30). Contendrán el recorrido de transporte público y el mayor flujo vehicular.

a1: Contendrán el recorrido de buses que ingresen a la localidad y a su vez el mayor flujo vehicular de turismo y residente.

Son calles principales a jerarquizar (pavimentadas – perfil especial)

a1:

- calle Gral. Artigas entre Brazo Oriental y calle Oriental (al norte y sur de R. IB), abierta;
- calle Brazo Oriental (entre Gral. Artigas y Road point), abierta;
- calle continuación América (entre Road point y Acapulco) – parcialmente abierta;
- calle Acapulco – Luis Batlle Berres- (al norte y sur de R. IB), hasta calle Palo Palo, abierta;
- calle Palo Palo, parcialmente abierta;
- calle 8, parcialmente abierta;
- calle 9, cerrada;
- calle Oriental entre calle 9 y Gral Artigas, abierta.

a.2- Contendrán mayor flujo vehicular de turismo y residente.

Son calles principales a jerarquizar (pavimentadas – perfil especial)

a2:

- ■ calle Acceso Rond point (al norte y sur de R. IB) entre Brazo Oriental y calle Palo Palo, parcialmente abierta;
- ■ calle de servicio de la R.Ib entre Road point y Los Laureles, cerrada;
- ■ calle Los Laureles hasta calle Altamar, parcialmente abierta;

- calle Altamar entre Don Bosco y Los Laureles, cerrada;
- calle de servicio de la R.Ib entre Road point y Altamar, abierta;
- calle Altamar al sur de R.Ib hasta calle Oriental, abierta
- calle Ariel entre Altamar y R.Ib, abierta;
- calle n°1 entre gral Artigas y Rambla del Arroyo - abierta;
- Calle Libertad – abierta;
- Rambla entre Libertad y Acapulco, parcialmente abierta;
- Calle Acapulco hasta Palo Palo – abierta;
- Calle Palo Palo entre Acapulco y calle Ine 501- parcialmente abierta.
- Calles proyectadas entre Unidad 2.

20.2.2 Corredores verdes: Son calles a re-fortalecer el carácter verde del balneario. Contendrán bicisendas y presencia obligatoria de vegetación - según artículo de forestación 19.6- en articular vegetación de escala peatonal. Son calles de menor jerarquía, con desestimulo del flujo volumen vehicular, priorizando el de bicisenda. Se plantean las siguientes calles como corredores verdes:

- calle Acapulco – Luis Batlle Berres- (al norte y sur de R. IB) hasta calle Los Médanos;
- calle Los Médanos entre Acapulco y Rambla;
- calle continuación Coquimbo;
- calle Palo y Palo al sur, hacía al norte hasta calle Acapulco
- calle Ariel
- calle Mis Encantos
- calle Don Bosco al norte R.Ib

20.2.3 Calles internas: El resto de la calles del ámbito, tendrán perfil de balneario, manteniendo carácter agreste, balasto y cuneta abierta. Destinadas también al tránsito local y contemplan el flujo de peatones y ciclistas.

20.2.4 Caminería a la playa: instalación de pasarelas de madera tratada a efecto de evitar pérdidas de arena y erosión de la faja

costera, en la continuidad de calle Los Pinos, Road Point, Coquimbo y/u otras que se planteen en el marco del Proyecto de Accesos peatonales a la playa (Pr09).

Consideraciones generales:

- Las solicitudes de apertura de calles serán analizadas caso a caso conjuntamente por la Dirección General de Obras, la Secretaría de Planificación y el Municipio de la Floresta, priorizando las áreas más pobladas.
- Toda vez que se proceda a la apertura de nuevas calles deberán consultarse los perfiles y detalles técnicos de cada tipo definido en el Proyecto Ejecutivo de vialidad.
- Se evitará la generación de calles sin salida o la discontinuidad de la trama viaria.
- Se promoverá la construcción de infraestructura pública priorizando la consolidación de un sistema integral de drenaje pluvial.

20.3 Movilidad:

Transporte público: Definir recorrido de Transporte público que aborde todo el ámbito del plan e integre el norte y sur del área urbanizada. El recorrido será el planteado según las calles principales - a1, propuestas en artº 20.2.1 y según lámina 7 -Proyectos PP Jaureguiberry u otro que se plantee en el marco del Proyecto de mejora de frecuencias y paradas del transporte público colectivo (Pr08).

Estacionamiento: Limitar los Estacionamientos sobre ramblas y/o faja costera – sistema dunar/ barranca-, para reducir el impacto que genera sobre la misma; garantizando condiciones de accesibilidad para la circulación de bicicletas y peatones y ordenando en puntos específicos cercanos a las bajadas principales

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

Movilidad de Cargas: Definir pautas para la circulación y distribución de cargas, como ser la definición de recorridos especiales y zonas de exclusión para el transporte de carga, según la jerarquización planteada en el presente plan y procurando ajustar los recorridos para el transporte de carga hacía las calles indicadas en artº 20.2.1 (a1 y a2).

20.4 Drenaje pluvial:

1- Se aborda como primera instancia en parte de la unidad ambiental 4, un análisis de drenaje pluvial – en particular al sur de la R.Ib-, en el marco de un estudio hidráulico de varios sectores comprometidos de Costa de Oro, que deriva en el diseño de un mapa de riesgo, donde se definen medidas específicas para el sur de la R.Ib según artº 14.

2- Se abordará la unidad 4 al norte de la R.Ib, con un estudio de drenaje pluvial de la zona norte de la R.Ib -respecto a situaciones de inundaciones aisladas que se han constatado- para poder tomar medidas específicas al respecto de forma similar a las avanzadas en el sur de R.Ib

3- El acceso al predio rural nº 56261 – que se define de utilidad pública en el presente decreto – se entiende imprescindible para considerar salida de drenajes por el mismo, en el marco del Proyecto de Drenaje pluvial.

20.5 – Agua potable: Se promoverá la consolidación de red de agua potable gestionada por OSE.

Capítulo IV

Amanzanamiento y fraccionamiento:

Artículo 21. Normativa de Fraccionamiento. Las reglas sobre amanzanamiento y fraccionamiento en el ámbito territorial del presente Plan, son las establecidas en los Artículos 42 a 59 Capítulo VIII Amanzanamiento y fraccionamiento, del Decreto de la Junta Departamental de Canelones N° 0013/017 del 06 de Diciembre de 2017 (plan local de la Microrregión de Costa de Oro), a excepción de los siguientes parámetros:

21.1 - Subdivisión de predios urbanos: El mínimo de área por Padrón es de 600 metros cuadrados con un frente mínimo de 18 metros, salvo para los casos de interés social que refieran a programas públicos de vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial, en cuyo caso las oficinas técnicas competentes podrán moderar fundadamente la superficie y frente del lote mínimo conforme el régimen de excepcionalidad establecido en el Artículo 16 literal B de la Ley 10.723 del 21 de abril de 1946, en la redacción dada por el Artículo 1º de la Ley 19.044 del 24 de octubre de 2013., o situaciones que respondan a completar tramas urbanas consolidadas, admitiendo dimensiones similares a las del entorno inmediato.

Toda subdivisión en régimen de propiedad horizontal, que contemple unidades en horizontal, con destino habitacional (plata baja o dúplex) quedará limitada por "mínimos de áreas de suelo, de uso exclusivo" de 400 m cuadrados por unidad.

21.2 - Subdivisión de predios Suburbanos de uso Turístico, el mínimo del área del padrón será de 1000 (mil) metros cuadrados, con frente mínimo de 25 metros. Toda subdivisión en régimen de propiedad horizontal, que contemple unidades en horizontal, con destino habitacional (planta baja o dúplex) quedará limitada por "mínimos de áreas de suelo, de uso exclusivo" de 1000 m cuadrados por unidad, pudiendo admitir dimensiones inferiores, producto del dimensionado de la manzana, conectividad y acceso a los servicios.

Artículo 22.

- Cesión Faja costera. A los efectos del presente artículo será conforme a lo establecido en el artículo 48.8 del Decreto N°0013/017. Se deberá dejar constancia de la referida cesión en el plano de fraccionamiento respectivo.

De existir predios privados sitios al sur de la faja de protección costera, sólo se podrán realizar actividades descritas en el artículo 12.1.1, 12.1.2 y 12.2.1 las cuales se estudiarán caso a caso y con parámetros urbanísticos restringidos.(*).

(*). *Nota: Redacción dada por el Art. 6 del D.0001/021*

Capítulo V

Programas y Proyectos

Artículo 23. Programas y Proyectos. Los Programas constituyen los instrumentos de ejecución del Plan Parcial, orientados en función de las líneas estratégicas tendientes a materializar las definiciones generales.

Los Proyectos instrumentan las propuestas específicas, integrándose como acciones concretas dentro de un Programa o interrelacionado con más de uno.

Artículo 24.

- Listado de Programas y Proyectos. El Plan Parcial de Jaureguiberry presenta los siguientes Programas, con sus respectivos Proyectos y acciones asociadas, los cuales se llevarán a cabo en los términos y condiciones definidos en el Anexo Memoria de Ordenación y Gestión:

PROG 01- Programa de conservación y recuperación ambiental.

Pr01- Proyecto de recuperación y control ambiental de la Barranca y Desembocadura Del Arroyo Solís Grande – Faja 3 -.

Pr02- Proyecto de conservación de la fajacostera – Faja 1 y 2- y sector con relictos de Monte Psamófilo.

Pr03- Proyecto de Regularización de la actividad industrial/ extractiva en estado de degradación.

Pr04- Proyecto de protección de sitios Arqueológicos.

Pr05- Proyecto Bidepartamental “Desembocadura de Arroyo Solís Grande”.

PROG 02- Programa de conectividad, accesibilidad y movilidad.

Pr06- Proyecto de Jerarquización vial.

Pr07- Proyecto cruce vehicular de Ruta Ib - calle Acapulco.

Pr08- Proyecto de mejora de frecuencias y paradas del transporte público colectivo.

Pr09- Proyecto de Accesos peatonales a la playa.

Pr10- Proyecto de conectores Oeste-Este

PROG 03- Programa de Desarrollo de Sistemas de producción sustentable.

Pr11- Proyecto de gestión sobre la reducción, reutilización y

reciclaje de residuos.

Pr12- Proyecto de Promoción y capacitación de sistemas alternativos de saneamiento. "Hacia un Saneamiento Ecológico"

Pr13- Proyecto de Huerta Comunitaria.

Pr14 - Proyecto de Producción Agroecológica

Pr15- Proyecto de Promoción y capacitación en Bio-construcción.

Pr16- Proyecto de Gestión de Residuos sólidos.

Pr17- Proyecto de Cartelería informativa y educación sobre sustentabilidad.

Pr18- Promoción de Eco turismo.

PROG 04- Programa de espacios públicos, equipamientos y actividades.

Pr19- Proyecto de Acondicionamiento de plazas y corredores verdes.

Pr20- Proyecto de Detalle "Parque Lineal Arroyo Solís Grande" y Equipamiento.

Pr21- Proyecto de detalle "Parque Jaureguiberry" y equipamiento.

Pr22- Proyecto Espacio deportivo, promoción del deporte comunitario y eventos deportivos locales.

Pr23- Proyecto de Promoción de agenda cultural, apoyo a eventos locales y actividades estivales.

PROG 05- Programa de mejora del entorno urbano.

Pr24 Proyecto acondicionamiento espacio costero: – Faja 1 y 2-.

Pr25- Proyecto Forestación - Reforestación

Pr26- Proyecto de Regulación y promoción de acondicionamiento edilicio de fachada.

Pr27- Proyecto Renovación muelle pesquero y Yatch club.

PROG 06- Programa de mejora de la infraestructura.

Pr28- Proyecto de Apertura de calles y Nomenclator.

Pr29- Proyecto de Drenaje pluvial.

Pr30- Proyecto de Vialidad.

Pr31- Proyecto de Regularización de Saneamiento

Pr32- Proyecto para Abastecimiento de Agua potable.(*)

(*) *Nota: Redacción dada por el Art. 7 del D.0001/021*

Artículo 25. Proyecto de Detalle.

Descripción: Son los mecanismos de gestión, a través de los cuales se materializan las actuaciones sobre el territorio en la búsqueda de la concreción de los objetivos planteados en el instrumento.

A través de ellos se concretarán actuaciones estructurales: habitacionales, viales, de espacios públicos, etc., enunciados en el presente Plan, lo que a través de su concreción aportarán al fortalecimiento y afianzamiento de la localidad.

Abarca el diseño integral del área de actuación que desarrolla: vialidad, espacios verdes, drenaje, amanzanado, edificabilidad, alturas, retiros, afectaciones, usos, servicios, etc.

Se consideran estratégicos a los efectos de dicha concreción de objetivos, los que serán desarrollados en las áreas de recuperación Ambiental, de conservación y valorización ecosistémica, de oportunidad turística; así como en los espacios verdes y/o proyectos propuestos en general.

Los Proyectos de detalle podrán ser elaborados por la Intendencia de Canelones, de oficio y en ejercicio de sus funciones o por particulares (con supervisión y/o participación de la Intendencia).

Contenidos. Las determinaciones de los Proyectos de Detalle (por iniciativa de la intendencia o privada) contendrán la siguiente documentación según corresponda:

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

Capítulo VI

Seguimiento y control

Artículo 26. Coordinación y Seguimiento. La coordinación y seguimiento del Plan parcial de Jaureguiberry estarán a cargo de la Oficina del Plan local de Costa de Oro (según Artº 83 de Decreto 0013/2017), que funcionará en la órbita de la Secretaría de Planificación, mediante una Mesa de Comisión específica para el Plan parcial.

Artículo 27. Mesa de Coordinación del Plan parcial. Ésta mesa tendrá como cometido la articulación, coordinación, monitoreo y apoyo en la gestión, en relación a la puesta en práctica de los objetivos del Plan parcial.

Estará integrada por representantes de la Secretaría de Planificación, la Dirección de General de Gestión Ambiental, la Dirección General de

Gestión Territorial y Acondicionamiento Urbano y el Municipio de La Floresta. La misma sesionará al menos dos veces al año.

Artículo 28. Sistema de Indicadores. Se establece como planificación derivada, un sistema de indicadores que de cumplimiento a los objetivos del Plan, la implementación de sus estrategias y de la ejecución de sus programas y proyectos, cuyos detalles serán establecidos en la reglamentación del mismo.

Artículo 29. Control Territorial. El Gobierno Departamental ejercerá la policía territorial en el ámbito del Plan, en los términos dispuestos en los artículos 68 y siguientes de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, aplicando en caso de contravención a las disposiciones del presente instrumento, las sanciones que correspondan conforme con el artículo 71 de la mencionada Ley.

Capítulo VII

Disposiciones finales

Artículo 30.- Vigencia. El Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Jaureguiberry entrará a regir a partir de los 30 días corridos siguientes a la promulgación del Decreto respectivo por parte del Intendente Departamental de Canelones.

El Intendente Departamental de Canelones podrá promover la revisión de sus contenidos a los 5 años contados a partir de su vigencia.

Para ello, se convocará a consulta pública a los habitantes del Municipio de La Floresta, con la finalidad de evaluar la marcha del Plan parcial, analizar, rectificar, ratificar o sustituir aspectos definidos en el presente Plan Parcial.

No obstante lo anterior, la revisión y/o modificación del Plan Parcial de Jaureguiberry podrá promoverse en otros momentos de su

vigencia, cuando en forma fundamentada se proponga la adopción de un modelo territorial distinto al previsto, o ante circunstancias supervinientes en lo territorial que así lo justifiquen.

También será podrá revisar por disposición fundada del Intendente o de la Junta departamental.

Artículo 31. Determinaciones no sustanciales. Declárense como determinaciones no sustanciales (Artículo 29 inciso final Ley 18.308 del 18 de junio de 2008):

- los ajustes que requiera el texto o cartografía para su correcta aplicación, incluso los derivados de la dinámica de movilidad de fraccionamientos y fusiones durante el proceso de elaboración del presente instrumento,
- los definidos en los instrumentos derivados del presente
- los sugeridos en el marco del Sistema Departamental de Áreas de Protección Ambiental (SDAPA),
- al pasaje de suelo categoría urbana no consolidado a urbana consolidado por incorporación de red de saneamiento, en las situaciones previstas en este decreto, así como, las excepciones fundadas a las afectaciones de altura y/o densidades para la edificación y los ajustes en las definiciones del mapa de riesgo en el entendido que se trata de una herramienta dinámica donde los cambios territoriales pueden alterar o ajustar el mapa de amenaza y/o la vulnerabilidad del territorio.

En todos los casos, no deberá implicar desnaturalización de las disposiciones del presente plan, y deberán ser aprobados por la Junta Departamental a iniciativa del intendente.

Así mismo, se consideraran como no sustanciales los ajustes requeridos por el MVOTMA y que se entiende de recibo por parte de la IC, en el marco del Informe de correspondencia y aprobación de la EAE.

Artículo 32. Efectos de la entrada en vigor del instrumento.

Los efectos previstos en los literales a), b), c), d), e) y f) del Artículo 27 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008 comenzarán a regir a partir de la fecha de vigencia indicada en el Artículo 32, sin perjuicio de las autorizaciones concedidas en el pasado que estuvieren vigentes a la fecha.

Artículo 33.- Ajustes en la normativa. Sin perjuicio de su

vigencia, se declaran inaplicables en lo que corresponda, al ámbito territorial del presente Plan, aquellas normas departamentales que contradigan las disposiciones del presente Decreto.

Salvo en lo que se derogue, modifique o sustituya en forma expresa o tácita en el presente Decreto, se mantienen en vigencia para el ámbito territorial del presente Plan, las disposiciones del Plan Local para la microrregión de Costa de Oro, aprobado por Decreto N° 013 del 06 de diciembre de 2017.

Artículo 34.- Anexos: Forman parte del presente Decreto, los

siguientes documentos Anexos:

Memoria de Información

Memoria de Ordenación, Gestión y Seguimiento

Memoria de Participación

Informe Ambiental Estratégico

Lámina 1_ Ámbito aplicación y Unidades PP Jaureguiberry

Lámina 2_ Problemáticas territoriales - PP Jaureguiberry

Lámina 3_ Amenaza de inundación - Periodos de retornos

Lámina 4_ Categorización secundaria PP Jaureguiberry

Lámina 5_ Zonificación propuesta - PP Jaureguiberry

Lámina 6_ Mapa De Riesgo - Normativa Específica

Lámina 7_ Proyectos propuestos - PP Jaureguiberry

Lámina 8_ Proyecto Parque Jaureguiberry

Lámina 9_ Proyecto Parque lineal

Artículo 35. Disposición Transitoria: La aprobación del presente decreto por parte del legislativo departamental, quedará condicionada a las aprobaciones correspondientes del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) – Informe de Correspondencia de DINOT y Aprobación de la EAE por DINAMA - .

Artículo 36. Aplicar el artículo 72 del Reglamento Interno en la excepción previstas en su inciso 3º e insertar en el Registro Departamental de Decretos y Resoluciones.

INDICE

Capítulo I.

Disposiciones Generales.

Artículo 1.- Aprobación y declaración de interés departamental, del “Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Jaureguiberry – Balneario Sustentable”.

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación

Artículo 3.- Obligatoriedad.

Artículo 4.- Marco legal y coordinación con la escala nacional de Ordenamiento Territorial.

Artículo 5.- Dirección y control de la actividad urbanística y de ordenamiento territorial departamental.-

Capítulo II

Contenidos y Lineamientos.

Artículo 6.- Contenidos del Plan.

Artículo 7.- Objetivos del Plan Parcial de Jaureguiberry.

7.1 - Objetivo General

7.2 - Objetivos específicos

Artículo 8.- Categorización de suelo.

Capítulo III

Propuesta de ordenación.

Artículo 9.- Pautas de Ordenación.

Artículo 10.- Unidades Ambientales.

10.1 - Unidad 1 – U1

10.2 - Unidad 2 – U2

10.3 - Unidad 3 – U3

10.4 - Unidad 4 – U4

10.5 - Unidad 5 – U5

Artículo 11.- Sistemas territoriales.

Artículo 12. - Zonificación y Usos del suelo.

12.1 ZCVE - Zona de Conservación y Valorización Ecosistémica.

12.1.1 - Faja Costera – Sector 1.

12.1.2 - Faja Costera – Sector 2.

12.1.3 – Monte Psamófilo.

12.1.4 – Monte – Bosque.

12.2 ZRA - Zona de Recuperación Ambiental.

12.2.1 - Faja Costera – Sector 3.

12.2.2 - ZRA en Unidad 3.

12.2.3 - ZRA en Unidad 2.

12.3 ZRP - Zona Rural Productiva.

12.4 CP - Corredor paisajístico

12.5 ZOT - Zona de Oportunidad Turística.

12.6 ZOR - Zona Ordenamiento Reglamentado.

12.6.1 ZOR – Genérico.

12.6.1.1 a.1) Urbano no consolidado.

12.6.1.2 a.2) Suburbano turístico.

12.6.2 ZOR - Parque.

12.6.3 ZOR – Especial 1 (Costera).

12.6.4 ZOR – Especial 2 (Borde urbano arroyo)

Artículo 13. – Afectaciones y parámetros urbanísticos según Zonificación.

13.1 ZCVE - Zona de conservación y valorización Ecosistémica:

13.1.1 Faja Costera - Sector 1

13.1.2 Faja Costera - Sector 2

13.1.2 Sector Monte Psamófilo

13.1.3 Sector Monte – Bosque

13.2 ZRA - Zona de Recuperación Ambiental

13.2.1 Faja Costera – Sector 3

13.2.2 ZRA en U3

13.2.3 ZRA en U2

13.3 ZRP - Zona RURAL Productiva

13.4 CP - Corredor paisajístico

13.4.1 En Sector 1

13.4.2 En Sector 2

13.5 ZOT - Zona Oportunidad Turística (Unidad 3).

13.6 ZOR – Zona Ordenamiento Reglamentado.

13.6.1 ZOR Genérica.

13.6.1.1 Suelo Urbano no consolidado:

13.6.1.2. Suelo Suburbano turístico:

13.6.2 ZOR Parque.

13.6.3 ZOR Especial 1 – Costera

13.6.4 ZOR Especial 2 (BORDE Urbano Arroyo).

13.7 Consideración Especial

Artículo 14. – Mapa de Riesgo.

14.1. Ámbito de aplicación

14.2. Consideraciones generales.

14.3. Zonificación y Normativa Específica asociada:

14.3.1 ZONA A

14.3.2 ZONA B

14.3.3 ZONA C

14.3.4 ZONA D

14.3.5 ZONA E

14.3.6 ZONA F

Artículo 15. - Consideraciones y parámetros urbanísticos generales:

15.1 – Vegetación en predio privado

15.2 – Saneamiento

15.3 - Circulación y Estacionamiento sobre faja costera

15.4 - Gestión

15.5 - FOS Rústico (FOSR)

15.6 - Acondicionamiento de espacios exteriores

15.7- Zonas de riesgo de inundación

15.8 - Zonas de riesgo de incendio.

15.9 - Alineaciones en Unidad 4 (para suelo urbano no consolidado).

Artículo 16. - Estudio de preexistencias.

Artículo 17. - Fuera de Ordenamiento.

Artículo 18. - Paisaje, Patrimonio e Identidad.

18.1 Valores ecosistémicos

18.2 Paisaje y Patrimonio

18.2.1 - Paisaje cultural y natural

18.2.2 - Paisaje cultural inmaterial

18.2.3 Patrimonio arqueológico

Artículo 19. - Espacios Verdes.

19.1 Parque Lineal.

19.2 Faja Costera.

19.3 Plazas / Espacios recreativos

19.4 Corredores verdes.

19.5 Parque Jaureguiberry.

19.6 Reforestación del balneario en vía pública y espacios verdes:

Artículo 20. - Servicios, Infraestructuras, y Movilidad.

20.1 Conectividad.

20.2 Vialidad.

20.3 Movilidad.

20.4 Drenaje pluvial.

20.5 Agua potable

Capítulo IV

Amanzanamiento y fraccionamiento.

Artículo 21. - Normativa de Fraccionamiento.

21.1 - Subdivisión de predios urbanos

21.2 - Subdivisión de predios Suburbano turístico

Artículo 22. - Cesión de Faja costera

Capítulo V

Programas y Proyectos.

Artículo 23. Programas y Proyectos.

Artículo 24. - Listado de Programas y Proyectos.

Artículo 25. - Proyecto de Detalle.

Capítulo VI

Seguimiento y control.

Artículo 26. - Coordinación y Seguimiento.

Artículo 27. - Mesa de Coordinación del Plan parcial

Artículo 28. - Sistema de Indicadores.

Artículo 29. - Control Territorial

Capítulo VII

Disposiciones finales.

Artículo 30. - Vigencia.

Artículo 31. - Determinaciones no sustanciales.

Artículo 32. - Efectos de la entrada en vigor del instrumento.

Artículo 33. - Ajustes en la normativa.

Artículo 34. - Anexos

Artículo 35. - Disposición transitoria

Artículo 36. Insertar en el Registro Departamental de Decretos y Resoluciones. apf