



D.0007/017

Nº Sesión: 0022/017

Nº Expediente: 2017-204-81-00108

Nº de Acta: L48-P3-06

Nº Asunto: 41

Fecha del Acta: 13/09/2017

Canelones, 13 de setiembre de 2017.

VISTO: los presentes obrados radicados en expediente 2015-81-1010-00911 remitidos por la Intendencia de Canelones solicitando anuencia para la aprobación definitiva del "Plan Parcial Camino de los Horneros", en el marco de lo establecido en el Art. 25 de la Ley 18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, adjunto en actuación 26 del citado expediente.

RESULTANDO: I) que por Resolución 17/01882, se otorga la aprobación previa del citado Plan y se dispone la realización de la Audiencia Pública del avance del mismo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible;

II) que en la actuación 26 del expediente 2015-81-1010-00911, la Secretaría de Planificación informa que habiéndose redactado el documento final adjunto en la misma actuación, el mismo se encuentra en condiciones de solicitar la aprobación definitiva, habiendo cumplido con todas las instancias previas establecidas en la Ley 18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible;

III) que el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente por Resolución 961/2017 del 30/6/2017, anexada en actuación 26 del referido expediente, emite en forma favorable informe de correspondencia y por Resolución Ministerial 924/2017 del 29/6/2017, aprueba la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan, en cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo final del Art. 25 de la citada Ley;

IV) que la Secretaría de Planificación en actuación 27 del citado expediente, informa que corresponde solicitar anuencia para otorgar su aprobación definitiva.

CONSIDERANDO: I) que este Cuerpo entiende pertinente conceder la aprobación definitiva a este instrumento realizando las siguientes modificaciones.

II) que en el artículo 1 numeral 1.1 se modifica in fine donde dice "...límite Norte del Padrón rural 5008"... debe decir "...límite Norte del Padrón rural 55008"... y donde dice "...límite Este de los Padrones rurales 54788, 54468"... debe decir "...límite Este de los Padrones rurales 71336, 71335 y 54468"..."

III) que en el Artículo 6 se modifica donde dice "...En caso de duda o contradicción, la referencia explícita en las Láminas prima sobre los textos"... debe decir por ... "En caso de duda o contradicción, el texto prima sobre las Láminas".

IV) que en el artículo 8 in fine en su numeral 8.1 se agrega el párrafo ..."Otras soluciones para vivienda colectiva de baja escala serán analizadas en el marco de las disposiciones de la Ordenanza de las Edificaciones Decreto Nº70 y 90"; y en el numeral 8.4 se elimina donde dice ..."clubes de campo"..."

V) que en el artículo 15 en el numeral 15.1 se agrega el Padrón ..."51507"... y se incorpora un numeral 15.6, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"15.6 Sector Suburbano 6 (SU.6)

El Sector 6, está definido por los Padrones suburbanos 46894 y 46895";

VI) que en el artículo 18 el numeral "18.1 El Suelo Rural queda definido por" quedará de la siguiente

manera:

“Todos los Padrones dentro del ámbito del Plan Parcial Camino de los Horneros a excepción de aquellos definidos en los Arts. 14 Suelo Urbano y 15 Suelo Suburbano”;

VII) que en el artículo 19 en su numeral 19.1 donde dice ... "Al este por el Camino de los Horneros, en su acera oeste. Al sur por el límite sur de los padrones rurales 55110 al 55105", se le agregue el padrón 56905 y se cambia el padrón "55105" por padrón "55106", en su numeral 19.2 se cambian los padrones..."54360 y 54359" por los padrones "54260 y 54259", asimismo en su numeral 19.3 donde dice ..."Al Este límite Este de los padrones rurales 70732, 70731, 70730 "... se eliminan los padrones 70731 y 70730 y donde dice ..."límite este del padrón 50828"... debe decir ..."límite este del padrón 50825.

VIII) que en el artículo 21 en el numeral 21.4 se elimina donde dice ..."conjuntamente con el plano de subdivisión"... y se agrega in fine "La Intendencia definirá la ubicación, preferente las cuales se establecerán en el marco de un contrato plan”;

IX) que en el artículo 25 se realizarán varias modificaciones el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 25. Sector Sub Urbano

Las áreas delimitadas como suelo suburbano admitirán según corresponda, actividades turísticas, deportivas, recreativas, así como usos habitacionales en régimen de vivienda unifamiliar y/o colectivas, de servicio o similares. No se admitirán destinos industriales en los suelos suburbanos pertenecientes al PPCH.

Para los predios suburbanos frentistas a la Ruta Interbalnearia además se admitirán usos logísticos y de servicios asociados a la Ruta siempre que sean compatibles con el uso residencial y turístico.

Se prohíbe la extracción de arena en suelo urbano y suburbano, salvo autorización expresa en caso de excavaciones destinadas al sistema de drenaje pluvial de la zona.

El suelo suburbano será de uso preferentemente turístico y compatible de baja densidad de ocupación.

Regirán las siguientes afectaciones:

- Padrones propiedad común regirá el régimen de suelo suburbano del Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Micro Región de la Costa (Costa Plan), aprobado por Decreto Nº6 del 27 de octubre de 2010 (Art.69).

- Propiedad horizontal: El área máxima de padrón: entre 10 a 12has conforme a estructura territorial prevista (calles de nueva creación). La densidad máxima estará dada por una vivienda cada 1500 metros cuadrados de suelo.

- Propiedad horizontal Ley 17292. El padrón matriz deberá tener un área mínima igual o mayor a 3 hectáreas y un área máxima entre 10 y 12 has conforme a la estructura territorial prevista (calles de nueva creación). La densidad máxima estará dada por una vivienda cada 1500 metros cuadrados de suelo. En todos los casos se mantendrá la relación de un máximo del 60% de la totalidad del predio para áreas destinadas a áreas de uso privado, vivienda o actividades propia; queda excluido de dicha consideración circulaciones vehiculares y peatonales, espacios verdes comunitarios así como áreas destinadas a infraestructura de instalaciones sociales, deportivas, culturales y de esparcimiento. El área de las unidades de uso exclusivo tendrán un área mínima mayor a 1000m², pudiendo tener un área mínima de 800 metros cuadrados el 10% del total de lotes. En todos los casos se asegurará la continuidad de la trama de circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos actuales y aquellos que se creen simultáneamente con el acto de aprobación del fraccionamiento de acuerdo a lo previsto en el inciso final del artículo 48 de la Ley 17292, de 25 de enero de 2001 y modificativas.

- Retiro frontal: regirán los retiros establecidos en el Decreto Nº70, a excepción de los retiros establecidos en el artículo 370 de la Ley 19355 donde regirán los indicados en dicho artículo.

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

- Retiro lateral: bilateral de 5 metros.

- Retiro perimetral: para los casos de actuaciones en el marco de la Ley 17292 no se aplicará retiro posterior ni lateral, sino un retiro perimetral de 5 metros.
- Factor de ocupación del suelo (FOS): 40%.
- Factor de ocupación total (FOT): 80%.
- Factor de ocupación de suelo verde (FOS verde): 50%.
- Factor de ocupación de subsuelo (FOSS): 30% Se admitirá medio subsuelo a 1,20 por debajo del nivel natural del terreno, coincidente con el perímetro de la construcción.
- En los casos de desarrollos en el marco de la Ley 17292, las unidades de uso exclusivo estarán afectadas con un retiro frontal de 5 metros, 3 metros de retiro lateral y 20% de retiro posterior.
- Las alturas serán de 7,50 metros, más gálibo a excepción de los Padrones frentistas a la Ruta Interbalnearia, los cuales admitirán una altura máxima de 12 metros.
- Perímetro: cerramiento permeable 80%, de altura máxima 1,50 metros, CERCO VEGETAL que asegure las visuales entre retiros frontales y la vía pública. No se autorizará la construcción de cerramientos opacos de ningún tipo. No se admitirán elementos punzantes o peligrosos sobre la vía pública.
- Se deberá ceder las calles proyectadas en el PPCH al dominio público, de acuerdo a lo establecido en el presente decreto.
- Se define para los Padrones ubicados en la intersección de Ruta Interbalnearia y Cno. de los Horneros asociados al proyecto 2 acceso Cno. De los Horneros, para la cual se dispone un FOT. 120% y alturas máxima de 8,50 metros más galibo. Densidad: 1viv/800 por nivel asociado a los sectores residenciales”;

X) que en el artículo 27 en su numeral 27.2 se sustituye donde dice "Propiedad horizontal: área de padrón máxima: 12 háct. y propiedad horizontal: el área máxima de padrón: entre 10 y 12 háct. La densidad máxima estará dada por una vivienda cada 2500 metros cuadrados de suelo. El área de loteos internos mayor a 1500 m². En todos los casos se asegurará la continuidad de la trama de circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos actuales y aquellos que se creen simultáneamente en el acto de aprobación del fraccionamiento de acuerdo a lo previsto en el inciso final del artículo 48 de la Ley 17292, de 25 de enero de 2011 y modificativas" debe decir "Sólo se admitirá propiedad horizontal en el marco de la Ley 17292. El padrón matriz deberá tener un área mínima igual o mayor a 3 hectáreas y un área máxima entre 10 y 12 hectáreas conforme a la estructura territorial prevista (calles de nueva creación). La densidad máxima estará dada por una vivienda cada 2000 metros cuadrados de suelo. En todos los casos se mantendrá la relación de un máximo del 60% de la totalidad del predio para áreas destinadas a áreas de uso privado, vivienda o actividades propias; quedan excluidas de dicha consideración circulaciones vehiculares y peatonales, espacios verdes comunitarios, así como áreas destinadas a infraestructura de instalaciones sociales, deportivas, culturales y de esparcimiento. El área de las unidades de uso exclusivo tendrán un área mínima mayor a 1000 metros cuadrados, pudiendo tener un área mínima de 800 metros cuadrados el 10% del total de los lotes. En todos los casos se asegurará la continuidad de la trama de circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos actuales y a aquellos que se creen simultáneamente con el acto de aprobación del fraccionamiento de acuerdo a lo previsto en el inciso final del artículo 48 de la Ley 17292, de 25 de enero de 2001, y modificativas".

XI) que en el artículo 37 a continuación de ..."los siguientes:" se agrega ..."Perímetros de"...;

XII) el artículo 46, cambia todo el artículo, el que quedará redactado de la siguiente manera: "Fondo de Gestión Camino de los Horneros. Créase el Fondo Camino de los Horneros con el objeto de cumplir con la ejecución de los proyectos definidos en el presente plan, repartir de manera equitativa los costos y los beneficios al interior del perímetro de actuación. La ejecución de los proyectos previstos

en el presente plan se realizará conforme a la disponibilidad del fondo y a las prioridades.

XIII) en el capítulo VII) Seguimiento y Control, se agrega el artículo 52 que tendrá la siguiente redacción: "El Intendente de Canelones reglamentará la gestión de los desarrollos que se inicien bajo la aplicación de la Ley 17292";

XIV) que a partir del artículo 52 se realiza un corrimiento de todos los demás artículos;

XV) que en el artículo 54 al inicio se elimina "Asimismo y"; e in fine se agrega el siguiente párrafo "Se deroga la Ordenanza de Clubes de Campo Res.4699/98 así como su reglamentación N° 3062/99.";

XVI) que en el artículo 56 in fine se cambia la frase donde dice ..."quedan automáticamente fuera de ordenamiento" debe decir ..."quedarán fuera de ordenamiento previo informe de Secretaría de Planificación y resolución del Intendente."; y donde dice: "la referencia explícita en las láminas prima sobre los textos" por "los textos priman sobre las láminas".

XVII) que se incorpora el "**Artículo 59 Disposición Transitoria por gestiones previas**

Todos los Padrones que cuenten con gestiones previas al presente Decreto frente a la Intendencia de Canelones, mantendrán la propuesta de desarrollo presentada oportunamente".

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

D E C R E T A:

1. Aprobar en general en forma definitiva el "Plan Parcial Camino de Los Horneros", en el marco de lo establecido por el artículo 25 de la Ley 18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Capítulo I

Disposiciones Generales

Artículo 1. Ámbito de Aplicación.

Las disposiciones del "Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Camino de los Horneros" en adelante Plan CH regirán para el ámbito dentro de los límites que se definen a continuación.

1.1. Al Sur:

Definido por los Padrones suburbanos frentistas a la Ruta Interbalnearia en su acera Norte, desde la calle Gonzalo Rodríguez hasta el Padrón 46925; límite Este del Padrón suburbano 46924; límite Sur de los Padrones suburbanos 41586, 41588; límite Este de los Padrones suburbanos 41588 al 41586: Límite Este de los Padrones rurales 50825, 17800, límite Este del Padrón rural 6883, límite Este y Sur del Padrón suburbano 43178; límite Sur del Padrón rural 59087, límite Norte del Padrón rural 55008, límite Este de los Padrones rurales 71336, 71335 y 54468, hasta el camino Eduardo Pérez.

1.2. Al Oeste:

Se conforma por el perímetro compartido con el PPNR101 (Plan Parcial Colonia Nicolich y R101); definido de Sur a Norte por el límite Oeste de los Padrones suburbanos frentista al Camino Gonzalo Rodríguez luego continua por el límite Oeste de los Padrones rurales 52012, 54909,54908, 54810; límite Este de los Padrones rurales pertenecientes al plan Nicolich 59713, 53775, 59070, límite Sur y Oeste del padrón suburbano perteneciente al Plan CH 59071: límite Oeste de los Padrones suburbanos 59933, 59937, 59932, 50872, 59920 al 59914h hasta Camino Avda. a la rambla Costanera en su acera Norte, hacia el Oeste hasta el límite Este de los Padrones suburbanos pertenecientes al Plan Nicolich 8399, 10730, límite Sur de los Padrones suburbanos pertenecientes al Plan Nicolich 56436, 56437, limite Oeste de los Padrones rurales 70337, 70333, 70328; borde Oeste de, Villa El TATO, urbano no consolidado, definido por la cañada La Totorá y el límite Oeste de los Padrones urbanos 8018, 8017, límite Oeste de los Padrones rurales 15625; 11421, 6864, 6841, 12555, 6868, 57770, 18048, 18047, 6873, 6863, hasta Camino de los Horneros.

1.3. Al Norte:

La pieza de actuación del Plan CH se define al Norte por el Camino Eduardo Perez, conteniéndose en el perímetro los Padrones frentistas al camino en su acera Sur; límite Norte de los Padrones rurales 19139, 6862, 55764, 10716, 6860, 9830, 9831, 9832; límite Norte del Padrón suburbano 45039; límite Norte de los Padrones rurales 37771, 37869.

1.4 Al Este:

De Norte a Sur se define por el Camino Eduardo Pérez, conteniendo los Padrones frentista en su acera Oeste, se define como el límite Este de los Padrones rurales 37869 33063, 32300, 52588, 38824, 39822, 9066, 9069, 50962, 55600, 53575, 54542, 54544, 54275, 52393, 54468.

Artículo 2. Contenidos del Plan.

El Plan Parcial de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible Camino de los Horneros es el instrumento mediante el cual se ordena en forma detallada, a partir de las determinaciones del Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Micro región de la Costa (Costa Plan), aprobado por Decreto Nº6 del 27 de octubre de 2010, las Directrices Departamentales de Ordenamiento territorial, así como otras normativas que pudieran corresponder, el territorio definido por el artículo 1ero. de este Decreto; define el estatuto jurídico-territorial de los bienes inmuebles que lo componen a través del desarrollo de los diferentes instrumentos de ordenación territorial.

En esos términos, el Plan CH expresado en el presente Decreto contiene:

- Las estructuras y los sistemas territoriales
- La zonificación, usos y ocupación del suelo, incluyendo también el subsuelo, en concordancia con las normas existentes, dentro de los límites de competencia Departamental, en función de las calidades ambientales y paisajísticas que se desea privilegiar.
- La regulación del uso y el aprovechamiento del suelo, amanzanamientos y fraccionamientos, construcción de infraestructuras y edificabilidad
- La definición de políticas de renovación y desarrollo urbano, de preservación y aprovechamiento productivo del suelo rural y de protección del patrimonio natural.
- La explicitación de los principales instrumentos de gestión urbana y territorial.
- El establecimiento de los programas y proyectos para desarrollo y ejecución del Plan
- Los principales instrumentos de gestión

Artículo 3. Obligatoriedad.

El Plan CH define el estatuto jurídico-territorial para el emplazamiento y regulación de los bienes inmuebles y actividades a desarrollarse en los mismos, comprendidas dentro de sus límites de aplicación.

Toda actividad con incidencia dentro de dicho ámbito territorial debe coordinarse y estar acorde a las disposiciones del presente Decreto Departamental. Las actuaciones de las personas públicas y privadas sobre el territorio que compone el perímetro del Plan, deberán ajustarse a los términos establecidos en el presente Decreto, en concordancia con las disposiciones previstas en otros Instrumentos de Ordenamiento Territorial con incidencia en el área.

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

ley frente a los incumplimientos.

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

El Plan CH, se enmarca en los procesos establecidos en la Ley 18308 del 18 de junio de 2008 para la elaboración de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, manteniendo la coherencia con las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas por Decreto de la Junta Departamental de Canelones N° 20 del 7 de junio de 2011, y sus modificativos N° 32 del 21 de noviembre de 2011, y N° 73 del 10 febrero de 2014, las Estrategias Regionales Metropolitanas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas por Decreto de la Junta Departamental de Canelones N° 26 del 18 de agosto de 2011, el Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Micro región de la Costa (Costa Plan), aprobado por Decreto N° 6 del 27 de octubre de 2010 y demás instrumentos. Asimismo se mantendrá concordancia con el Plan Estratégico Canario. 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. Objetivos y Líneas de Acción

5.1. Son Objetivos generales del Plan:

1. Promover las acciones tendientes al bien común para toda la población residente o no, mediante el goce equitativo del ambiente urbano y el rural, del medio natural y el social, propendiendo una mejor e incremental calidad de vida.
2. Promover la valorización de la relación entre áreas sub-urbanas y áreas naturales, reconociendo al espacio sub urbano y rural natural como modos particulares de uso del suelo, que requieren formas especiales de acondicionamiento, determinando paisajes diferentes que deben ser respetados y valorizados en su uso, imagen y carácter propios.
3. Establecer responsabilidades a nivel de gestión, a los efectos de viabilizar la aplicación del Plan Parcial, considerándolo tanto un marco de referencia, coordinación y ordenamiento de las actuaciones públicas o privadas, como instrumento para la acción, impulsor del desarrollo económico y social, urbano y territorial.
4. Promover la coordinación operativa entre las diversas Administraciones y Entes Públicos con actividad en el territorio.

5.2. Son objetivos particulares del Plan:

1. Utilizar racionalmente los recursos naturales.
2. Propender el acceso democrático y equilibrado de toda la población, a los servicios colectivos y equipamientos urbanos (educativos, recreativos, sanitarios, etc.), así como a los niveles de cobertura básicos de infraestructuras (agua potable, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, vialidad, etc.).
3. Favorecer la organización del tejido social consolidando lazos de vecindad a partir de la definición de áreas de carácter local que permitan establecer una normativa adecuada a las diversas escalas; que promueva la calificación de esas áreas a través de actividades y equipamientos, de modo que se intensifique por parte de los vecinos el uso del espacio.
4. Garantizar la accesibilidad al sistema de espacios abiertos de uso público, a todos los habitantes.
5. Proteger y valorizar las áreas de suelo rural natural y su paisaje natural asociado, contribuyendo a generar ámbitos que incentiven el uso productivo y comunitario y el sentido de

identidad y pertenencia a los mismos.

6. Estructurar y caracterizar el sistema de espacios abiertos urbanos de uso público.

5.3. Son Líneas de Acción:

a. Completamiento y consolidación de la trama: Se orienta a implementar sistemas integrales de infraestructuras, disminuir el consumo de energía, vincular flujos de personas y vehículos, brindar alternativas de transporte.

b. Buscar el completamiento y la calificación de los tejidos actuales, rurales y suburbanos, formales e informales (mediante operaciones de sutura urbano-territorial y de densificación controlada).

c. Calificación paisajística: Se entenderá al paisaje como factor de calidad de vida y disfrute del entorno, también como campo emergente y soporte de las actividades humanas. Co- Gestión planificada y adaptativa: requiere el involucramiento de los gobiernos y de las comunidades en la toma de decisiones.

- Principales características de la co-gestión adaptativa
 - Planificación en tiempo real
 - Síntesis de diferentes sistemas de conocimiento
 - Coordinación entre los niveles locales, regionales y nacionales
 - Seguimiento de los procesos territoriales
 - Flexibilidad de gestión

Artículo 6. Interpretación.

Los contenidos del Plan se expresan en el texto del presente Decreto.

Los Planos que componen el Anexo se consideran parte del mismo, siendo vinculantes en las referencias dadas por el texto del Decreto. En caso de duda o contradicción, el texto prima sobre las Láminas. A efectos interpretativos, se considerará especialmente la fundamentación contenida en las Memorias de Información, de Ordenación y Gestión, de Participación, así como el Informe Ambiental Estratégico.

Todos los aspectos que no se encuentren definidos en el presente Decreto se regirán por las definiciones del Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Micro región de la Costa (Costa Plan), aprobado por Decreto N°6 del 27 de octubre de 2010 y las Ordenanzas correspondientes. La Interpretación auténtica del presente Plan será realizada por la Junta Departamental de Canelones, no obstante lo cual, las cuestiones técnicas que se susciten serán resueltas por la Intendencia Departamental.

Capítulo II

Modelo Territorial

Artículo 7. Estrategias y Lineamientos determinantes del Modelo Territorial

A los efectos del presente Plan, se identifican como tales a los siguientes:

- Ordenamiento estructural
- Conectividad y accesibilidad
- Recuperación y valorización ambiental
- Cohesión social y territorial

- Calificación urbana y territorial
- Racionalidad intraterritorial

Artículo 8. Ordenamiento estructural

La consolidación y calificación de las áreas urbanas y suburbanas se integra a la mejora de la conectividad, a la generación o calificación de los espacios públicos, a la definición y valoración de las centralidades.

8.1 Redes de Infraestructura: Saneamiento y Escurrimiento

Se reconocen dos ejes de conexión principales. Camino de los Horneros, y camino Eduardo Pérez y dos vías secundarias, Avda. a la Rambla Costanera y Cno. Al Paso Escobar, relevantes en el sistema de infraestructuras de la zona.

Consideraciones del servicio de saneamiento

El PPCH propone soluciones para gestionar las aguas servidas (aguas primarias y secundarias) de la pieza.

A tales efectos se reconocen actualmente dos elementos importantes:

- la planta de tratamiento de líquidos residuales domiciliarios, que recibe efluentes de Ciudad de la Costa, Pando y otras localidades.
- la estación de bombeo sobre Camino de Los Horneros que actúa como recalque de una línea de impulsión que llega desde el norte (ciudad de Pando), además de recibir conexiones de otros barrios de la pieza.

Las soluciones de saneamiento:

- soluciones individuales
- soluciones colectivas a los predios.
- soluciones estáticas (pozos impermeables, fosas sépticas)
- soluciones dinámicas (colectores).

En todos los casos que sea viable técnicamente (según memoria de ordenación) se deberá contar con saneamiento dinámico preferentemente por gravedad (colectores), hacia donde cada emprendimiento se conecte para el vertido de sus efluentes.

En este sentido se establecen los siguientes criterios de diseño a los efectos de lograr la conexión al saneamiento en forma adecuada:

Se identifican en el territorio dos situaciones, grupo 1 y grupo 2. En la Lámina 2 - Soportes hídrico ambiental e infraestructural se identifican geográficamente las mismas.

Grupo 1

Conformado por los Padrones a ambos lados de Camino de Los Horneros y hacia el sur de la pieza territorial, deberán realizar la conexión al sistema público de colectores, asegurando que los efluentes sean transportados hacia la planta de tratamiento.

Grupo 2

Conformado por el resto de los territorios de la pieza, deberán diseñar mediante estudios hidráulico ambientales específicos, soluciones alternativas de tratamiento y disposición final de efluentes.

Se identifican las siguientes posibilidades técnicas:

Soluciones individuales

Construcción de pozos impermeables o fosas sépticas.

Estas no serán admitidas para viviendas colectivas en suelo suburbano.

El uso de fosa séptica se habilita para predios unifamiliares rurales o cuando la configuración urbanística de barrios permite una red de colectores interna.

Soluciones colectivas

Para soluciones colectivas se requerirá de un sistema de colectores para varios predios o varias

unidades habitacionales (de un mismo predio) cuyo punto de descarga será una planta de tratamiento de efluentes (diferente a la existente en la pieza). El agua tratada sería en este caso descargada a un curso de agua. Se debe contar con el permiso de OSE, y solicitar la viabilidad del proyecto ante DINAMA.

Estas soluciones requieren la existencia de una figura jurídica que se haga responsable de la operación y mantenimiento del sistema.

No se permite la incorporación de centros industriales de ningún tipo. En cuanto a los desarrollos comerciales y logísticos deben contar con tratamiento de efluentes para sus aguas servidas, estudio Hidráulico Ambiental, autorización de OSE y DINAMA.

Otras soluciones para vivienda colectiva de baja escala serán analizadas en el marco de las disposiciones de la Ordenanza de las Edificaciones Decreto N° 70 y 90.

8.2 Red de abastecimiento de agua potable

Cada caso en particular debe ser evaluado y aprobado por OSE

8.3 Drenaje pluvial (macro y micro escala)

En el marco de los estudios hidráulicos asociados al desarrollo de emprendimientos se establecen los siguientes criterios de diseño a los efectos de lograr la amortiguación del escurrimiento pluvial en forma adecuada:

- Se verificará el funcionamiento de alcantarillas y puente sobre Camino los Horneros, mediante un proyecto específico para un período de retorno de la lluvia de diseño de 20 años.
- Se verificará el funcionamiento de las alcantarillas existentes en las vías de tránsito secundarias para un período de retorno de 5 años y para vías terciarias, 2 años
- para el sistema de tajamares y desvíos del curso de agua, identificados en la zona sureste, en Camino de las Higuieritas y Camino Montevideo Cricket Club. Se debe realizar un relevamiento de la situación y velar por el cumplimiento de la política de aguas (Ley [14.859](#)), debiendo presentar a la Intendencia un proyecto hidráulico que contemple lo anteriormente mencionado.

Lineamientos de gestión de escurrimientos para las urbanizaciones de la pieza.

- Preservar el sistema hídrico natural, con sus cursos de agua y sus características (traza, calidad y cantidad de agua).
- En el caso de nuevos fraccionamientos habitacionales, el FOSV se regulara de acuerdo a lo establecido en el Capítulo V Uso y Ocupación del Suelo del Costaplan. En los casos en los que el valor sea menor, el proyecto deberá contar con medidas de amortiguación de caudales previo la descarga por fuera del predio. Otro tipo de emprendimientos, deberán también ajustarse a estas restricciones.

Los proyectos de amortiguación: deberán ser elaborados por Ingenieros Civiles con perfil hidráulico-ambiental y ser evaluados para su aprobación por técnicos de igual perfil de la Intendencia de Canelones, como todo estudio vinculado a saneamiento, ambiente e hidráulica en este PP CH.

8.4 Gestión de residuos

Todo nuevo emprendimiento, así como los emprendimientos residenciales existentes deberán presentar frente a la Dirección de Gestión Ambiental un Plan de Gestión de Residuos Sólidos que incluya el reciclaje como eje de la propuesta.

8.5 Consideraciones sobre Energía eficiente

En materia de reconversión energética, rigen criterios urbano-arquitectónicos bioclimáticos y estrategias para el estímulo del uso de fuentes de energía limpia y renovable. Esto se deberá contemplar como parte de los beneficios que el emprendedor brinda a su propio emprendimiento, así como a la pieza en su conjunto. Enmarcado en Ley Solar (Ley 18585 de Promoción de la Energía Solar Térmica).

Se deberá tomar en cuenta tanto para las acciones públicas como privadas la Estrategia Nacional:

Hacia una iluminación eficiente y sostenible, promovida por la Dirección Nacional de Energía del Ministerio de Industria, Energía y Minería (DNE – MIEM), y la Dirección Nacional de Medio Ambiente, del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (Dinama – MVOTMA).

Artículo 9. Conectividad y Accesibilidad

9.1 Mejora de la conectividad transversal a Camino de los Horneros

Objetivo: consolidación, complementación y mejora del sistema de conectividad interna del ámbito y mejora de la accesibilidad Este – Oeste, con particular énfasis en la trama vinculante con Ciudad de la Costa, considerando en especial las situaciones de la circulación de peatones y ciclistas, buscando una mejora global de la accesibilidad pública al área de actuación.

9.2. Jerarquización vial:

La red vial, se clasifica según su jerarquía en base a la función que desempeñan y de acuerdo a los siguientes criterios:

- funciones generales actuales y previstas de las vías de circulación
- continuidad y conectividad internacional, nacional, departamental y local
- usos del suelo asociados
- trazado, sección y capacidad de las vías funciones y percepción de escala local.

El sistema se jerarquiza de la siguiente manera:

• Conectores: estructura vial de escala nacional y metropolitana:

- Ruta IB
- Ruta 101

• Calles Principales: calles que en la actualidad tienen un flujo vehicular mayor, actúan como vías colectoras, cuentan con áreas comerciales. Destinadas también al tránsito local, al transporte público y contemplan el flujo de peatones y de ciclistas, incluyendo veredas y ciclovías.

- Cno. de los Horneros
- Cno. Eduardo Pérez

• Calles Intermedias: calles destinadas al tránsito local y al circuito local de transporte público. Contemplan también al tránsito de peatones y ciclistas, incluyendo vereda y ciclovía.

- Avda a la Rambla costanera
- Avda. Al Paso Escobar
- Cno. Gonchi Rodríguez
- Cno. Las Higuieritas

• Calles Internas: calles de menor jerarquía, destinadas al tránsito local, vecinal y de bajo volumen vehicular.

- Calle Montevideo Cricket
- Calle Ponce de León
- Calle de los Portugueses
- Calle 1
- Calle 2
- Calle 3
- Calle 4
- Calle 6
- Calle 7
- Calle 8

- Calle 9
- Calle 10
- Calle 11
- Calle 12
- Calle 13
- Calle 14
- Calle 15
- Calle 16
- Calle 17
- Calle 18
- Calle 19
- Calle 20
- Calle 21
- Calle 22
- Calle 23
- Calle 24
- Calle 25
- Calle 26
- Calle 27
- Calle 28
- Calle A
- Calle B
- Calle C
- Calle D
- Calle E
- Calle F
- Calle G
- Calle H
- Calle I
- Calle J
- Calle K
- Calle L
- Calle M
- Calle N
- Calle O
- Calle P
- Calle Q
- Calle R
- Calle S
- Calle T
- Calle U
- Calle V
- Calle W

9.2.1 Calles de nueva creación (Plano N°11)

Serán calles de nueva creación todas aquellas intermedias o internas que se presentan en la Lámina 3 - Conectividad_ movilidad y que no estén actualmente construidas en el territorio, pudiendo la Intendencia ajustar dichos trazados por causas debidamente justificadas.

9.3. Organización vial y Movilidad:

Se promoverá una línea de transporte "local" que realice un recorrido completo por el interior del área de actuación y que logre optimizar la conectividad de la centralidad local - zonal, con centralidades como Ciudad de la Costa y Pando.

- **Línea Interna 1:** (circulación en ambos sentidos) Salida de la centralidad del área (Pr 3-Activador Público), tomar Avda. a la Rambla Costanera al Oeste, ingresa por calle de servicio a Aeroparque, recorrida interna, hacia el sur hasta Morelli, Morquio, F. Ortogues, Ruta IB (pasando por liceo, UTU) Avda. Uruguay hasta Giannattasio, y allí al Oeste hasta el Centro Cívico Costa Urbana.
- **Línea Interna 2:** (circulación en ambos sentidos) Salida de la centralidad del área (Pr 3-Activador Público), hacia el oeste por Avda. a la Rambla Costanera hasta Ruta 101, luego hacia el norte hasta Cno. Al Paso Escobar, ingresando a Villa El Tato hasta Cno. de los Horneros, y al norte hacia Pando.

9.4. Ciclovías Recreativas:

Se proyectan ciclovías: espacios reservados exclusivamente para el tránsito seguro de bicicletas a un lado de las calles principales e intermedias en los tramos que indica la Lámina 3 - Conectividad_movilidad.

Artículo 10. Recuperación y valorización ambiental

Se reconoce una red hídrica, como parte de una malla de corredores eco sistémicos que vinculan todo el territorio, comportándose como un sistema denominado a estos efectos como sistema hídrico-ambiental. Se prioriza la accesibilidad a los cursos de agua y áreas adyacentes.

Se envuelven los cursos de agua con servidumbres de acceso público para mantenimiento de entenderse pertinente o ante situaciones de emergencia.

10.1 Bien de Interés Ambiental Departamental

10.1.1 Cañadas

Se declara a las cañadas del área de actuación del plan como Bien Ambiental de Interés Departamental.

Se establece para las cañadas un faja de afectación "non edificandi" de 15 metros para cada lado de cada margen. Las márgenes de los cursos de agua, desempeñan un rol importante durante eventos de crecidas como planicies de inundación.

Todos los propietarios de terrenos que contengan cañadas o lagos estarán obligados a realizar las acciones que aseguren la calidad del agua así como su conservación como corredor biológico.

Esta franja de exclusión edilicia, fomenta la continuidad y conectividad del sistema de fauna y flora que se establece en las márgenes de los curso de agua. Además, propicia la generación de un ecosistema lineal que acompaña a toda la pieza territorial y le aporta un valor paisajístico y de conservación de los elementos naturales del sitio, e integra paulatinamente las visuales a la intervención urbana que a partir de allí se establezcan.

Cada emprendimiento a ser aprobado debe realizar el estudio hídrico específico que concluya con una modelización de cuencas y proponga recomendaciones que determinen limitaciones a la modificación de los niveles naturales del terreno y el escurrimiento y a la ocupación e impermeabilización del suelo así como a la conservación y uso del recurso agua, estableciendo las condiciones necesarias para el adecuado funcionamiento del sistema hídrico-ambiental.

Estas condicionantes deberán definirse no sólo a nivel de la parcela o lote sino a nivel global del ámbito, se deberá considerar en cada estudio los impactos acumulativos de la implantación de nuevos emprendimientos en suelo anteriormente no ocupado.

Artículo 11. Cohesión Social y Territorial

Los proyectos comunitarios y los espacios públicos se incorporarán como estrategias vinculantes para

las autoridades, siempre que contengan elementos tendientes a consolidar la cohesión territorial y social desde la gestión planificada, calificando y reforzando los vínculos dinámicos y activos entre los habitantes.

11.1 Centralidad Local-Zonal: Activador

El PPCH propone la creación de una centralidad local / zonal de Camino de los Horneros, "Activador" - Según Proyecto de Detalle 3.

Artículo 12. Calificación Urbana y Territorial

Se planificará el territorio para soportar actividades múltiples, asociadas a usos de bajo impacto con el reconocimiento del paisaje como soporte del territorio así como el desarrollo de actividades asociadas al turismo no tradicional de sol y playa. Se proyectan en ese sentido los microparques, los equipamientos, los circuitos de tránsito multimodal.

Artículo 13. Racionalidad Intraterritorial

El principio de reparto equitativo de cargas y beneficios permite planificar y ordenar el desarrollo urbano de una manera integral, superando la escala predio a predio y aglutinando y asociando a los propietarios del área involucrada con el objetivo de compartir no sólo los beneficios de la transformación del suelo sino también las cargas asociadas al desarrollo tales como la construcción de las infraestructuras viales, la cesión de áreas para la conformación de espacios y equipamientos colectivos.

Las cargas urbanísticas están constituidas por los costos asociados a las inversiones necesarias para la materialización de los componentes públicos de infraestructura vial, suelo para espacios y áreas verdes públicas, y la construcción de equipamientos colectivos.

Capítulo III

Categorización de suelo

Artículo 14. Suelo categoría Urbano no consolidado.

Conforme con el artículo 32 de la Ley 18308 del 18 de junio de 2008, se considera como suelo categoría urbana, las áreas de territorio fraccionado y dotado con las infraestructuras y servicios en forma regular, así como aquellas áreas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que se pretende mantener o consolidar el proceso de urbanización, dentro de los límites físicos que se establecen en el presente Decreto. Todas las áreas urbanas del presente Plan, integran la Subcategoría de Suelo Urbano No Consolidado, entendiéndose por tal a las áreas y zonas del territorio en las que, existiendo como mínimo redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar el servicio a los usos previstos.

Según se expresa gráficamente en Lámina 6 – Categorización del suelo.

Villa El Tato: Suelo Urbano No consolidado :

Definido al Sur por el límite Sur del padrón Urbano 8018, y el camino vecinal sin nombre definido por el límite Norte de los Padrones rurales 70330, 70331.

Al Este por el Camino de los Horneros en su acera Oeste.

Al Norte por el límite Sur del padrón rural 11421, el límite Este y Sur del padrón rural 15625.

Al Oeste por la cañada La Totorá, límite Oeste de los Padrones urbanos 8017 y 8018.

Aprobado por unanimidad (8 votos en 8)

Artículo 15. Suelo Categoría Sub Urbano.

Es suelo suburbano es el ámbito territorial en donde se desarrollan actividades dispersas de tipo urbano o actividades que no siendo propiamente urbanas (residenciales de baja densidad, turísticos, recreativos y compatibles), se relacionan necesariamente con la ciudad o sirven de apoyo a ésta.

Según se expresa gráficamente en Lámina 6 – Categorización del suelo.

15.1 Sector Suburbano 1 (SU.1)

Definido al Norte por los predios suburbanos frentistas al Camino Montevideo Cricket al Sur, hasta Camino de los Horneros: límite Norte de los Padrones 42526, 42527, 51507, 42841, 42495, 42492, luego Camino de los Horneros hasta el límite Este de los Padrones 42260, 42261, 42251, límite Norte de los Padrones 42251 al 42255, 42262 al 42268; límite Oeste Padrones 46924, 41586 al 41584; límite Norte de los Padrones 41584, 41586; límite Este de los Padrones 41586 al 41588, límite Sur Padrones 41588, 41586, límite Este de los Padrones 46924, 46925. Definido al Sur por Ruta Interbalnearia en su acera Norte hasta el Camino Gonzalo Rodríguez.

15.2 Sector Suburbano 2 (SU.2)

Definido al Norte por limite Sur de los Padrones suburbanos pertenecientes al plan Nicolich 56436, 56437; limite Oeste de los Padrones Rurales del plan CH 70337, 38334, 56920, 57113; limite Norte de los Padrones suburbanos 10624, límite Oeste Padrón suburbano 43963; limite Norte Padrón 43963, 57174, 45061.

Al Este se define por el límite Este de los Padrones suburbanos 45062, 70722, 70721, 70720, 70718, 70716, 70714, 70713, 70711, 70710, 70850, 70851, 70852.

Al Sur, por el límite Sur de los Padrones suburbanos 70852, al 70856, hasta Camino de los Horneros, luego límite Este Padrón suburbano 11089, 44493, 44625,44659; límite Sur de los Padrones suburbanos 44659, 44494, 44650, 44649 al 44640, 44527 al 44516.

Al Oeste por el limite Oeste de los Padrones Suburbanos 44516, 44528, 44533 al 44535, 44605, 44606, 44610; límite Norte de los Padrones 44610 al 44614, 44617; límite Oeste del padrón 11089; límite Sur y Oeste del padrón suburbano 59071, límite Oeste de los Padrones 59933, 59937, 59932, 50872, 59920 al 59914 hasta Avda. A la Rambla Costanera. Limite Este de los Padrones suburbanos pertenecientes al Plan Nicolich 8399, 10730.

15.3 Sector Suburbano 3 (SU.3)

El Sector 3, está definido por un único Padrón suburbano 45321

15.4 Sector Suburbano 4 (SU.4)

El Sector 4, está definido por un único Padrón suburbano 45039

15.5 Sector Suburbano 5 (SU.5)

El Sector 5, está definido por un único Padrón suburbano 43178

15.6 Sector Suburbano 6 (SU.6)

El Sector 6, está definido por los Padrones suburbanos 46894 y 46895.

Artículo 16. Suelo sub urbano con Usos Preferenciales

Sub Urbano frente a Ruta Interbalnearia

Para los Padrones frentistas a la ruta Interbalnearia, además de los usos propios del suelo suburbano, se admitirán otros usos asociados a la ruta como ser de servicio y logística en tanto sus usos sean compatibles con el residencial.

Actividad extractiva

No se admitirá la actividad extractiva en suelo suburbano, salvo en los casos que no se trate de actividad comercial. Todo fraccionamiento autorizado que requiera movimiento de arena que implique extracción, podrá realizar la explotación de la misma dentro de los parámetros técnicos que fijen las oficinas técnicas competentes. Y contar con las autorizaciones correspondientes a nivel nacional.

Artículo 17. Área de Renovación Suburbana(ARS)

Las Áreas de Renovación Suburbana serán desarrolladas y gestionadas en similitud a las Áreas de Renovación Urbana denominadas en el Costaplan, se determinan estas piezas territoriales para la actuación conjunta del gobierno departamental y de los particulares. Su finalidad es cumplir con los objetivos urbanísticos que el Plan establezca garantizando su planificación unitaria y sincronizada así como cumplir con los deberes territoriales de equidistribución de las cargas y beneficios y retorno de las mayores valorizaciones, en la superficie que se delimite:

Deberán contener como mínimo:

a. Justificación de su delimitación

b. Definición del perímetro

c. Criterios adoptados para la actuación

d. Planos de trazado vial, reparcelaciones, volumetría, normativa si correspondiera, y todo lo que sea necesario para comprender la propuesta. Las determinaciones y particularizaciones de las Áreas de Renovación Sub-Urbana se concretarán mediante la formulación de un correspondiente Proyecto de Detalle y su gestión integrada para el cumplimiento de las obligaciones territoriales.

Según se expresa gráficamente en Lámina 7 – Usos_Atributos.

17.1 Área de Renovación Suburbana 1 (ARS.1)

Se define al Norte por el límite Sur del padrón suburbano 11089. Al Este por el límite Este de los Padrones suburbanos 44493, 44625, 44659 frentista al Camino de los Horneros en su acera Oeste. Al Sur por el límite Sur de los Padrones suburbanos 44659, 44494, 44650, 44649 al 44640, 44527 al 44516. Al Oeste por el límite Oeste de los Padrones Suburbanos 44516, 44528, 44533 al 44535, 44605, 44606, 44610; límite Norte de los Padrones 44610 al 44614, 44617.

Referenciaremos este espacio geográfico contenido dentro de los siguientes puntos georreferenciados según el Sistema de Referencia UTM Zona 21, EPSG 31981 para Uruguay

Captura de Coordenadas (x,y):

Punto inicial de captura de coordenadas: (592177.0, 6148162.0) Recorrido hacia el Este por límite S de ARS: 1152,288m hasta punto (593305.7, 6147949.8).

Recorrido hacia el Norte por límite E de ARS: 431,481m hasta punto superior derecho (NE) (593404.6, 6148374.3). Recorrido hacia el Oeste/Sur por límite N/O de ARS: 653,880m hasta punto superior izquierdo ((592883.3, 6148553.8), 21,276m por hasta (592865.6, 6148548.6), 12,012m hasta (592853.6, 6148548.3), 15,831m hasta (592840.4, 6148557.0), 50,407m hasta (592792.5, 6148572.8), 38,870m hasta (592755.3, 6148561.8), 23,197m hasta (592732.0, 6148560.1), 62,852m por hasta (592678.4, 6148527.6), 48,718m (592631.4, 6148514.7), 43,207m hasta (592588.3, 614851.6), 26,927m hasta (592564.3, 6148524.8), 36,635m hasta (592528.8, 6148515.7), 37,357m hasta (592507.9, 614848.8), 40,667m hasta (592477.0, 6148458.0), 31,069m hasta (592447.0, 61448452.4), 6,686m hasta (592442.9, 6148447.2), 24,373m hasta (592442.0, 6148422.1), 72,769m hasta (592386.3, 6148376.2), 60,946m hasta (592329.6, 6148353.9), 12,611m hasta (592321.6, 6148344.2), 14,286m hasta (592322.3, 6148329.9), 19,651m hasta (592314.6, 6148311.8), 19,700m hasta (592297.9, 6148301.4), 13,649m hasta (592293.4, 6148288.5), 71,208m hasta (592256.5, 6148227.6), 18,710m hasta (592243.0, 6148214.8), 16,509m hasta (592229.4, 6148205.0), 26,745m hasta (592214.1, 6148183.4), 39,120m hasta (592178.6, 6148167.4), 26,745m hasta (592214.1, 6148183.4), 5,059 hasta (592177.9, 6148162.7), 4,006 hasta Punto Cierre de ARS 1 (592177.0, 6148162.0).

17.2 Área de Renovación Suburbana 2 (ARS.2)

Definida al Norte por el límite Norte de los Padrones 70857 al 70861, 70850, límite de la cañada La Rocío; Al este por el límite Este de los Padrones suburbanos 70850, 70851. Al Sur, por el límite Sur de los Padrones suburbanos 70852 al 70856, y al Oeste por Camino de los Horneros en su acera Este, límite Este de los Padrones 70856, 70857.

Referenciaremos este espacio geográfico contenido dentro de los siguientes puntos georreferenciados según el Sistema de Referencia UTM Zona 21, EPSG 31981 para Uruguay

Captura de Coordenadas (x,y):

Punto inicial de captura de coordenadas: (593567, 6148997) Recorrido hacia el Este por límite S de ARS: 901,965m hasta (594445, 6148792).

Recorrido hacia el Norte por límite E de ARS: 574,422m hasta (594575, 6149351).

Recorrido hacia el Oeste por límite N de ARS: 100,283m hasta (594477, 6149375), 155,771m hasta (594402, 6149239), 120,120m hasta (594282, 6149229), 70,575m hasta (594216, 6149248), 196,337m hasta (594043, 6149343), 62,025 hasta (593982,6149353), 73,678m hasta (593914, 6149382), 29,367m hasta (593898, 6149406), 72,392m hasta (593831, 6149434), 78,678m hasta (593755, 6149415), 96,701m hasta (593659, 6149427), 438,515m hasta Punto Cierre de ARS 2 (593567, 6148997).

17.3 Área de Renovación Suburbana 3 (ARS.3)

Definida al Norte por el límite Sur de los Padrones suburbanos pertenecientes al Plan Nicolich 56436, 56437. Al Este por el límite Oeste de los Padrones rurales 70337, 38334, 56920, 57113, límite Oeste del padrón suburbano 10624, hasta Avda a la Costanera., al Sur se define el límite en Avda a la Rambla Costanera en su acera norte, hacia el Oeste, hasta el límite del padrón suburbano perteneciente al Plan Nicolich 8399.

Referenciaremos este espacio geográfico contenido dentro de los siguientes puntos georreferenciados según el Sistema de Referencia UTM Zona 21, EPSG 31981 para Uruguay

Captura de Coordenadas (x,y):

Punto inicial de captura de coordenadas: (592585.5, 6149868.8). Recorrido hacia el Este por límite S de ARS: 391,858m hasta (592966.5, 61449777.7). Recorrido hacia el Norte por límite E de ARS: 1031,398m hasta (593226.8, 6150775.2). Recorrido hacia el Oeste por límite N de APT: 406,995m hasta 8469 (592823.9, 6150826.7). Recorrido hacia el Sur por borde O ARS: 987,324m hasta Punto Cierre de ARS 3 (592585.5, 6149868.8).

Artículo 18. Suelo categoría Rural.

Comprende aquellas partes del territorio destinadas a explotaciones agropecuarias, forestales, extractivas no comerciales o similares, en producción o no, así como áreas de valor paisajístico, natural o ecosistémico. El suelo rural queda excluido de todo proceso de urbanización y de fraccionamiento con propósito residencial o industrial, de logística o servicios, a excepción de aquellos compatibles que pueden ampararse al artículo 39 de la Ley 18.308, como ser usos deportivos, recreativos y turísticos que no impliquen procesos de transformación de suelo.

Actividad extractiva

No se admitirá la actividad extractiva en suelo rural, salvo en los casos que se trate de futuros desarrollos en el marco de las áreas potencialmente transformable.

Según se expresa gráficamente en la Lámina 6 – Categorización del suelo:

18. 1 El Suelo Rural queda definido por:

Todos los padrones dentro del ámbito del Plan Parcial Camino de los Horneros a excepción de aquellos definidos en los Arts.14 Suelo Urbano y 15 Suelo Suburbano.

Artículo 19. Suelos con Atributo Potencialmente Transformable

Se delimitan ámbitos del territorio con el atributo Potencialmente Transformable, en el marco de lo establecido por el artículo 34 de la Ley 18308. Sólo se podrá transformar un suelo incluido dentro de una categoría en otra, en áreas con el atributo de potencialmente transformable. Será posible incorporar terrenos a los suelos categoría suburbana mediante la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación Integrada para un perímetro de actuación específicamente delimitado dentro de suelo con el atributo de potencialmente transformable. Dicho Perímetro será definido al inicio del Instrumento en el marco de la Ley 18,308. Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente programa de actuación integrada, el suelo con el atributo de potencialmente transformable estará sometido a las determinaciones establecidas para la categoría de suelo al que pertenezca.

Las porciones de Suelo con el atributo de Potencialmente Transformable (en adelante APT), se encuentran graficadas en la lámina 7 – Usos_Atributos y comprende el siguiente territorio:

19.1- Zona rural de usos múltiples con Atributo Potencialmente transformable 1 (APT-1):

Se define al norte por el límite Norte de los Padrones Rurales 54810, 59419, 70564, 56172, 70565, 56173, 70705, 54749, 54750, 0, 55530, 54508, 54509, 70040, 56412, 56413, 55212 al 55214, 55301. Al Este por el Camino de los Horneros en su acera Oeste. Al Sur por el límite Sur de los Padrones Rurales 55110 al 55106, 54948, 56906, 55071, 55116 al 55118, 70155, 70154, 56982, 55559, 55558, 54869, 56031, 55346, 55550, 56030, 54861, 52012, 56905. Al Oeste por la cañada, siendo el límite Oeste de los Padrones rurales 52012, 54909, 54908, 54810.

19.2- Zona rural de usos múltiples con Atributo Potencialmente transformable 2 (APT-2):

Se define al norte por el límite Norte de los Padrones Rurales 53922, 51829, 53921, 70120, 70121. Al Este por el límite Este de los Padrones rurales 70121, 70122, 70123, 51707, 52301, 50909, 55282, 50908, 54260, 54259, 57169. Al Sur se limita por el límite Sur de los Padrones rurales 57169, 57168. Al Oeste por el camino de los Horneros en su acera Este, en sentido Norte hasta el padrón 53922.

19.3- Zona rural de usos múltiples con Atributo Potencialmente transformable 3 (APT-3):

Se define al norte por el límite Norte y Este del padrón Rural 59613, límite Norte del Padrón rural 70727 y 70732. Al Este límite Este de los Padrones rurales 59228, 70732, 6880, 50184, 71031, límite Este del Padrón 71800. Al sur, límite Sur del Padrón 71800, 50825 y límite Oeste del padrón 50825. Al Oeste, límite Este del padrón 50825, 17800, 71034, 50184, 6880, 70726, 70725, 70724, 59613.

19.4- Zona rural de usos múltiples con Atributo Potencialmente transformable 4 (APT-4):

Se define al Norte por el límite Norte de los Padrones Rurales 70328, 70329, 70330, 70331. Al Este por el Camino de los Horneros acera Oeste hacia el Sur hasta el padrón rural 57539. Al Sur, por el límite Sur de los Padrones rurales 57539, 57540, 57113. Al Oeste, por el límite Oeste de los Padrones rurales 57113, 56920, 38334, 70337, 70333, 70328.

19.5- Zona rural de usos múltiples con Atributo Potencialmente transformable 5 (APT-5):

Está conformado por dos Padrones rurales: 57490, 11191

19.6- Zona rural de usos múltiples con Atributo Potencialmente transformable 6 (APT-6):

Se define al norte por el límite Norte de los Padrones Rurales 6863, 19139, 6862, 55764, 10716, 6860, 9830, 9831, 9832. Al Este por el límite Este de los Padrones rurales 9832, 18049, 18050, 18052, 20064, 6867; límite Norte de los Padrones rurales 27489, 32459; límite Este padrón rural 27497. Al Sur por el límite sur de los Padrones rurales 27497, 6952, 57172, 11421, 15625. Al Oeste por la Cañada La Totorá, desde el padrón rural 15625 al 6863.

Capítulo IV Uso y ocupación de suelo

Sección I Amanzanamiento y fraccionamientos.

Artículo 20. Remisión

Las reglas sobre amanzanamiento y fraccionamiento en el ámbito territorial del presente Plan, se establecen en el Capítulo VIII Amanzanamiento y Fraccionamiento, del Decreto de la Junta Departamental de Canelones N°6 del 27 de octubre de 2010 (Plan Estratégico de Ordenamiento territorial de la Micro región de la Costa), a excepción de disposiciones específicas para el presente ámbito expuestos en artículos posteriores.

Artículo 21. Espacios libres.

21.1 Con carácter general, en las actuaciones que impliquen un área mayor de 3 há, de carácter residencial, logística, de servicios, turísticas, deportivas, de recreación u otras, fraccionamientos, subdivisión de lotes, propiedades horizontales, así como nuevas urbanizaciones, cualquiera sea el régimen de propiedad, deberán destinarse un mínimo del 10% del área total de los predios a pleno derecho de la Intendencia. La distribución de dichos espacios deberá ser aprobada por la Intendencia de Canelones, sobre la base de los informes técnicos de la Dirección General de Gestión Territorial, Vivienda y Acondicionamiento Urbano, de la Dirección General de Obras y Secretaria de Planificación. No se computarán las áreas de ribera, zona de bañados, ni áreas inundables.

21.2 La autoridad departamental podrá exigir como espacios libres, bajo resolución fundada, un porcentaje mayor del anteriormente fijado, de hasta el veinte por ciento (20%) de la superficie que abarque la propuesta.

21.4 La cesión del espacio libre al dominio departamental, se realizará bajo las condiciones, que la Gerencia de Área - Fraccionamiento y la Dirección Notarial, señalen para ello. En los casos que prevé este Artículo, el técnico interviniente presentará un plano del espacio libre de uso público, que será registrado en la Oficina de Catastro. La Intendencia definirá la ubicación, preferente las cuales se establecerán en el marco de un contrato Plan.

21.5 Se establece la posibilidad (a solicitud por parte de la Intendencia de Canelones) que el emprendedor canjee el área a ceder con destino a espacio libre, por área equivalente en valor con destino a espacio libre en otra ubicación (a convenir) del Departamento de Canelones. Los casos serán analizados por la oficina técnica competente en el marco del sistema de Instrumentos de ordenamiento territorial.

Sección II Parámetros, afectaciones y condicionantes urbanísticas.

Artículo 22. Remisión

Las reglas sobre Alturas, Afectaciones y condicionantes Urbanísticas del presente Plan, se establecen en el Capítulo IX, del Decreto de la Junta Departamental de Canelones N°6 del 27 de octubre de 2010 (Plan Estratégico de Ordenamiento territorial de la Micro Región de la Costa), a excepción de disposiciones específicas para el presente ámbito, expuestos en artículos posteriores.

Artículo 23. Usos del suelo.

Las distintas disposiciones sobre usos, parámetros urbanísticos y de edificación, afectaciones y demás condicionantes de la ocupación de suelo, se establecen considerando los sectores de categorías del suelo definidos en el Capítulo III del presente Decreto.

Artículo 24. Sector Urbano no consolidado

Dentro de las áreas definidas en suelo urbano se permitirán los usos preferentemente residenciales junto con servicios y equipamientos comerciales compatibles. Quedan excluidas las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación, molestias generadas por efluentes, así como baja dinámica de intercambio en el entorno que pueda generar vacíos urbanos significativos y repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante, así como afectaciones al sistema circulatorio y al tránsito en general y al espacio público.

Regirán las afectaciones y amanzanados establecidas por el Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Micro Región de la Costa (Costa Plan), aprobado por Decreto N°6 del 27 de octubre de 2010 para el sector Urbano No consolidado.

Artículo 25. Sector Sub Urbano

Las áreas delimitadas como suelo suburbano admitirán según corresponda, actividades turísticas,

deportivas, recreativas, así como usos habitacionales en régimen de vivienda unifamiliar y/o colectivas, de servicio o similares. No se admitirán destinos industriales en los suelos suburbanos pertenecientes al PPCH.

Para los predios suburbanos frentistas a la Ruta Interbalnearia además se admitirán usos logísticos y de servicios asociados a la Ruta siempre que sean compatibles con el uso residencial y turístico.

Se prohíbe la extracción de arena en suelo urbano y suburbano, salvo autorización expresa en caso de excavaciones destinadas al sistema de drenaje pluvial de la zona.

El suelo suburbano será de uso preferentemente turístico y compatible de baja densidad de ocupación.

Regirán las siguientes afectaciones:

- Padrones propiedad común regirá el régimen de suelo suburbano del Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Micro Región de la Costa (Costa Plan), aprobado por Decreto N°6 del 27 de octubre de 2010 (Art.69).

- Propiedad horizontal: El área máxima de padrón: entre 10 a 12has conforme a estructura territorial prevista (calles de nueva creación). La densidad máxima estará dada por una vivienda cada 1500 metros cuadrados de suelo.

- Propiedad horizontal Ley 17292. El padrón matriz deberá tener un área mínima igual o mayor a 3 hectáreas y un área máxima entre 10 y 12 has conforme a la estructura territorial prevista (calles de nueva creación). La densidad máxima estará dada por una vivienda cada 1500 metros cuadrados de suelo. En todos los casos se mantendrá la relación de un máximo del 60% de la totalidad del predio para áreas destinadas a áreas de uso privado, vivienda o actividades propia; queda excluido de dicha consideración circulaciones vehiculares y peatonales, espacios verdes comunitarios así como áreas destinadas a infraestructura de instalaciones sociales, deportivas, culturales y de esparcimiento. El área de las unidades de uso exclusivo tendrán un área mínima mayor a 1000m², pudiendo tener un área mínima de 800 metros cuadrados el 10% del total de lotes. En todos los casos se asegurará la continuidad de la trama de circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos actuales y aquellos que se creen simultáneamente con el acto de aprobación del fraccionamiento de acuerdo a lo previsto en el inciso final del artículo 48 de la Ley 17292, de 25 de enero de 2001 y modificativas.

- Retiro frontal: regirán los retiros establecidos en el Decreto N°70, a excepción de los retiros establecidos en el artículo 370 de la Ley 19355 donde regirán los indicados en dicho artículo.

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

- Retiro lateral: bilateral de 5 metros.

- Retiro perimetral: para los casos de actuaciones en el marco de la Ley 17292 no se aplicará retiro posterior ni lateral, sino un retiro perimetral de 5 metros.

- Factor de ocupación del suelo (FOS): 40%.

- Factor de ocupación total (FOT): 80%.

- Factor de ocupación de suelo verde (FOS verde): 50%.

- Factor de ocupación de subsuelo (FOSS): 30% Se admitirá medio subsuelo a 1,20 por debajo del nivel natural del terreno, coincidente con el perímetro de la construcción.

- En los casos de desarrollos en el marco de la Ley 17292, las unidades de uso exclusivo estarán afectadas con un retiro frontal de 5 metros, 3 metros de retiro lateral y 20% de retiro posterior.

- Las alturas serán de 7,50 metros, más gálibo a excepción de los Padrones frentistas a la Ruta

Interbalneraria, los cuales admitirán una altura máxima de 12 metros.

- Perímetro: cerramiento permeable 80%, de altura máxima 1,50 metros, CERCO VEGETAL que asegure las visuales entre retiros frontales y la vía pública. No se autorizará la construcción de cerramientos opacos de ningún tipo. No se admitirán elementos punzantes o peligrosos sobre la vía pública.
- Se deberá ceder las calles proyectadas en el PPCH al dominio público, de acuerdo a lo establecido en el presente decreto.
- Se define para los Padrones ubicados en la intersección de Ruta Interbalnearia y Cno. de los Horneros asociados al proyecto 2 acceso Cno. De los Horneros, para la cual se dispone un FOT. 120% y alturas máxima de 8,50 metros más galibo. Densidad: 1viv/800 por nivel asociado a los sectores residenciales;

Artículo 26. Área de Renovación Suburbana

26.1 Área de Renovación Suburbana 1 y 3 (ARS.1 – ARS3)

El suelo suburbano ARS1 Y ARS3 será de Uso Preferentemente Turístico y Residencial de Baja Densidad de Ocupación, y servicios compatibles.

El desarrollo de las piezas quedarán condicionadas a un proyecto de detalle en ajuste a las afectaciones detalladas en el art. 25 y a efectos de analizar las infraestructuras, servicios y régimen de propiedad.

26.2 Área de Renovación Suburbana 2 (ARS.2)

El suelo suburbano ARS2 será de Uso Preferentemente Turístico y Residencial de Baja Densidad, y servicios compatibles.

El desarrollo de las piezas quedarán condicionadas a un proyecto de detalle en ajuste a las afectaciones detalladas en el Art.25 y a efectos de analizar las infraestructuras, servicios y régimen de propiedad.

- Se define una faja de 50 metros de ancho paralelo a la cañada El Rocío al sur, para la cual se dispone un FOT: 120% y alturas máxima de 8,50 metros + galibo. Densidad: 1 viv/750 por nivel.

Artículo 27. Sector Suelo Rural

Uso del Suelo: Rural Productivo, complementariamente usos compatibles: deportivos, turísticos y recreativos y otros que no comprometan el paisaje rural. Requerirá la correspondiente autorización departamental los usos deportivos, turísticos y recreativos u otros debiendo presentar una propuesta de acondicionamiento paisajístico para todo el predio.

Para este suelo rigen las afectaciones vigentes a través del Decreto N°70 del año 2013 y N°90 del año 2015 de la JDC.

27.1 Zona rural de usos múltiples con Atributo Potencialmente transformable 1, 2, 4, 5 (APT-1/ APT-2/ APT-4 / ATP-5):

Suelo rural Potencialmente transformable a suburbano de baja densidad: será de Uso Preferentemente turístico y Residencial de Baja Densidad de Ocupación, turístico, recreativo y servicios compatibles.

A los efectos del desarrollo del Programa de Actuación Integrada (PAI) en el marco de la Ley 18308, se prevé las afectaciones urbanísticas definidas para el suburbano genérico así como previsiones de infraestructuras definidas en el presente decreto.

El estudio PAI estará a cargo de las oficinas técnicas competentes de la Intendencia de Canelones.

27.2 Zona rural de usos múltiples con Atributo Potencialmente transformable 3, 6 (APT-3 / ATP-6):

Suelo rural Potencialmente transformable a suburbano de baja densidad: será de Uso Preferentemente Turístico y Residencial de Baja Densidad de Ocupación, turístico, recreativo y servicios compatibles.

A los efectos del desarrollo del Programa de Actuación Integrada (PAI) en el marco de la Ley 18308, se prevé el desarrollo de infraestructuras definidas en el presente Decreto, así como las siguientes afectaciones urbanísticas.

- Padrones propiedad común regirá el régimen de suelo suburbano del Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Micro región de la Costa (Costa Plan), aprobado por Decreto N°6 del 27 de octubre de 2010 (Art.69).
- Solo se admitirá propiedad horizontal en el marco de la Ley 17292. El padrón matriz deberá tener un área mínima igual o mayor a 3 hectáreas y un área máxima entre 10 y 12 hectáreas conforme a la estructura territorial prevista (calles de nueva creación). La densidad máxima estará dada por una vivienda cada 2000 metros cuadrados de suelo. En todos los casos se mantendrá la relación de un máximo del 60 % de la totalidad del predio para áreas destinadas a áreas de uso privado, vivienda o actividades propias; quedan excluidas de dicha consideración circulaciones vehiculares y peatonales, espacios verdes comunitarios, así como áreas destinadas a infraestructura de instalaciones sociales, deportivas, culturales y de esparcimiento. El área de las unidades de uso exclusivo tendrán un área mínima mayor a 1000 metros cuadrados, pudiendo tener un área mínima de 800 metros cuadrados el 10 % del total de los lotes. En todos los casos se asegurará la continuidad de la trama de circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos actuales y a aquellos que se creen simultáneamente con el acto de aprobación del fraccionamiento de acuerdo a lo previsto en el inciso final del artículo 48 de la Ley 17292, de 25 de enero de 2001, y modificativas.
- FOS: 30%
- FOV: 70%
- FOT: 60%
- Retiros: perimetral 10metros
- Altura: 7,5 metros

El estudio PAI estará a cargo de las oficinas técnicas competentes de la Intendencia de Canelones.

Artículo 28. Cabinas de Vigilancia

Se autorizará en forma precaria y revocable la instalación de cabinas de vigilancia y control de acceso personal en retiro frontal, condicionada a ser realizadas en materiales livianos, desmontables en caso de requerirse, y poseer una superficie máxima de 4 metros cuadrados.

Capítulo V

Programas y Proyectos

Artículo 29. Generalidades, descripción

El modelo territorial se complementa con los programas y proyectos, que se presentan como los componentes ejecutivos y operativos del Plan Parcial. Las propuestas se presentan organizadas en programas sectoriales, integradores y multidimensionales. La ejecución de programas y proyectos se efectuará mediante la coordinación público privada.

Artículo 30. Programas

Son instrumentos de ejecución del Plan Parcial, orientados en función de las líneas estratégicas tendientes a materializar las definiciones generales.

Artículo 31. Proyectos

Son instrumentos de ejecución de propuestas específicas, que contienen presupuestos y definición de las obras materiales. Los proyectos, se encuentran integrados dentro de los distintos Programas descriptos con las características enunciadas en la Memoria de Ordenación.

Artículo 32. Listado y descripción de Programas

32.1 PG 01 – Conectividad / Accesibilidad / Movilidad

El programa tiene como objetivo realizar nuevos trazados, desdibujando el eje Camino de los Horneros y habilitando la franca conectividad transversal, mejoramiento de las vías, complementamiento del sistema de conectividad, jerarquización de vías y complementación del viario; seguridad vial, de peatones y ciclistas.

También tiene por objetivo mejorar la accesibilidad y conectividad local y extra local, así como brindar una mejor accesibilidad al interior del territorio, vinculando y entramando todo el territorio con una línea interna de transporte público.

Proyectos asociados: PR1/ PR2/ PR4 /PR8

32.2 PG 02 – Desarrollo de Infraestructuras: Vialidad / Saneamiento / Iluminación

Tiene como objetivo la mejora y la incorporación de las infraestructuras. En este sentido se incluyen:

1. Perfiles de vías funcionales con incorporación de infraestructura para el escurrimiento pluvial, vial e iluminación público
2. Recomendaciones para el puente sobre la cañada La Rocío
3. Diseño de la red de saneamiento que atienda a la ocupación propuesta de la pieza de estudio
4. Brindar una visión integral de la infraestructura soporte

Proyectos asociados: PR1/ PR3/ PR4 /PR5

32.3 PG 03 – Mejora del hábitat / Espacios públicos/ Equipamiento / Inclusión social

El programa tiene como objetivo:

- a. la mejora ambiental y conservación del paisaje, buscando la mejora de la calidad de vida y de convivencia;
- b. lograr la mayor accesibilidad, conocimiento y conciencia ambiental de la totalidad del territorio.
- c. calificar de áreas públicas en busca de la mejora de la calidad de vida y de convivencia;
- d. Cohesión social;
- e. fortalecer la identidad local y los lugares de referencia a nivel barrial y zonal a través de la dotación de equipamientos y servicios.

Proyectos asociados: PR1/ PR3/ PR4 /PR5/ PR7 / PR8

32.4 PG 04 – Conservación y recuperación ambiental / sistema verde / sistema hídrico / paisaje

El programa tiene como objetivo la mejora ambiental y conservación del paisaje siendo éste el soporte identitario del territorio. Como eje central se busca la accesibilidad al interior del territorio habilitando nuevas áreas al disfrute público.

Proyectos asociados: PR1/ PR8

Artículo 33. Listado y descripción de Proyectos

La descripción de los proyectos se encuentra en la Memoria de Ordenación

PR1 - EJE CAMINO DE LOS HORNEROS

PR 2 - INTERSECCIÓN RUTA INTERBALNEARIA Y CAMINO DE LOS HORNEROS

PR 3 - ACTIVADOR PÚBLICO

PR 4 - CAMINO EDUARDO PEREZ

PR 5 - PROYECTO VILLA EL TATO

PR 6 - CALLES INTERMEDIAS

PR 7 - FORTALECIMIENTO DE LA ZONA DEPORTIVA

PR 8 - RED DE SENDEROS DE ATRAVESAMIENTO PÚBLICO

Capítulo VI

Actuación y control territorial

Artículo 34. Dirección de la actividad urbanística

La gestión territorial y urbana corresponde en todo caso a la Intendencia de Canelones. Cuando el

mejor cumplimiento de los fines y objetivos del presente instrumento así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada, mediante los mecanismos previstos en el Plan.

La Intendencia de Canelones velará por el respeto de los derechos territoriales de las personas (artículo 6 de la Ley 18308) en la formulación, gestión y ejecución de la planificación urbanística y territorial. Asimismo, tendrá presente los derechos de iniciativa e información por parte de las organizaciones representativas de los intereses que resulten afectados, así como de los particulares.

Artículo 35. 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 18308 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.

Artículo 36. Ejecución de la planificación: equidistribución y deberes legales.

La ejecución del Planeamiento territorial se desarrollará a través de los procedimientos establecidos en el presente Plan parcial y normativas vigentes en la materia. Estos procurarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, el cumplimiento de los deberes de cesión de áreas para equipamientos, infraestructuras y espacios libres que en todo caso aseguren la consagración del Principio de Derecho Urbanístico de No Segregación Territorial. La ordenación urbanística del territorio que comprende al ámbito del Plan Parcial, se llevará a cabo mediante Instrumentos de Ordenación Territorial e instrumentos de Gestión Territorial.

Artículo 37. Instrumentos de Ordenación Territorial:

Son Instrumentos de Ordenación Territorial del presente Plan, los siguientes:- Perímetros de Áreas de Renovación Sub-Urbana - Proyectos de detalle, Programa de Actuación Integrada.

Artículo 38. Perímetros de Áreas de renovación Sub-urbana

Es un instrumento de ordenación del plan aplicable preferentemente en las ARS sobre el cual existe una presión inmediata de desarrollo o de transformación. Su finalidad es cumplir con los objetivos urbanísticos que el Plan establezca garantizando su planificación unitaria y sincronizada así como cumplir con los deberes territoriales.

Dichos perímetros permiten:

- a. definir ámbitos de actuación dentro de las áreas de las ARS;
- b. establecer consideraciones preliminares para el área;
- c. definir la vialidad general estructurante;
- d. definir los espacios públicos: áreas mínimas y zonas de interés;
- e. definir los aspectos ambientales relevantes;
- f. determinar los proyectos de detalle necesarios que completen los insumos necesarios para hacer efectivo transformación del ámbito.
- g. incorporar en las agendas de organismos públicos políticas, programas y proyectos que atiendan al desarrollo de la zona en temas relativos a infraestructura, temas ambientales, transporte público, vivienda, etc.

Deberán contener como mínimo:

- a. Justificación de su delimitación.
- b. Definición del perímetro.
- c. Criterios adoptados para la actuación.
- d. Planos de trazado vial, reparcelaciones, volumetría, y todo lo que sea necesario para comprender la propuesta.
- e. Definir la distribución de cargas y beneficios y valorización por reparcelaciones y por mayor edificabilidad en los casos que corresponda.

Las determinaciones y particularidades de los Perímetros de Áreas de Renovación Sub-Urbana se concretarán mediante la formulación de Proyectos de detalle y su gestión integrada para el

cumplimiento de las obligaciones territoriales.

Los ARS se definirán según los límites descritos en el artículo 25 del presente decreto, los cuales serán aprobados por el Ejecutivo Departamental.

Artículo 39. Proyectos de Detalle

Son los instrumentos de ordenación, que hacen posible completar y dar coherencia al perímetro de actuación definido considerando las alineaciones, nivelaciones, afectaciones, ordenación de volúmenes. Las determinaciones de los Proyectos de Detalle contendrán la siguiente documentación según corresponda:

- a. Memoria justificativa de su conveniencia y de la pertinencia de las soluciones adoptadas.
- b. Planos a escala adecuada, que expresen todas y cada una de las determinaciones de la ordenación propuesta.
- c. Determinaciones que el proyecto prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, espacios verdes y otras análogas.
- d. Como mínimo los proyectos de detalle deberán definir los siguientes aspectos: - Proyectos de fraccionamientos (calles, manzanas, parcelas, espacios públicos, etc.), viales, saneamiento, drenaje pluvial, alumbrado.- Definir el modelo de desarrollo para la zona, así como la etapabilidad para su desarrollo.- Realizar los estudios correspondientes en lo referido a los siguientes aspectos: territorial, ambiental y de tránsito.

Artículo 40. Instrumentos de Gestión Territorial:

Son Instrumentos de Gestión territorial los siguientes:

- Contrato-plan
- Expropiación
- Derecho de Preferencia
- Recuperación de valorizaciones
- Impuesto progresivo al baldío y finca ruinosas
- Fondo de Gestión Camino de Los Horneros
- Comisión Administradora del Fondo Camino de los Horneros

Artículo 41. Contrato-plan

El Contrato-Plan es el mecanismo de gestión que busca aunar la libre iniciativa privada y la política del Gobierno Departamental sobre la base de objetivos acordados y de la estipulación contractual de las obligaciones de las partes involucradas. El proyecto de Contrato-Plan es acordado entre la Intendencia de Canelones y su contraparte. A partir de ese momento comenzará la ejecución del mismo.

Artículo 42. Expropiación

La expropiación por razones de ordenamiento territorial o acondicionamiento urbano, se aplicará de conformidad con las disposiciones previstas en la ley:

- Para la ejecución de los sistemas territoriales de vialidad, drenaje pluvial, centralidades; equipamientos públicos y otros de similar naturaleza de interés general.
- Para la Ejecución de proyectos previstos en el marco del sistema de instrumentos de ordenamientos territorial.
- Para la incorporación de terrenos en la Cartera de Tierras.
- Para llevar a cabo las acciones de conservación o protección ambiental que correspondan.

Artículo 43. Derecho de Preferencia

Se autoriza a la Intendencia de Canelones a efectuar el ejercicio del derecho de preferencia previsto por el artículo 66 de la Ley 18308 del 18 de junio de 2008, en las enajenaciones onerosas sobre los

bienes inmuebles ubicados dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Parcial, con el alcance y procedimiento que establezca la reglamentación.

Artículo 44. Recuperación de valorizaciones

Conforme con el artículo 46 de la Ley 18308 del 18 de junio de 2008, autorízase a la Intendencia de Canelones a percibir en concepto de retorno de valorización un porcentaje de los mayores valores inmobiliarios, conforme a los criterios y porcentajes establecidos en el Decreto Nº 6 del 27 de Octubre de 2010 de la Junta Departamental.

Artículo 45. Impuesto progresivo al baldío y fincas ruinosas.

El Gobierno Departamental reglamentará la aplicación del impuesto al baldío y finca ruinosas, para Departamento de Canelones

Artículo 46. Fondo de Gestión Camino de los Horneros.

Créase el Fondo Camino de los Horneros con el objeto de cumplir con la ejecución de los proyectos definidos en el presente plan, repartir de manera equitativa los costos y los beneficios al interior del perímetro de actuación. La ejecución de los proyectos previstos en el presente plan se realizará conforme a la disponibilidad del fondo y a las prioridades.

46.1 . Cálculo de cargas

Conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 18308 del 18 de junio de 2008, autorízase a la Intendencia de Canelones a percibir en concepto de cargas, conforme a la siguiente fórmula de cálculo:

precio = Á predio x coef. de ponderación x valor total de cargas / Á total del ámbito

Los coeficientes de ponderación se establecen en función de la categoría y sub categoría de suelo así como la incorporación del atributo potencialmente transformable (ATP) y se presentan en el siguiente cuadro:

Área suburbana	1,14	
Área ARS	0,57	0,57 al concertar
Área APT	0,38	0,76 al transformar
Suelo Rural	0,19	0,38 para usos compatibles

Artículo 47. Integración de recursos al Fondo.

El Fondo podrá integrarse con los siguientes recursos:

- a) El monto de las cargas determinadas para cada predio o conjunto de ellos según el caso;
- b) recursos externos captados mediante instrumentos financieros definidos por el ámbito institucional administrador del Fondo;
- c) recursos provenientes de otras instituciones públicas;
- d) otras asignaciones de recursos según lo determine el Gobierno Departamental en el marco de las normas presupuestales vigentes.

Artículo 48. Comisión Administradora del Fondo Camino de los Horneros

Crease la comisión la Comisión Administradora del Fondo Camino de los Horneros, cuya integración, cometidos y alcance se reglamentará.

Capítulo VII

Seguimiento y control

Artículo 49. Coordinación y Seguimiento.

La coordinación y seguimiento del Plan estarán a cargo de Secretaría de Planificación de acuerdo a sus cometidos en coordinación con la Comisión Asesora Departamental en Ordenamiento Territorial

(CODAOT).

Artículo 50. Mesa Articuladora del Plan

Esta mesa será órgano de articulación, promoción y asesoramiento en relación a la puesta en práctica y coordinación de las operaciones del Plan. El Intendente reglamentará su integración, contemplando en su integración la participación de la Agencia de Promoción a la Inversión, direcciones generales, Secretaria de Planificación, Municipios (afectados por el área de actuación) y representantes del ámbito privado.

Artículo 51. Cometidos de Mesa Articuladora del Plan:

- a. Generar los insumos para la Promoción a nivel nacional e internacional del ámbito
- b. Participar en las instancias de monitoreo, revisión o modificación del Plan
- c. Evaluar los procesos de coordinación interna e información entre las direcciones , a los efectos de la gestión del Plan.
- d. Evaluar los criterios comunes de coordinación con otros entes públicos y con el sector privado en vistas a la ejecución del Plan.

Artículo 52. El Intendente de Canelones reglamentará la gestión de los desarrollos que se inicien bajo la aplicación de la Ley 17292.

Capítulo VIII

Disposiciones finales

Artículo 53. Vigencia.

El presente Decreto será sujeto a revisión periódica.

Serán motivos de revisión completa o parcial:

- haber transcurrido diez años a partir de su entrada en vigencia
- aprobación de otros planes o disposiciones departamentales o Nacionales que puedan afectar al ámbito del Plan
- revisión de los programas y proyectos de definidos en el presente Decreto Departamental
- existencia de nuevos procesos o eventos significativos que impacten en el territorios
- la disposición fundada por el Intendente o Junta Departamental

Artículo 54. Ajustes a la normativa departamental.

Sin perjuicio de su vigencia, se declaran inaplicables en lo que corresponda al ámbito territorial del Plan Parcial CH, aquellas normas departamentales que contradigan las disposiciones del presente Decreto, a excepción de procedimientos y disposiciones expuestas en el marco de sistema de Instrumentos de Ordenamiento Territorial Canario.

Se deroga la Ordenanza de Clubes de Campo Res.4699/98 así como su reglamentación N°3062/99.

Artículo 55. Interpretación

Los contenidos mandatorios del Plan se expresan en el texto del presente Decreto. Los Planos que componen el Anexo se consideran parte del mismo, siendo vinculantes en las referencias dadas por el texto del Decreto. En caso de duda o contradicción, los textos priman sobre las Láminas.

A efectos interpretativos, se considerará especialmente la fundamentación contenida en las Memorias de Información, de Ordenación y Gestión, de Participación, así como el Informe Ambiental Estratégico.

Todos los aspectos que no se encuentren definidos en el presente Decreto se regirán por las definiciones del Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Micro Región de la Costa (Costa Plan), aprobado por Decreto N°6 del 27 de octubre de 2010 y las Ordenanzas correspondientes.

La Interpretación auténtica del presente Plan será realizada por la Junta Departamental de Canelones, no obstante lo cual, las cuestiones técnicas que se susciten serán resueltas por la Intendencia Departamental.

Artículo 56. Fuera de Ordenamiento.

Los establecimientos que por sus instalaciones, construcciones, fraccionamiento o usos sean total o parcialmente incompatibles con el instrumento, de conformidad con el artículo 27 literal C de la Ley 18308 del 18 de junio de 2008, quedarán fuera de ordenamiento previo informe de la Secretaría de Planificación y resolución del Intendente.

Artículo 57. Determinaciones no sustanciales.

Declárese como determinaciones no sustanciales (artículo 29 inciso final Ley 18308 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, en tanto ello no implique desnaturalización de las disposiciones del presente Plan, los cuales serán aprobados por la Junta Departamental a iniciativa del Intendente.

Artículo 58. Documentos Anexos

Forman parte del presente Decreto, los siguientes documentos Anexos

- Memoria de Información y Cartografía
- Memoria de Ordenación y Cartografía:
 - L1. Plano Síntesis
 - L2. Soportes hídrico ambiental e infraestructural
 - L3. Conectividad_ movilidad
 - L4. BIAD - Bien de Interés Ambiental Departamental
 - L5. Proyectos
 - L6. Categorización del Suelo
 - L7. Usos_Atributos
- Memoria de Gestión y Seguimiento.
- Memoria de Participación.
- Informe Ambiental Estratégico

Artículo 59 Disposición Transitoria por gestiones previas

Todos los Padrones que cuenten con gestiones previas al presente Decreto frente a la Intendencia de Canelones, mantendrán la propuesta de desarrollo presentada oportunamente.

Artículo 60. Registrar."

2. Aplíquese el artículo 72 del Reglamento Interno en la excepción prevista en su inciso 3º.

AR

 Firmado electrónicamente por Agustín Mazzini el 25/09/2017 11:48:07.

 Firmado electrónicamente por Eduardo Molinari el 26/09/2017 10:50:30.