

**DECRETO 014/2024**

**LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE COLONIA  
DECRETA**

**CAPÍTULO 1  
MARCO NORMATIVO, DISPOSICIONES GENERALES, OBJETIVOS Y  
ALCANCES**

**Artículo 1º. Marco normativo y disposiciones generales.**

Aprobar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Colonia del Sacramento y microrregión (en adelante Plan) y sus documentos constitutivos identificados en el artículo 4º del presente texto normativo. El Plan se rige por las normas constitucionales y por la legislación nacional y departamental que establecen el régimen jurídico de la propiedad, del ordenamiento territorial, del urbanismo y del ambiente y, especialmente, por el Decreto N° 126/97 de "Ordenamiento Territorial del Departamento de Colonia", por el Decreto N° 036/2013 "Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible", por el Decreto N° 011/2015 "Ordenanza de Edificación para el Departamento de Colonia", por la Ley N° 10.723 de "Centros Poblados" de 1946 y la redacción dada por el artículo 459 de la Ley N° 19.924, y las modificaciones introducidas por la Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y el sistema normativo por ésta fundado y normas modificativas y concordantes, todo ello incardinado en el artículo 47 de la Constitución de la República. Cualquier disposición o trazado que se haya establecido con anterioridad y que se oponga o difiera con el presente Plan quedará sin efecto, rigiendo en su lugar lo establecido en el presente decreto.

**Artículo 2º. Definición del Plan.**

El Plan, constituye un "Plan local de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible" en aplicación de la tipología de instrumentos establecida por la Ley N° 18.308 y un Plan Director en aplicación del Decreto N° 126/97. El Plan en su formulación, ejecución, supervisión y evaluación, constituye un sistema continuo para la gestión del territorio. El mismo se compone por la estrategia de desarrollo de Colonia y las normas jurídicas sustanciales y regulatorias de procedimientos administrativos ordenados al desarrollo sustentable de su ámbito territorial. A éstos y a los principios consagrados en el artículo 5º de la Ley N° 18.308, en el artículo 2º del Decreto N° 126/97 y en el artículo 2º del Decreto N° 036/2013 deberán ajustarse los actos jurídicos y las operaciones técnicas o materiales, generados en las acciones sobre el territorio o con directa incidencia territorial, de personas públicas o privadas, sin perjuicio del principio de libertad consagrado en el artículo 10 de la Constitución de la República. Los contenidos y determinaciones estratégicas del presente Plan se integran a su cuerpo normativo a los efectos de su mejor interpretación y aplicación, sin perjuicio de las responsabilidades de los departamentos técnicos y administrativos de la Intendencia de Colonia (en adelante Intendencia).

**Artículo 3º. Objetivos generales del Plan.**

Son objetivos generales del Plan:

a) Orientar el desarrollo de las actividades humanas, fundamentalmente relevantes a los efectos de la ordenación y uso del territorio, mediante pautas

- de localización, adecuando las demandas legítimas de espacios adaptados originadas en las personas físicas o jurídicas, públicas y privadas.
- b) Distribuir servicios directos e indirectos mediante la estructuración de infraestructuras y equipamientos.
  - c) Proteger el medio ambiente valorizando el patrimonio natural y cultural.
  - d) Poner en valor el paisaje urbano y rural.
  - e) Procurar la solidaridad entre zonas a través de medidas de compensación.
  - f) Compatibilizar usos del suelo y actividades.
  - g) Promover la sostenibilidad ecosistémica en el uso de los recursos: espacio, suelo, agua, vegetación y ecosistemas frágiles.
  - h) Afirmar los potenciales de desarrollo local.
  - i) Fortalecer las redes de competitividad local.
  - j) Poner en valor las identidades sociales, culturales y productivas locales, barrios y zonas.
  - k) Garantizar la biodiversidad y la diversidad cultural.
  - l) Prohibir la creación de situaciones urbanas que atenten contra el saneamiento ambiental, en particular la urbanización de zonas inundables, de difícil drenaje natural, y que provoquen la contaminación del recurso agua superficial o de subsuelo, así como evitar la ocupación de áreas de riesgo de deslizamiento.
  - m) Gestionar de manera sustentable, solidaria con las generaciones futuras, de los recursos hídricos y la preservación del ciclo hidrológico que constituyen asuntos de interés general.

#### **Artículo 4º. Documentos constitutivos.**

A los efectos del Plan, sus documentos constitutivos se dividen en documentos estratégicos y técnicos, y jurídico-normativos:

##### **a) Documentos estratégicos y técnicos.**

Los documentos estratégicos y técnicos del Plan son:

1. Directrices estratégicas según el capítulo II del presente decreto, los cuales se basan en diagnósticos y análisis prospectivos de la situación urbano - territorial.
2. Plano "Estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial", expresando las ideas fuerza del modelo territorial (Plano N° 1).
3. Plano "Redes de abastecimiento de agua" (Planos N° 2a y 2b).
4. Plano "Redes de saneamiento" (Planos N° 3a y 3b).
5. Plano "Macrodrenajes" (Plano N° 4).
6. Plano "Infraestructura vial" (Plano N° 5).
7. Plano "Sistema de espacios verdes" (Plano N° 6).
8. Informe ambiental estratégico.

##### **b) Documentos jurídico-normativos.**

Los documentos jurídico-normativos del Plan son:

9. Plano de régimen de suelo: Zonificación, zonas especiales (Plano N° 7).
10. Plano de plan especial La Caballada (Plano N° 8) y Documento de DINAGUA "Estudios hidrológicos e hidráulicos del arroyo La Caballada".
11. Plano de régimen de suelo: Zonificación, zonas reglamentadas (Plano N° 9) y Fichas normativas con atributos urbanísticos por zona.
12. Plano de categorización de suelo en aplicación de la Ley N° 18.308 (Plano N° 10).
13. Plano "Zonas naturales - Cobertura de suelo 2015 - Cartografía DINOT" (Plano N° 11).
14. Plano "Zonas naturales - Mapa integrado de cobertura/uso del suelo del Uruguay año 2018 - Cartografía MGAP" (Plano N° 12).

15. Texto normativo del Plan.

**Artículo 5°. Ámbito territorial de aplicación.**

El Plan es aplicable directamente al territorio comprendido por el Perímetro de Desarrollo Territorial de la Microrregión de Colonia, teniendo en él efectos jurídicos directos, sin perjuicio de aquellos casos en que se establezcan disposiciones jurídicas o técnicas de natural aplicación departamental.

Sin perjuicio de lo anterior, el Plan en sus aspectos estratégicos afecta al resto del Departamento, por lo cual deberá ser expresamente considerado y salvaguardado en toda otra planificación territorial, urbanística o ambiental de ámbito departamental o microrregional, así como en todo acto jurídico u operación técnica o material.

Asimismo, el Gobierno Departamental de Colonia, en tanto titular de la dirección y el control de la actividad de planificación urbanística, territorial y ambiental departamental, considerará y salvaguardará el Plan en toda actividad regional, interdepartamental, nacional o internacional que pudiera afectarlo en forma directa dentro de sus competencias, o formulando las observaciones, advertencias, impugnaciones o acciones que correspondan ante las autoridades competentes.

**Artículo 6°. Vigencia temporal.**

Si bien el Plan constituye un instrumento en permanente optimización en función de actividades de control y seguimiento, la revisión de sus contenidos será periódica en función de los siguientes criterios:

- a) Revisión obligatoria cada cuatro años, requiriéndose mayoría absoluta de la Junta Departamental para la aprobación de las modificaciones.
- b) Revisión ante la constatación de transformaciones territoriales de tal importancia que motiven la alteración de las líneas estratégicas vigentes. La revisión anticipada del Plan, así como sus modificaciones, requerirán para su aprobación de los dos tercios de miembros de la Junta Departamental.
- c) En la elaboración de cada Presupuesto Departamental se incluirán los recursos necesarios para la ejecución del Plan.
- d) Ante situaciones de emergencia adecuadamente fundadas el Ejecutivo Departamental podrá tomar resoluciones motivadas en la necesidad de salvaguardar el interés público, que afecten transitoriamente y parcialmente el Plan, debiendo dar inmediata comunicación a la Junta Departamental estándose a lo que ésta resuelva por mayoría simple de sus miembros. Hasta tanto la Junta Departamental no se pronuncie, o el Ejecutivo Departamental las modifique o derogue, las resoluciones se mantendrán vigentes.

**Artículo 7°. Modificaciones, ajustes parciales, planificación derivada y complementaria.**

El Ejecutivo Departamental, con base en la recomendación fundada de los equipos técnicos competentes, remitirá a la Junta Departamental para su consideración toda modificación que tienda a mejorar las calidades del Plan.

En particular, queda encomendada la elaboración de normas reglamentarias e instrumentales y de estrategias para optimizar la instrumentación del Plan a través de programas en los aspectos del desarrollo integrado y promoción económica, de turismo, patrimonio y ambiente, de desarrollo urbano y hábitat social y de fortalecimiento institucional vinculados a la microrregión de Colonia. Para efectivizar transformaciones materiales y jurídicas del suelo, en todo el ámbito de aplicación del Plan, en coherencia con sus estrategias, se elaborarán

los instrumentos de ordenamiento territorial necesarios, los que son complementarios o derivados del presente plan, en especial Planes Parciales (Plan Especial La Caballada, Plan Especial Laguna de los Patos, Instrumento de protección patrimonial en Barrio Histórico), Planes Sectoriales, Programas de Actuación Integrada, Contratos-plan, Inventarios y catálogos patrimoniales (Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales, catálogo de la ZPA-Centro-Primer Ensanche), Planes de manejo de: ZPA Costa sur-AFE-Puerto, ZPA Estancia Anchorena, ZPA INIA-La Estanzuela, ZPA Isla San Gabriel.

#### **Artículo 8°. Modificaciones no sustanciales**

De acuerdo a lo previsto por el artículo 29 in fine de la Ley Nº 18.308, los aspectos de carácter no sustancial, podrán modificarse o regularse por Decreto de la Junta Departamental, sin perjuicio de la facultad del Ejecutivo Departamental para dictar toda reglamentación que resulte necesaria para la aplicación del presente Instrumento. Sin perjuicio de otras análogas, se establece como modificaciones no sustanciales la adecuación de estilo, presentación, redacción, organización y expresión gráfica del texto y documentos gráficos del presente plan así como la inclusión de sus contenidos en otros instrumentos departamentales, tendientes a la compatibilización de los documentos del conjunto de los Instrumentos de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible departamentales y su mejor comunicación y uso eficiente del conjunto del sistema normativo departamental.

#### **Artículo 9°. Cuestiones interpretativas**

Las disposiciones del presente Decreto se interpretarán por todos los que deban aplicarlo en ejercicio de derechos, facultades o cumplimiento de deberes, recurriendo a los fundamentos de normas análogas, a los principios de derecho, en especial a los principios generales del derecho ambiental y urbanístico, y a las doctrinas más recibidas consideradas las circunstancias del caso.

#### **Artículo 10. Publicidad del Plan**

En cumplimiento de los derechos constitucionales y legales de las personas, en especial a la participación en los procesos de planificación, gestión y control y el acceso a la información pública, la Intendencia publicará, a los efectos de su divulgación y difusión, una versión completa conteniendo la totalidad de los documentos estratégicos y técnicos, y jurídico-normativos que conforman el Plan, quedando facultada para determinar la oportunidad y condiciones de dicha publicación, así como de toda otra tarea o actividad de promoción del mismo.

#### **Artículo 11. Concepción del Plan**

La concepción del Plan es la de un instrumento de la política de desarrollo y ordenamiento territorial para el Departamento de Colonia, que incluye componentes estratégicos, de ordenación, programáticos y de gestión, con vocación proactiva. Se materializa en el Modelo Territorial, en los Instrumentos de Gestión y en los Programas y Proyectos instrumentales.

## **CAPÍTULO 2 DIRECTRICES ESTRATÉGICAS**

#### **Artículo 12. Directrices estratégicas (norma general)**

Las Directrices Estratégicas son determinaciones o normas técnicas que no afectan directamente el ejercicio de los derechos fundamentales de las

personas, pero tienen carácter vinculante para el Gobierno Departamental, mientras no sean modificadas o eliminadas, en los actos de establecimiento y aplicación de las políticas y normas jurídicas de desarrollo, ordenamiento territorial, ambiental y urbanístico, constituyendo, además, expresiones de la intención o espíritu de las normas jurídicas urbanísticas, territoriales y ambientales contenidas en los Instrumentos de Planificación.

El Plan establece los desafíos prioritarios que enfrenta y las ideas fuerza que expresan las ambiciones de futuro, en virtud de los cuales concibe las directrices estratégicas propiamente dichas, los programas, proyectos y planes especiales.

### **Artículo 13. Desafíos prioritarios**

Las directrices estratégicas del Plan responden a los siguientes desafíos prioritarios:

1. El aprovechamiento de la posición geoestratégica de la ciudad, puerto de pasajeros de primera importancia en el país, vecina desde su fundación a una gran metrópolis, como atractivo al turismo, a la inversión inmobiliaria de calidad y al empresariado de servicios.
2. La compatibilización de las iniciativas de urbanización y edificación con las calidades paisajísticas y patrimoniales históricamente consagradas.
3. La orientación de la transformación periurbana adecuándola a las características de los diferentes paisajes: agrarios, viñedos, costas, humedales, montes, accesos a la ciudad, alineaciones de palmeras en un entorno verde, arroyos y áreas inundables, y situaciones análogas.
4. La conciliación de las actividades agrarias tradicionales y las derivadas del turismo, endógeno y regional, como factor de desarrollo socio-económico y estrategia interna inductiva del progreso territorial, con la demanda urbanizadora y la administración y gestión territorial acorde.
5. La modernización, renovación y completamiento de sectores clave del tejido urbano.
6. La profundización de la valorización patrimonial.
7. La mejora y ampliación de las infraestructuras de saneamiento.

### **Artículo 14. Ideas fuerza: Colonia, microrregión de patrimonio**

En virtud de la ambición de transformar a Colonia y su microrregión en un territorio de patrimonio cultural por excelencia, las ideas fuerza que conforman la visión de futuro del Plan son:

1. Una Microrregión verde, integrada, planificada y gestionada según el Paradigma del Desarrollo Sostenible, insertada en la Nueva Agenda Urbana de Hábitat III y en los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas (ODS) que, efectivizada en sus instrumentos y decisiones con armonización entre las vertientes ambientales, sociales y económicas, favorezca la inversión a través de todos los mecanismos que la legislación Nacional y Departamental prevea.
2. Una Microrregión que valoriza y recupera su costa tanto en sus dimensiones naturales como de paisaje cultural.
3. Una Microrregión que salvaguarda la calidad patrimonial, sus valores patrimoniales y culturales que sustentan el estilo productivo y el estilo de vida de los colonienses.
4. Una Microrregión que se proyecta como polo turístico empresarial que debe, en su estructura urbana, consolidar las actividades económicas tradicionales, el turismo y el sector de servicios, buscando densificar su área central que tiene infraestructura urbana completa, así como integrar al paisaje de calidad las

actividades industriales y de logística, con implantaciones y criterios de diseño adecuados, propios de los parques de actividades múltiples y del paisajismo contemporáneo.

### **Artículo 15. Directrices estratégicas para Colonia del Sacramento y su microrregión**

En función de los desafíos prioritarios y de las ideas fuerza, el Plan establece las siguientes directrices estratégicas, reflejadas en la zonificación:

1. Un área de interés patrimonial mundial para la UNESCO, que requiere sostener sus cualidades, para lo cual, el perfeccionamiento normativo y de gestión es una tarea y responsabilidad permanente y compartida entre organismos nacionales y departamentales, de manera convergente e integrada.
2. Un sector administrativo, comercial y residencial (microcentro), que, si bien tiene ya su tejido urbano consolidado (parcelario establecido, altamente construido e infraestructuras completas), requiere de mejoras para su uso y funcionamiento en aspectos de movilidad, mantenimiento, equipamiento, edificios en desuso o subutilizados, entre otros.
3. Una importante área costera, al noroeste de la ciudad, desde la actual avenida González Moreno hasta el Real de San Carlos, donde se ha venido desarrollando la zona residencial de mayor poder adquisitivo pero matizada con viviendas que fueron en su momento de veraneo, cooperativas de viviendas, así como, últimamente, edificios y hoteles de gran porte, que deberán racionalizarse en su construcción de modo tal de conservar la característica original y tendencial de barrio parque. El diagnóstico revela en esta zona una importante cantidad de calles con poca definición en su continuidad y en su estructura, así como desagües insuficientes y que se deberán estudiar profundamente de modo que se puedan integrar al paisaje; tal es el caso de las calles Florencio Sánchez o Vilamajó.
4. Un anillo de tejido urbano peri central, con diversidad morfológica y funcional, con potencial para su densificación, en relación a las dotaciones de servicios, infraestructura y accesibilidad.
5. Áreas de extensión de la ciudad ya tradicionales, como El General y Ferrando, que requieren estructuración vial, redes de saneamiento, forma urbana, densificación socialmente mixturada y caracterización de sus espacios públicos, evitando procesos de masificación del hábitat y guetos mediante un urbanismo que caracterice y califique barrios y sectores.
6. Un periurbano tradicional, extenso y variado, heredado de la aplicación de las zonas de huertos de la ley de creación de Centros Poblados, durante más de setenta años, y de la definición dada por el Decreto de 1997 y su zonificación establecida por el Decreto N° 02/06/2000 "Perímetro de desarrollo territorial de Colonia del Sacramento", y que ha dado y dará respuesta a las necesidades de ubicación periférica y cercana a la ciudad de actividades, usos, construcciones e instalaciones, imposibles de ser acogidas en sus áreas centrales y peri centrales en un tejido urbano de parcelas de reducidas dimensiones y entramado vial de mallado estrecho y de intensos flujos. Asimismo, este periurbano, propio y clásico de toda área de influencia en los territorios contemporáneos, ha sido, es y será, en este Plan, el ámbito por excelencia para recibir las transformaciones funcionales y materiales de los procesos residenciales, productivos, ecoturísticos, de servicios, etc. así como para incorporar actividades que, por su gran porte, aun siendo de tipo urbano y necesitando infraestructuras de relevancia, requieren su implantación en el



campo en lógicas funcionales, topología y límites materiales propias de enclave.

7. En una conformación natural alineada Norte-Sur, la cuña constituida por el arroyo La Caballada, con sus bañados y cuenca, es considerada por el Plan como pieza clave en la sostenibilidad ambiental del conjunto del territorio, conjuntamente con sus costas y demás cuerpos de agua y recursos naturales asociados.

8. El territorio agropecuario circunvecino, que completa al ámbito territorial hasta sus límites externos y abarca sectores o parches de tierras de áreas urbanas que avanzan actualmente sobre áreas rurales incluso con pequeños oasis enclavados, para el cual el Plan establece ciertas posibilidades de transformación físico funcional (material) e incluso jurídica (cambio de categoría de suelo) sobre la base de proyectos concretos, debidamente fundamentados en objetivos y cualidades que acompañen el cumplimiento de los objetivos estratégicos del Plan y desarrollen calidades del mismo, a través de procesos de concertación garantistas de la calidad ambiental, el interés general y la buena administración de los recursos públicos.

### **CAPÍTULO 3**

#### **MODELO TERRITORIAL: RÉGIMEN DE SUELO, ZONIFICACIÓN, PLANES ESPECIALES, ATRIBUTOS URBANÍSTICOS y REDES DE INFRAESTRUCTURAS**

##### **Artículo 16. Modelo Territorial: componentes**

El modelo territorial establece el ámbito de aplicación del Plan, los perímetros de desarrollo territorial, las normas urbanísticas, en especial las vinculadas al régimen de suelo, la zonificación y planes especiales, los atributos urbanísticos, los principales elementos de las redes de Infraestructura y del sistema de espacios públicos y la localización de los proyectos estratégicos.

##### **Artículo 17. Perímetro de Desarrollo Territorial de la Microrregión de Colonia**

Declárase el Perímetro de Desarrollo Territorial de la Microrregión de Colonia en aplicación del artículo 4º del Decreto de Ordenamiento territorial N° 126/97. Los límites del Perímetro de Ordenamiento Territorial quedan establecidos en los Planos N° 7 - "Régimen de Suelo: Zonificación, zonas especiales", N° 9 - "Régimen de Suelo: Zonificación, zonas reglamentadas" y "Categorización de suelo en aplicación de la Ley N° 18.308" (Plano N° 10), y corresponden con la totalidad de la Primera Sección Judicial del Departamento de Colonia incluyendo el territorio insular del mismo:

Río de la Plata, río San Juan, arroyo Tarariras, cañada del Laurel, camino vecinal E1, una línea paralela a 1500 metros del camino vecinal A75, cañada de Lisboa, arroyo Quintón, arroyo Riachuelo hasta Ruta N° 1, Ruta N° 1, camino vecinal A31 hasta el Río de la Plata.

##### **Artículo 18. Régimen de suelo: zonificación**

Dentro del Perímetro de Desarrollo Territorial, la zonificación queda establecida en los Planos N° 7 "Régimen de Suelo: Zonificación, zonas especiales", N° 8 - "Plan especial La Caballada" y N° 9 - "Régimen de Suelo: Zonificación, zonas reglamentadas". Constituyen Zonas Especiales aquellas que se someten para su concreción a proyectos detallados, y quedan definidas por sus contenidos de planificación, gestión, promoción, protección y objetivos estratégicos. Las

mismas son codificadas con la sigla correspondiente a la Zona Especial y el nombre que identifica el lugar, tanto en el articulado como en los documentos gráficos y técnicos del Plan.

Todas las zonas especiales y los planes especiales del presente Plan serán, una vez activados por resoluciones del Intendente Departamental, de oficio o a instancia de parte, dando inicio a su desarrollo planificadorio y debidamente publicadas y comunicadas a la Junta Departamental, Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado en aplicación del artículo 8° literal d) de la Ordenanza 126/97.

Las Zonas Reglamentadas se regirán por lo dispuesto en las respectivas fichas normativas que componen el presente Plan. Las mismas son codificadas ZR seguido por un número y una denominación representativa del lugar, tanto en el articulado como en los documentos gráficos y técnicos del Plan.

Las Zonas Especiales podrán responder a fichas de orientación normativa. Las Zonas Reglamentadas podrán estar sometidas en todo o en parte a disposiciones propias de las Zona Especiales.

#### **Artículo 19. Zonas especiales - Tipos**

El presente Plan y sus instrumentos derivados y complementarios, podrán establecer, entre otros, los siguientes tipos de zonas especiales y sus códigos respectivos:

- a - Zonas de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental: ZDP.
- b - Zonas de Ordenamiento Territorial Proyectado por el Gobierno Departamental: ZOP.
- c - Zonas de Ordenamiento Territorial Diferido: ZOD.
- d - Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado: ZOC.
- e - Zonas de Actividades Múltiples: ZAM.
- f - Zonas de Vigilia Ambiental: ZVA.
- g - Zonas de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA.
- h - Zonas de Recuperación Ambiental: ZRA.
- i - Zonas de Conflicto Ambiental: ZCA.
- j - Zonas para Usos Específicos Agrícola, Minero, de Generación de Energía o análogos: ZUEA, ZUEM, ZUEE.
- k - Zonas Fuera de Ordenamiento: ZFO.
- l - Planes especiales: PE.

#### **Artículo 20. Zonas especiales**

Sin perjuicio de otras cuyas prioridad y pertinencia la Intendencia defina para la mejor ejecución del Plan, declárase las siguientes zonas especiales y su codificación:

- Zonas de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA – Zonas naturales.
- Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA – Barrio Histórico.
- Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA – Centro Primer Ensanche.
- Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA - Costa sur - AFE – Puerto.
- Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA - Costa sur - Manuel Lobo.
- Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA – Parque Ferrando.



- Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA – Estadio.
- Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA – Costanera.
- Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA - Parque Otto Wulff.
- Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA – Estancia Anchorena.
- Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA - INIA La Estanzuela.
- Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA - Isla San Gabriel.
- Plan Especial: PE - La Caballada.
- Plan Especial: PE - Laguna de Los Patos.
- Zona de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental: ZDP - Corralón Municipal.
- Zona de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental: ZDP - Promoción Nuevo Frente Costero Sur.
- Zona de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental: ZDP – Parque Lineal Ferrocarril.
- Zona de Ordenamiento Territorial Concertado: ZOC - El Calabrés.
- Zona de Ordenamiento Territorial Concertado: ZOC - El General Noreste.
- Zona de Ordenamiento Territorial Concertado: ZOC - La Caballada – Entrada a Colonia.
- Zona de Ordenamiento Territorial Concertado: ZOC – Puerto.
- Zona de Ordenamiento Territorial Concertado: ZOC - Área de Influencia Real de San Carlos.
- Zona de Ordenamiento Territorial Concertado: ZOC - El General Nuevos Accesos Ruta N° 1.
- Zona de Actividades Múltiples: ZAM – Logística.
- Zonas fuera de Ordenamiento.

#### **Artículo 21. ZPA - Zonas naturales**

Declárase Zonas Naturales todas aquellas porciones de territorio con presencia de cuerpos de agua naturales (tales como ríos, arroyos, lagunas, cañadas, macro drenajes y sus álveos, planicies de inundación, humedales, bañados, áreas naturales inundadas), playas, dunas y médanos, bosque nativo, campo natural (exceptuando aquellos predios en que el Plan prevé su urbanización), cornisas, quebradas, barrancas, acantilados, afloramientos rocosos y todo otro ecosistema frágil o relictual en aplicación y desarrollo de los artículos 12 al 16 del Decreto N° 126/97 que no hayan sido excluidas a texto expreso por el presente Plan.

Dichas porciones de territorio se declaran suelo categoría rural subcategoría natural, suelo categoría urbana subcategoría natural y suelo categoría suburbana subcategoría natural según estén incluidas en cada una de las categorías rural, urbana y suburbana respectivamente.

Para la determinación de las zonas naturales, se establece como línea de base la situación testimoniada en las imágenes satelitales del Google Earth, en captura de pantalla al día de la fecha de comienzo de la puesta de manifiesto del presente Plan, así como los gráficos existentes en el sistema de información ambiental de la DINACEA del MVOT y en el sistema de información del MGAP de cuyos contenidos principales dan cuenta los Planos N° 10 "Categorización de suelo en aplicación de la Ley N° 18.308" N° 11 "Zonas naturales - Cobertura de suelo 2015 - Cartografía DINOT" <https://www.DINACEA.gub.uy/oan/geoportal/>

y N° 12 "Zonas naturales - Mapa integrado de cobertura/uso del suelo del Uruguay año 2018 - Cartografía MGAP" <https://www.gub.uy/ministerio-ganaderia-agricultura-pesca/comunicacion/publicaciones/mapa-integrado-coberturauso-del-suelo-del-uruguay-ano-2018>, en el Plano N° 8 "Plan especial La Caballada" y en el Documento de DINAGUA "Estudios hidrológicos e hidráulicos del Arroyo La Caballada", sin perjuicio de otras herramientas que permitan mejor precisión testimonial. Específicamente, se integran al presente Plan las prioridades espaciales para la conservación de la biodiversidad y las medidas establecidas en la Celda Estanzuela - O26, Clase 5 "articulación con otras estrategias de conservación", de la Red física de Sitios de Interés SNAP, del Plan estratégico 2015-2020 (MVOT 2015). Debido al corrimiento de lo graficado en estos mapas con relación a las coordenadas reales, se deberán ajustar a la realidad concreta in situ, la graficación disponible antes referida, por lo cual la ausencia de planos o registros gráficos que determinen las porciones de territorio o predios concretos en que se verifiquen los fenómenos cuya presencia caracteriza a las zonas naturales a que refiere la frase inicial del inciso primero del presente artículo, no obstará para su determinación en casos concretos por parte de los particulares o de los funcionarios intervinientes en cualquier procedimiento que requiera autorización.

Si se entendiere que existen nuevos sectores con ecosistemas relevantes, que se hubieran omitido involuntariamente en la elaboración del Instrumento los mismos podrán incorporarse al Plan, mediante una revisión no sustancial, prevista en el artículo 8° del presente Plan.

Las áreas categorizadas como rural natural no tendrán el atributo potencialmente transformable, al igual que aquellas áreas inundables delimitadas en la cartografía correspondiente al Mapa de Riesgo elaborado con DINAGUA.

Todo nuevo emprendimiento, actividad o transformación física de tipo agropecuario, minero, forestal, productivo, urbanización, equipamiento, infraestructura, etc. para cuya concreción se requiera la modificación o transformación de los mencionados ecosistemas del inciso primero, deberá demostrar, preceptivamente mediante el procedimiento de evaluación ambiental que corresponda (estudio de impacto ambiental o evaluación ambiental estratégica en el caso de tratarse de un Instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible), que dicha modificación o transformación genera beneficios para el interés general sustantivamente mayores que su conservación y que dicha conservación es imposible por ser incompatible con el emprendimiento. En aquellos casos en donde la cobertura de los ecosistemas naturales ocupen la totalidad de un padrón y en donde se pueda constatar una afectación real a la productividad y/o una inutilización del mismo, podrán ser estudiados de forma particular por la oficina competente. En tales casos, se asegurará el mantenimiento de un área mínima de cobertura natural no menor al 30% de la superficie padrón; no afectándose las superficies correspondientes a bosque nativos, si los hubiere; y debiéndose mantener la conectividad y continuidad espacial y física del área natural del padrón con el área natural circundante.

En complemento de la ley 15.329 de uso y conservación de los suelos y de las aguas y sus decretos reglamentarios, los desagües, drenajes y bajos en predios productivos, importantes para filtrado de sedimentos y nutrientes, reservorio de semillas y heterogeneidad de hábitat a nivel de sitio y paisaje, por su valor para la conservación de la biodiversidad y mantenimiento de los servicios ecosistémicos, deberán ser protegidos por los propietarios de los predios

proponiendo el diseño de manejo de esos ambientes con el fin de asegurar su buena condición con medidas tales como buena cobertura herbácea, de preferencia nativa, sin especies exóticas invasoras, con el mayor ancho posible desde el eje del drenaje o procediendo a su restauración.

La Intendencia exigirá a cada emprendedor en el expediente de tramitación de autorizaciones y en cada instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, la graficación precisa de las zonas naturales presentes en cada predio, así como las medidas de manejo ambiental correspondientes con informe firmado por especialista competente.

La Intendencia con los asesoramientos técnicos y científicos necesarios establecerá los perímetros y las determinaciones que corresponda en cada caso. Cada Zona Natural, será codificada ZPA Natural seguida del número de Padrón correspondiente. La Intendencia aplicará las sanciones que corresponda a quienes degraden las zonas naturales, con multas en aplicación del artículo 71 de la Ley N° 18.308, obligando a su restauración so pena de sanciones incrementales.

La Intendencia buscará la coordinación con los organismos nacionales, en especial con DINACEA/MVOT, MGAP y DINAMIGE/MIEM a los efectos de la gestión coherente y efectiva de la conservación de las zonas naturales.

**Pautas para el suelo natural.** Se desarrollarán acciones tendientes a proteger, preservar, mantener y en su caso incrementar: 1) los ecosistemas naturales y la biodiversidad asociada a ellos; 2) las estructuras naturales inherentes a este territorio; 3) la conectividad y continuidad física y estructural del patrón natural, evitando su fragmentación y aislamiento de sus elementos; 4) las estructuras y procesos de la dinámica geomorfológica de la costa del Río de la Plata.

**Medidas de protección en zonas costeras.** En consonancia con los objetivos y metas propuestos por el Plan Nacional Ambiental (Decreto del Poder Ejecutivo N° 222/019 del 5 de agosto de 2019) y demás legislación aplicable, las actividades que se realicen en proximidad a los ecosistemas costeros deberán garantizar su conservación incluyendo para ello acciones que garanticen el mantenimiento de los procesos ecosistémicos principales, como ser el ciclo natural del agua, la dinámica dunar y los recursos vivos. En tal sentido, se categorizan como suelo rural natural a los primeros 150 metros medidos al interior del territorio desde la línea de ribera del Río de la Plata en áreas suburbanas y rurales, sin perjuicio esto, de las áreas identificadas como naturales que puedan ubicarse por fuera de esta faja. Para los restantes ríos y arroyos de la microrregión, se establece un área buffer base de 30 metros medidos a partir de las máximas crecidas ordinarias, en las cuales se promoverá el mantenimiento y/o restitución del monte nativo así como la no utilización de agroquímicos, a los efectos de contener en ambos casos el transporte de contaminantes del suelo al agua.

Se promoverá la protección de los paisajes con valores escénicos relevantes y se garantizará, en el desarrollo de actividades y emprendimientos costeros, la accesibilidad pública a la costa y su libre tránsito peatonal, en cantidad y proporción suficientes, cuidando de no contribuir a los procesos de erosión costeros. En virtud de ello, la Intendencia ejecutará la apertura de aquellos caminos que se encuentren cedidos al dominio público por plano de mensura.

Asimismo, en los procesos de transformación del suelo y en los nuevos fraccionamientos y/o urbanizaciones (que generen superficies de uso público destinadas al tránsito) en padrones costeros, quedará afectada al uso público una faja de 150 (ciento cincuenta) metros medidos al interior del territorio a

partir de la línea superior de la ribera de acuerdo a la legislación aplicable (Ley 19355 artículo 503 y Ley de Centros Poblados 10723, artículo 13 inc. 3). En caso de que la medida dispuesta implique la inutilización de un predio y/o pueda constatarse una afectación real a la productividad del mismo, podrá ser estudiado de forma particular por la oficina competente, revisándose la misma, estableciéndose una faja menor por razones de interés general. Dentro de esta faja no podrán realizarse construcciones ni alambrados sin la debida autorización de la Intendencia de Colonia y de los organismos nacionales competentes.

Para los fraccionamientos en padrones rurales costeros es de aplicación lo establecido en el artículo 50.3.

### **Artículo 22. ZPA - Barrio Histórico**

La zona denominada ZPA - Barrio Histórico es una zona de protección patrimonial nacional y mundial, siendo declarada en el presente Plan como Zona especial de protección y valorización patrimonial y ambiental de interés departamental, constituyendo en su globalidad una Zona Núcleo a incluir en el Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales.

Sin perjuicio de la actual distribución de competencias (en virtud de la cual la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación y su órgano local, el Consejo Ejecutivo Honorario de las Obras de Preservación y Reconstrucción de la Antigua Colonia del Sacramento (CEH) o el órgano que cumpla sus competencias, intervienen en todo permiso de construcción y acción sobre la zona, sitios y bienes declarados patrimonio nacional, existiendo una coordinación con el Gobierno Departamental), la Intendencia elaborará un Instrumento de protección patrimonial para la zona en un plazo no mayor a dieciocho meses, con carácter derivado, a los efectos de optimizar los objetivos patrimoniales, ambientales y de uso mediante estudios pormenorizados de la zona con la finalidad de mejorar y profundizar su marco normativo, de gestión, monitoreo y control. Para ello, la Intendencia, conjuntamente con el CEH, requerirá los apoyos y asesoramientos científicos y técnicos a los efectos de su óptima realización.

Hasta tanto este instrumento derivado para la zona no se apruebe, regirá lo dispuesto en:

a) Plan de Gestión del Barrio Histórico de Colonia del Sacramento, aprobado por UNESCO 2012:

<http://www.colonia.gub.uy/uploads/planDeGestionDelBarrioHistoricoDeColoniaDelSacramento.pdf> y

b) Decreto N° 23 de la Junta Departamental de Colonia del año 2018 disponible en el link -Obras de edificación, sustitución, restauración, reacondicionamiento, ampliación y otros destinos en el Barrio Histórico de Colonia del Sacramento.

El ámbito de esta Zona especial se corresponde con el ámbito de la Zona reglamentada ZR1 Barrio Histórico.

### **Artículo 23. ZPA - Centro Primer Ensanche**

Declárase a la Zona denominada ZPA - Centro Primer Ensanche como Zona de especial protección y valorización patrimonial y ambiental de interés departamental, siendo en su globalidad una Zona Núcleo a incluir en el Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales.

La Intendencia, conjuntamente con el CEH, elaborará un catálogo de la ZPA Centro-Primer Ensanche, estableciendo las medidas de protección y

valorización patrimonial y ambiental, y de gestión y manejo que procedan, debiendo realizarse una ficha de cada predio y espacio público. Para dicho catálogo también gestionará ante la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la UDELAR los apoyos y asesoramientos científicos y técnicos del Instituto de Historia a los efectos de su óptima realización.

En todo Permiso de Construcción de la zona, las oficinas técnicas de la Intendencia podrán establecer en el expediente las discrepancias con cualquiera de los elementos constitutivos del proyecto (en especial arquitectónicos, funcionales y de equipamientos) que a juicio de las mismas conspiran con el contexto en forma negativa, tanto en sus aspectos patrimoniales, ambientales, paisajístico o urbanístico.

Si en el análisis de los permisos de construcción en la zona existieran conflictos o discrepancias entre el proponente y las oficinas técnicas, la Intendencia consultará a instituciones de reconocida competencia en la materia tales como la Comisión Nacional del Patrimonio Cultural de la Nación y su órgano Local y Reconstrucción de la Antigua Colonia del Sacramento, la Universidad de la República u otros.

La Intendencia incluirá en el catálogo de la zona los proyectos de espacios públicos y las normas de cartelería, equipamiento y demás elementos que puedan afectar las calidades de los espacios públicos y el paisaje caracterizado. Sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo, en carácter de medida transitoria, y hasta que el Gobierno Departamental no apruebe el proyecto de catálogo y normativa detallada para la zona, todo permiso de construcción será evaluado también por la Unidad de Patrimonio de la Intendencia de Colonia, siguiendo en cuanto corresponda lo establecido en su Ficha Normativa.

El ámbito de esta Zona especial se corresponde con el ámbito de la Zona reglamentada ZR2 Centro Primer Ensanche.

#### **Artículo 24. ZPA - Costa sur - AFE - Puerto**

Esta zona tiene por objetivo la protección patrimonial y ambiental integral del paisaje costero enmarcado por las murallas de la Colonia del Sacramento, el frente del tejido urbano del ensanche español y el puerto comercial.

La zona denominada ZPA - Costa sur - AFE - Puerto es una zona con protección patrimonial nacional de los predios Padrones N° 1670, 7667, 8722, 9555 y 9556, siendo declarada en el presente Plan como Zona especial de protección y valorización patrimonial y ambiental de interés departamental, constituyendo en su globalidad una Zona Núcleo a incluir en el Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales.

Sin perjuicio de las competencias de la Comisión Nacional del Patrimonio Cultural de la Nación (CPCN) y de lo establecido en la declaratoria N° 868/000 de 16 de agosto de 2000, la Intendencia promoverá ante la CPCN, la elaboración e instrumentación de un Plan de Manejo, en coherencia con las zonas adyacentes ZPA Barrio Histórico y ZPA Centro Primer Ensanche, a los efectos de optimizar los objetivos patrimoniales, ambientales y de uso, así como su relevancia para el desarrollo sostenible del departamento.

#### **Artículo 25. ZPA - Costa sur - Manuel Lobo**

Esta zona tiene por doble objetivo la solución de la problemática socio ambiental y la recuperación y puesta en valor ambiental de la faja costera sur de Colonia al este del puerto comercial para uso de la comunidad en su conjunto.

Para ello, la Intendencia promoverá ante los órganos del Estado competentes, en especial el MVOT y el MIDES, la creación de un programa interinstitucional

destinado a dar solución de vivienda y hábitat socialmente integrado a las familias que ocupan irregularmente la zona, relocalizando las mismas en el tejido urbano.

Los predios padrones N° 1.085, 1.672, 1.673 y 1.674 y los espacios públicos al este de la calle Vicente P. García serán incluidos en un proyecto de restauración y valorización paisajística con equipamientos públicos, conformando un paseo costero accesible a toda la población, consolidando una Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental. En dicho proyecto, se prevé la continuación de la avenida de acceso al puerto desde la Ruta N° 1 establecida en la ZDP - Parque Lineal Ferrocarril, siguiendo las trazas de la ex vía férrea. Parte del Padrón N° 1674 estará destinado para la futura planta de tratamiento de aguas cloacales de la ciudad de Colonia del Sacramento.

#### **Artículo 26. ZPA - Parque Ferrando**

Esta zona tiene por objetivo la protección patrimonial y ambiental integral del Parque Ferrando correspondiente a los predios urbanos padrones N° 1.436 y 6.795. La zona denominada ZPA - Parque Ferrando, declarada en el presente Plan como Zona especial de protección y valorización patrimonial y ambiental de interés departamental, constituye en su globalidad una Zona Núcleo a incluir en el Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales.

#### **Artículo 27. ZPA - Estadio**

Esta zona tiene por objetivo la valorización paisajística del Estadio y su entorno, directamente vinculado al encuentro entre el puerto deportivo y la península del barrio patrimonial y la bahía de barrancos y playa de la ciudad.

La Intendencia tanto en sus intervenciones en el espacio público como en el análisis de los proyectos privados velará por la alta calidad de su diseño y ejecución y por la adecuación de éstos al carácter de área de aproximación al núcleo patrimonial (compuesto por la ZPA Barrio Histórico y la ZPA Centro Primer Ensanche) y al paisaje de la costanera. Las actividades y equipamientos propios de la zona incluirán, paseos, actividades deportivas, de esparcimiento, restaurantes, y otros servicios turísticos compatibles.

#### **Artículo 28. ZPA - Costanera**

Esta zona tiene por objetivo la valorización paisajística del conjunto del espacio público costero. Las intervenciones tendrán por cometido principal la restauración de los ecosistemas necesarios a la conservación de la estructura y conformación costera. Los diseños de infraestructuras, instalaciones, edificaciones y equipamiento tomarán en consideración tanto la unidad del paseo costero entre el Estadio y el Sheraton inclusive, como las especificidades paisajísticas de cada tramo.

#### **Artículo 29. ZPA - Parque Otto Wulff**

Esta zona tiene por objetivo la protección patrimonial y ambiental integral del Parque Otto Wulff correspondiente al predio urbano padrón N° 1536.

La zona denominada ZPA - Parque Otto Wulff es una zona que incluye la protección patrimonial nacional del predio Padrón N° 1.536, siendo declarada en el presente Plan como Zona especial de protección y valorización patrimonial y ambiental de interés departamental, constituyendo en su globalidad una Zona Núcleo a incluir en el Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales. Las eventuales intervenciones arquitectónicas y de



equipamientos socioculturales se adecuarán a los valores paisajísticos del parque.

Sin perjuicio de las competencias de la Comisión Nacional del Patrimonio Cultural de la Nación (CPCN) y de lo establecido en la declaratoria N° 989/976 de 24 de agosto de 1976, la Intendencia elaborará un proyecto especial, correspondiente a la porción del predio destinado a corralón municipal.

### **Artículo 30. ZPA - Estancia Anchorena**

Esta zona tiene por objetivo la protección patrimonial y ambiental integral de Estancia Anchorena, de sus edificaciones, del parque, de los ecosistemas naturales y de las tierras productivas, todo ello correspondiente al predio rural padrón N° 16.867 de 1369 hectáreas.

La zona denominada ZPA Estancia Anchorena es una zona de protección patrimonial nacional, siendo declarada en el presente Plan como Zona especial de protección y valorización patrimonial y ambiental de interés departamental, constituyendo en su globalidad una Zona Núcleo a incluir en el Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales.

Sin perjuicio de las competencias de la Comisión Nacional del Patrimonio Cultural de la Nación (CPCN) y de lo establecido en la declaratoria N° 989/976 de 24 de agosto de 1976, la Intendencia promoverá ante la Presidencia de la República, la CPCN, DINACEA y DINAGUA la elaboración e instrumentación de un Plan de Manejo, a los efectos de optimizar los objetivos patrimoniales, ambientales y de uso, así como su atractivo para el desarrollo sostenible del departamento, incorporando dicho Plan, en cuanto corresponda, a la Declaratoria de Patrimonio Nacional.

En esta zona no se autorizarán fraccionamientos. Tampoco se autorizarán actividades, construcciones, instalaciones o usos que desnaturalicen el objetivo de la zona, en especial urbanizaciones, industrias, minería de ningún tipo, ni agricultura o forestación con destino industrial, ni ganadería de producción intensiva tipo feedlot, megatambos, y análogos ni industrias.

### **Artículo 31. ZPA - INIA La Estanzuela**

Esta zona tiene por objetivo la protección patrimonial y ambiental integral del INIA La Estanzuela, de sus edificaciones, infraestructuras, instalaciones, tierras de producción y experimentación, y todo otro componente que colabora con el desarrollo sostenible del sistema INIA, todo ello correspondiente a los predios rurales padrones N° 2.796, 4.926, 2.033, 12.188, 20.999 y 21.000. La zona junto con sus determinaciones se ampliará, integrando nuevos padrones, en la medida que el sistema INIA La Estanzuela lo requiera.

La zona denominada ZPA INIA La Estanzuela es una zona que incluye la protección patrimonial nacional del predio Padrón N° 2.796, siendo declarada en el presente Plan como Zona especial de protección y valorización patrimonial y ambiental de interés departamental, constituyendo en su globalidad una Zona Núcleo a incluir en el Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales. Como elementos de protección la declaratoria nacional identifica especialmente la Casa del Dr. Alberto Boerger, los primitivos laboratorios, oficinas, alojamientos, cocinas y el tanque de agua en la Estación Experimental "La Estanzuela".

Sin perjuicio de las competencias de la Comisión Nacional del Patrimonio Cultural de la Nación (CPCN) y de lo establecido en la declaratoria N° 131/989 de 07 de marzo de 1989, la Intendencia promoverá ante INIA, la CPCN, DINACEA y DINAGUA la elaboración e instrumentación de un Plan de Manejo, a

los efectos de optimizar los objetivos patrimoniales, ambientales y de uso, así como su relevancia para el desarrollo sostenible del departamento.

En esta zona no se autorizarán fraccionamientos, actividades, construcciones, instalaciones o usos que desnaturalicen el objetivo de la zona.

### **Artículo 32. ZPA - Isla San Gabriel y entorno insular**

Esta zona tiene por objetivo la protección patrimonial y ambiental integral de la Isla San Gabriel y de su entorno insular.

La zona denominada ZPA - Isla San Gabriel y entorno insular es una zona que incluye la protección patrimonial nacional de las islas San Gabriel, Farallón, los predios padrones N° 2.288 Isla San Gabriel, N° 2522 y 2487 Islas Hermanas López Este y Oeste, y 2576 y 2577 Islas de Hornos Este y Oeste, e islotes del entorno, siendo declarada en el presente Plan como Zona especial de protección y valorización patrimonial y ambiental de interés departamental, a incluir en el Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales.

Sin perjuicio de las competencias de la Comisión Nacional del Patrimonio Cultural de la Nación (CPCN) y de lo establecido en la declaratoria N° 1297/005 de 12 de diciembre de 2005, de las competencias del MGAP y de su resolución de 28 de diciembre de 1995 que declara el Parque Nacional isla San Gabriel, al amparo de la Ley 15.939, y de la DINACEA, la Intendencia promoverá ante la CPCN, DINACEA, MGAP y MTOP, la elaboración e instrumentación de un Plan de Manejo, a los efectos de optimizar los objetivos patrimoniales, ambientales y de uso, así como su relevancia para el desarrollo sostenible del departamento.

### **Artículo 33. PE - Plan Especial La Caballada**

Este Plan especial derivado tiene por objetivo el desarrollo sostenible del conjunto de la cuenca del arroyo La Caballada, con énfasis en la conservación del ciclo hidrológico y en las incompatibilidades con la urbanización y con las prácticas agropecuarias e industriales. El mismo será elaborado por la Intendencia en concertación con los propietarios de la tierra, procurando el asesoramiento de DINAGUA.

Sin perjuicio del ejercicio de la policía territorial y ambiental en las zonas rurales de la cuenca, la Intendencia controlará en particular las zonas en que el Plan prevé mayores transformaciones al Este de la Ruta N° 21 (ZAM Logística, Zona Periurbana ZR41 La Caballada, Zona reglamentada ZR36 Ruta N° 21 Este, ZR10 Desarrollo urbano Ruta N° 21, ZOC La Caballada - Entrada a Colonia y El Calabrés) y las ZR 17 Barrio El General.

El Plan integra como determinaciones vinculantes aquellas que surgen de los Informes de DINAGUA "Estudios hidrológicos e hidráulicos del Arroyo La Caballada, Colonia -Informe final: diagnóstico y análisis de alternativas" de marzo de 2017 elaborado por CSI Ingenieros y lo establecido en el Mapa de Riesgo elaborado por dicho organismo. Dichas determinaciones condicionarán todos los emprendimientos, actividades, usos, construcciones, instalaciones, fraccionamientos, movimientos de tierra, y transformaciones territoriales en general.

Las eventuales tareas de relleno y nivelación del terreno que se implementen no podrán ir en detrimento de la conservación de humedales, planicies de inundación, ecosistemas ribereños. Deberán prever la minimización de afectaciones al drenaje natural del terreno y a terceros. Las evaluaciones sobre las modificaciones hidráulicas que los rellenos pudiesen generar, deberán considerar los efectos acumulativos en la cuenca, considerando el conjunto de rellenos, impermeabilización de suelo, cambio de cobertura vegetal u otras

modificaciones asociadas a obras de infraestructura-drenaje que pudieran surgir. Las nuevas construcciones que se realicen deberán estar fuera de los sectores categorizados como suelo rural natural y suelo suburbano natural. Hasta tanto este Plan Especial no sea aprobado, la Intendencia a través de sus oficinas técnicas analizará cada emprendimiento en el contexto de la cuenca y del sistema territorial, enmarcado en un proceso de concertación que podrá culminar en un programa de actuación integrada u otro procedimiento idóneo, los cuales deberán considerar las disposiciones definidas en el presente Plan.

#### **Artículo 34. PE - Plan Especial Laguna de Los Patos**

Este Plan especial derivado tiene por objetivo el desarrollo de la cuenca Laguna de los Patos en un territorio de alta calidad paisajística. Su valor de lugar singular requiere de un plan maestro que aúne un diseño paisajístico y de caminería acordes con su condición de "centro" o "nodo" que se descubre al llegar, que centre la atención y el diseño en el espejo de agua y en el vegetal y natural del arbolado.

La Intendencia en concertación con los propietarios de la tierra promoverá la puesta en valor de esta pieza territorial. El plan especial se elaborará enmarcado en un instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, programando los aspectos estructurales y la transformación concreta, estableciendo las regulaciones, diseños, infraestructuras, servicios y la estrategia que garanticen la excelencia de la pieza resultante en cada fase temporal de ejecución.

#### **Artículo 35. ZDP - Parque Lineal Ferrocarril**

Esta zona tiene por objetivos principales dar solución definitiva a la vivienda y a un hábitat socialmente integrado a las familias que ocupan irregularmente los predios de las trazas de AFE al sur de la Ruta N° 1 y la construcción de un parque lineal público vertebrado por una amplia avenida de acceso a la ciudad costera y al Puerto, y hacia el Norte como acceso y vertebrador de todo el barrio El General hasta el Camino de acceso al ex matadero Meisol.

Para ello, la Intendencia promoverá ante los órganos del Estado competentes, en especial el MVOT y el MIDES, la creación de un programa interinstitucional destinado a dar solución a las familias del asentamiento en los términos mencionados, y buscará los apoyos financieros e institucionales para la construcción del Parque Lineal del Ferrocarril, en especial ante AFE, OPP y demás apoyos públicos y privados que coadyuven a la concreción de la transformación de esta zona especial.

#### **Artículo 36. ZDP - Corralón Municipal**

A los efectos de la elaboración y ejecución del proyecto especial establecido en el artículo 29 ZPA - Parque Otto Wulff, el presente Plan establece, una Zona de desarrollo proyectado, ZDP - Corralón municipal, cuyo objetivo es su puesta en valor urbanístico, promoviendo su transformación en forma compatible con el mencionado Parque.

#### **Artículo 37. ZDP - Promoción Nuevo Frente Costero Sur**

Esta zona tiene como objetivo principal devolver el vínculo de la ciudad al Río de la Plata en un tramo históricamente postergado y ambientalmente degradado, entre la Zona Franca, el Cementerio y el Puerto, integrándolo al acceso principal de la ciudad estructurado por el arranque de la Ruta N° 1 desde el Puerto y el cruce relevante de la Avenida General Flores. Varios componentes

poseen un alto potencial como área de oportunidad para su valorización urbana. Tal es el caso de la plaza de deportes, las instalaciones y predios de la ex Sudamtex, y el tejido amanzanado en torno al Cementerio.

A tales efectos, el Plan apuesta al efecto combinado de un cambio de normativa edilicia que promueva el cambio de tipologías hacia nuevas con mayor densidad y altura, estableciendo atributos urbanísticos diferenciales tal como se establece en la ficha normativa de la Zona Reglamentada ZR3, actuaciones de desarrollo promovido por el Gobierno Departamental como la solución de los asentamientos irregulares de la zona y la relocalización socialmente integrada de sus familias, la nueva vía de acceso a la ciudad costera por la faja de AFE desde El General, y la convocatoria a inversores privados que pongan en valor tanto los grandes predios como las edificaciones subutilizadas. En este sentido, el padrón correspondiente a la Zona Franca (propiedad del Estado), constituirá una zona de ordenamiento territorial concertado.

La Intendencia buscará todos los apoyos públicos y privados, nacionales y extranjeros, que coadyuven a la concreción de la transformación de esta zona especial.

Queda incorporada a la vialidad pública la calle de servicio que conecta la calle Cassanello con la Avda. Roosevelt.

### **Artículo 38. ZOC - El Calabrés**

Esta zona de ordenamiento concertado tiene por objetivo el desarrollo planificado de un territorio estratégico con predios de grandes dimensiones relativas en la inmediata cercanía de la ciudad patrimonio de la humanidad, junto al aeropuerto internacional de laguna de Los Patos y con una costa privilegiada, así como la presencia de la desembocadura del arroyo La Caballada, la desembocadura de la Laguna de los Patos, las antiguas canteras hoy espejos de agua, puntas rocosas, arenales, humedales y relictos de vegetación autóctona y exótica. Todos estos componentes del paisaje y ecosistemas serán especialmente considerados y protegidos en cuanto corresponda, en las actuaciones que allí se desarrollen. También el conjunto de las construcciones remanentes del "Molino hidráulico portugués" o "Molino de Naper" de los siglos XVII y XIX, ubicados en la margen izquierda del arroyo de La Caballada, próximo a su desembocadura en el Río de la Plata, actualmente cubiertos por vegetación de monte ribereño. Las actuaciones en esta área deberán enmarcarse en un plan de manejo arqueológico, patrimonial y ambiental, debiéndose para ello delimitar el ámbito de protección especial circundante al sitio con los restos arqueológicos que por su gran valor patrimonial y cultural para la región serán conservados y su entorno acondicionado como sitio de atracción turístico, cultural y patrimonial.

Tanto el camino que desde la Ruta N° 1 conecta actualmente con la costa de "El Calabrés" como el camino de acceso al Aeropuerto, prolongado hacia la costa, serán accesos principales convertidos en avenidas parqueadas de al menos 30 metros de ancho. Los predios frentistas a ambos caminos y a otros, que conectaren Ruta N° 1 con la costa, serán preferentemente corredores verdes, sus jardines y arquitecturas de diseño, ejecución y mantenimiento de calidad.

En los fraccionamientos de padrones costeros se concretará la efectiva cesión al dominio público de una faja de 150 metros medidos a partir de la línea superior de la ribera de acuerdo a la legislación vigente. Estos espacios serán de acceso libre e irrestricto.

La Intendencia en concertación con los propietarios de la tierra promoverá la puesta en valor de esta pieza territorial, en donde se establecerán las pautas mediante el mecanismo de Concertación, previsto en el artículo 46. (Contrato Plan). La concertación deberá establecer las pautas de protección ambiental, patrimonial y arqueológica de la zona, entre otras.

Esto es sin perjuicio de aquellas zonas que ya se encuentren subcategorizadas como "Suburbanos de Actividades Turísticas", con Contrato Plan autorizado y ratificado por Decreto Departamental N° 13/2022 de fecha 29 de abril de 2022, del cual surgen las pautas urbanísticas, correspondientes a los padrones N° 8819, 8820, 8821, 10346 y 2598. Este contrato plan define las distintas zonas normativas específicas aplicables que corresponden a las distintas densidades, tipos de edificación y combinación preferente de usos. Así como también se establecen las pautas para la gestión del proceso urbanizador, la dotación de redes de infraestructuras y servicios, contraprestaciones, retorno por valorización del suelo, contrapartidas por mayor altura, garantías de ejecución del proyecto, gestión del funcionamiento del proyecto así como los plazos para el inicio de la ejecución de las obras de infraestructura. En tal sentido, a partir de la aprobación de los planos generales de fraccionamiento por parte de la Intendencia Departamental, los desarrolladores tendrán 2 (dos) años para iniciar la ejecución de las obras de infraestructuras primarias. En caso de incumplimiento la Intendencia podrá obligar a la ejecución de la convención o pedir la resolución con daños y perjuicios.

En caso de optarse por la resolución, quedarán sin efecto las condicionantes urbanísticas aprobadas en el contrato plan, rigiendo por ende las previstas para la zona ZR 44 "Sur Ruta N° 1".

Las áreas inundables se regirán por lo dispuesto en el artículo 67 del presente Plan.

#### **Artículo 39. ZOC - Zona de crecimiento urbano El General Noreste.**

Esta zona de borde noreste de El General, con importantes baldíos, tiene por objetivo promover su transformación en un sector urbano con infraestructuras completas: redes públicas de saneamiento, vialidad, abastecimiento de agua, y demás redes exigibles, incluyendo áreas verdes de esparcimiento público tanto de borde -en especial hacia el arroyo La Caballada-, como en el entramado del amanzanado de los barrios que lo conforman.

La programación, planificación pormenorizada y la ejecución deberán realizarse a través de un instrumento de concertación territorial entre la Intendencia y los propietarios de las tierras.

La planificación y toda autorización del Gobierno Departamental, así como las actuaciones de los particulares que se concreten en fraccionamientos, deberán encuadrarse en las condicionantes del inciso primero para la transformación integral de la zona.

#### **Artículo 40. ZOC - La Caballada - Entrada a Colonia**

Esta zona tiene por objetivo principal concebir, formalizar y transformar las tierras en el amplio entorno del acceso a la ciudad de Colonia, conformado por las intersecciones de la Ruta N° 1, la avenida González Moreno, el arroyo La Caballada y sus humedales, la ex vía férrea y las cañadas y macro drenajes que confluyen en ese sector.

La Intendencia en concertación con los propietarios de la tierra promoverá la puesta en valor de esta pieza territorial. Las partes elaborarán un plano regulador del conjunto de la zona, a ambos lados de la Ruta N°1 y a ambos

lados de La Caballada que posibilite la optimización de las iniciativas privadas, la protección y valorización paisajística y ambiental, la solución a las situaciones de las familias asentadas en la zona, las condiciones socio ambientales inadecuadas y la concreción de un proyecto global de excelencia, digno del ingreso a una ciudad patrimonio de la Humanidad.

Las iniciativas públicas y privadas deberán encontrar coherencia en la planificación, en los diseños y en el proyecto, así como en la ejecución de las transformaciones, no pudiéndose dar viabilidad a transformaciones notorias del paisaje aisladas o inconexas ya que serían contrarias al objetivo planificador principal de esta zona.

#### **Artículo 41. ZOC - Puerto**

Esta zona tiene por objetivo principal compatibilizar las modificaciones requeridas por la dinámica de la evolución portuaria con la calidad del paisaje y la funcionalidad de la ciudad y del entorno.

A tales efectos, la Intendencia promoverá ante la ANP y el MTOP la conformación de un mecanismo eficiente de concertación permanente.

#### **Artículo 42. ZOC - Área de Influencia Real de San Carlos**

Esta zona, que abarca las Zonas Reglamentadas ZR11, ZR12, ZR13, ZR14 y ZR15, tiene por objetivo principal optimizar la puesta en valor del área de influencia del Real de San Carlos a partir de la progresiva recuperación patrimonial de la Plaza de Toros, la Cancha de Pelota, el ex Hotel Casino y de otros componentes de la estructura creada por Mihanovich tales como la Avenida principal, la circunvalación a la Plaza de Toros, la Usina y el espigón, así como espacios públicos de alta calidad como el ocupado por el Camping, la plaza de los Cipreses Calvos y el tramo de costanera, todos elementos a incluir en el Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales.

La estrategia urbanística prevista por el Plan trasciende la zona, promoviendo iniciativas privadas de densificación del tejido circunvecino con emprendimientos que, construyendo redes de saneamiento (notoriamente en los predios frentistas a los límites de la ZR12 y en las zonas ZR11, ZR13 y ZR14), permitan sanear y por consiguiente desarrollar el barrio del Real de San Carlos.

La Intendencia en concertación con los propietarios de la tierra analizará las propuestas edilicias, paisajísticas, de equipamientos e infraestructuras, de gestión territorial, formalizando, en lo que corresponda, en un contrato plan. En virtud de la evaluación de los efectos, la Intendencia podrá extender su estrategia urbanística.

En función de las transformaciones propuestas, la Intendencia podrá decidir la elaboración de un proyecto urbano para las manzanas que integran al ex complejo Mihanovich.

#### **Artículo 43. ZOC - El General - Nuevos Accesos Ruta N° 1**

Esta zona de borde del área urbana, tiene por objetivo concertar su transformación de manera integrada con el nuevo trazado de la Ruta N° 1, evitando así su urbanización fragmentaria.

En tal sentido, no podrá urbanizarse esta zona sin que exista una previa concertación y planificación que dé solución integral a la misma, estableciéndose varias fases de ejecución que deberán consolidarse sucesivamente con infraestructuras de redes públicas completas.



La Intendencia, en coordinación con el Ministerio de Transporte, realizará una planificación detallada del área, en la cual se concertarán, entre otros aspectos, la jerarquización vial y urbanística de los accesos a Colonia del Sacramento, debiéndose, en tal sentido, otorgar una adecuada resolución a las intersecciones entre la actual Ruta N° 1 con: accesos al barrio El General, camino de entrada a El Calabrés, calle Las Quintitas, Camino de acceso al Aeropuerto. Se deberán tomar todas las medidas de resguardo pertinentes y en particular las relativas a la preservación y conservación de la línea de palmeras existentes entre la localidad de Riachuelo Arriba (intersección Ruta N° 1 y Ruta N° 50) y la ciudad de Colonia del Sacramento, las que se reconocen como parte del patrimonio paisajístico, cultural y natural de la zona. Este tramo de ruta, se preservará y jerarquizará, como un acceso alternativo de carácter turístico a la ciudad de Colonia del Sacramento, manteniéndose habilitado para el tránsito local y de traslado de pasajeros. Hasta tanto ello no ocurra, serán de aplicación lo establecido en las fichas de zonas reglamentadas correspondientes.

Los predios N° 5919, 5920, 5923, 5924, 6836, 7096 y N° 13423 al 13428 mantendrán sus superficies actuales.

#### **Artículo 44. ZAM - Logística**

Esta zona tiene por objetivo la racionalización de la ubicación de los emprendimientos de logística, eligiendo una porción de territorio bien servido por una ruta nacional en una zona que no genera importantes conflictos funcionales con la ciudad más densa y consolidada.

Por estar incluida en la cuenca de La Caballada, los proyectos y emprendimientos estarán sometidos a las restricciones ambientales y urbanísticas que el Plan Especial La Caballada establece.

Prohíbese en el espacio público la actividad de carga y descarga que requiera medios mecánicos y toda aquella que por su volumen y duración genere perturbación a la circulación vehicular y de transeúntes.

#### **Artículo 45. Zonas fuera de ordenamiento**

El Ejecutivo Departamental en aplicación de las directrices estratégicas y normativa aplicable de este Plan y demás legislación departamental y nacional, identificará y someterá a la Junta Departamental para su decreto a bienes y actividades que, por motivos fundados, hayan quedado fuera de ordenamiento, en aplicación del artículo 27, literal c) de la Ley N° 18.308. En el presente Decreto declárase fuera de ordenamiento el asentamiento irregular "Las Malvinas", ubicado sobre la costa del Río de la Plata (Padrones N° 1672, 1673, 1674, 1085), el cual consta de 250 familias, según censo realizado oportunamente y el cartódromo (Padrón N°3683), conforme se grafica en Plano N° 7 "Régimen del Suelo: Zonificación. Zonas Especiales y Zonas Fuera de Ordenamiento".

La Intendencia en concertación con los actores involucrados programará las formas y plazos de solución de estos casos, no menor a 4 años, debiendo realizar sus correspondientes evaluaciones ambientales.

#### **Artículo 46. Mecanismo de Concertación: Contrato-Plan**

Los procesos de concertación que se realicen al amparo del presente Plan y demás instrumentos de ordenamiento territorial derivados o complementarios, podrán concretarse a través del mecanismo denominado Contrato-Plan, por el cual se establecerán, en ajuste a lo establecido en el Plan, las determinaciones

sustantivas de OT y DS de competencia departamental en aplicación de los artículos 14 y 34 de la Ley N° 18.308, sin que esto faculte a la Intendencia Departamental a cambiar la categoría de suelo, por un procedimiento distinto al previsto en la Ley N° 18.308 y su decreto reglamentario. Este mecanismo busca aunar la libre iniciativa y la política del Gobierno Departamental sobre la base de objetivos concertados y de la estipulación contractual de las obligaciones de las partes involucradas.

Este mecanismo será utilizable tanto en los procesos de planificación exploratoria realizados en perímetros de desarrollo territorial que se establezcan por decreto del Gobierno Departamental, como en los procesos de elaboración de instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible iniciados por resolución del Intendente, permitiendo avanzar en el ámbito departamental con formalidad institucional suficiente para las partes.

Como orientación metodológica para su elaboración, no preceptiva, el proceso para la instrumentación, en cuanto corresponda, se divide en cinco fases:

Fase 1: Llamado a candidaturas en caso de iniciativa pública o presentación en caso de iniciativas privadas.

En el caso de iniciativa pública, la Intendencia procederá a la redacción de un pliego de condiciones. Allí se establecerán los datos relacionados con la situación local, las exigencias legales y constitucionales, y los requisitos técnicos, jurídicos y económicos que regirán dicho llamado, debiéndose igualmente tomar en cuenta lo dispuesto en los incisos subsiguientes del presente artículo.

En el caso de iniciativa privada, el interesado deberá presentar una nota de intención dirigida al Intendente Departamental sobre la base de un programa y un esbozo de implantación comprensivo de la localización, de las actividades y un estudio de mercado o factibilidad económica y financiera, debiendo tomar en cuenta lo dispuesto para las fases subsiguientes a los efectos de aportar la información correspondiente.

Fase 2: Estudios de factibilidad realizados por el inversor u oferente y entregados a los servicios de la Intendencia en un informe de "Estudios previos". Dicho informe debe incluir, entre otros contenidos:

- La inserción del proyecto en su entorno, un Plan de Sector y el Estudio de impacto ambiental, urbano y territorial en aplicación de lo dispuesto en el artículo 17° del Decreto N° 126/97;
- El programa previsto (actividades, indicadores cuantitativos, superficie, FOS, FOT, etc.);
- Uno o más esbozos de proyecto (variantes);
- Un estudio de factibilidad económica y financiera.

La Intendencia, con los asesoramientos de un grupo de trabajo mixto (ediles y técnicos), que se constituirá al efecto, emitirá preceptivamente su opinión sobre el informe, la que no tendrá carácter vinculante.

Fase 3: Consulta por parte de la Intendencia a los Organismos Públicos que correspondiera para obtener los dictámenes, autorizaciones o acuerdos que fueren pertinentes. Redacción del proyecto de Contrato-Plan relativo a las condiciones que debe cumplir el promotor, la enunciación del programa y las condiciones de realización, la normativa prevista, la participación financiera, los plazos de ejecución, las obligaciones recíprocas en materia de gestión y funcionamiento ulterior del producto llevado a cabo.

- Participación Pública, Puesta de Manifiesto.

Fase 4: Elaboración de versión final, emisión del proyecto de Contrato-Plan acordado entre la Intendencia y el promotor a la Junta Departamental para su consideración y aprobación.

Fase 5: Firma del Contrato-Plan y comienzo de ejecución del mismo y presentación del proyecto ejecutivo y de la solicitud de los permisos que correspondiere. La Intendencia reglamentará procedimientos más expeditivos para la aprobación de un contrato plan para aquellos emprendimientos que cumplan con lo ya establecido en el Plan en sus aspectos estratégicos, estructurales y normativos.

#### **Artículo 47. Zonas Reglamentadas**

Declárase las siguientes zonas reglamentadas y su codificación correspondiente:

- ZR1 Barrio Histórico
- ZR2a. Centro Primer Ensanche-CPE
- ZR2b. CPE Gral. Flores
- ZR2c. CPE Gral. Artigas (acera oeste)
- ZR3a. Promoción Nuevo Frente Costero Sur-PNFCS
- ZR3b. PNFCS Unificación de padrones-600
- ZR3c. PNFCS Unificación de padrones-1800
- ZR3d. PNFCS Grandes Proyectos
- ZR3e. PNFCS Diagonal Puerto
- ZR4 Pueblo Nuevo
- ZR5 Costanera Estadio
- ZR6 Los Nogales
- ZR7 Barrio Ferrando
- ZR8a. Barrio San José-BSJ
- ZR8b. BSJ -Rambla Costanera
- ZR9a. Barrio Sarandí -Frugoni
- ZR9b. BSF Unificación de padrones
- ZR10 Desarrollo Urbano Ruta N° 21
- ZR11a. Bahía de Colonia-BDC
- ZR11b. BDC Rambla Costanera
- ZR 12a. Real de San Carlos-RSC
- ZR12b. RSC Rambla Costanera
- ZR12c. RSC Av. Mihanovich, Plaza de Toros y Predios frentistas
- ZR13 San Benito
- ZR14 Este Real de San Carlos hasta Ruta N° 21
- ZR15 Barrio Sheraton
- ZR16 Club de Campo Sheraton
- ZR17 Barrio El General
- ZR17a. El General - 150
- ZR 17b. El General - 180
- ZR17c. El General - 300
- ZR17d. El Genera l- 450
- ZR17e. El General - 600
- ZR 17f. El General - 1000
- ZR17g. El General - COVIADEOM
- ZR18a. Ruta N° 1 y Camino El Calabrés - 850
- ZR18b. Ruta N° 1 y Camino El Calabrés - 300
- ZR19a. Ingreso a El Calabrés 1 - Sobre Av. Playa

- ZR19b. Ingreso a El Calabrés 1 - Resto de la zona
- ZR20 Ingreso a El Calabrés 2
- ZR21 Ruta N° 1 y Camino Laguna de los Patos
- ZR22 Ingreso a Laguna de los Patos 1
- ZR23 Ingreso a Laguna de los Patos 2
- ZR24 Ruta N° 1 y Camino Bernardi
- ZR25 Ruta N° 1 y Camino Bernardi Noreste-1000
- ZR26 Ruta N° 1 y Camino Bernardi Noreste-600
- ZR27a. Riachuelo sobre Ruta N° 1
- ZR27b. Riachuelo interior Ruta N° 1
- ZR28a. Canteras del Riachuelo - 1000
- ZR28b. Canteras del Riachuelo - 450
- ZR29 Don Ventura Casal Oeste
- ZR30 Semillero
- ZR31 La Estanzuela
- ZR32 Mevir Ruta N° 83
- ZR33 Ruta N° 21 y Daniel Negrín
- ZR34 Rural Pot. Transformable.
- ZR35 ZAM Logística
- ZR36 Ruta N° 21 Este
- ZR37 Zonas Periurbanas Consolidadas
- ZR38 Zona Periurbana Productiva El Caño al Sur
- ZR39 Zona Periurbana La Arenisca -El Caño al Norte
- ZR40 Zona Suburbana Norte Ruta N° 1 y Camino Bernardi
- ZR41 Zona Periurbana La Caballada
- ZR42 Zona Periurbana Productiva Norte Ruta N° 1
- ZR43 Periurbana Productiva Norte Ruta N° 1 El General
- ZR44 Zona Periurbana Productivo Sur Ruta N° 1
- ZR45 Zona Reglamentada-Semillero

Los límites de estas zonas quedan establecidos en el Plano N° 09 Régimen de Suelo - Zonificación, zonas reglamentadas. Los atributos urbanísticos exigibles quedan establecidos en su correspondiente Ficha Normativa.

Los atributos urbanísticos de las zonas periurbanas consolidadas corresponden a las oportunamente aprobadas por la Intendencia.

#### **Artículo 48. Atributos urbanísticos**

Se establecen los siguientes tipos de atributos para la caracterización urbanística de cada zona. Los mismos son determinaciones que generan los derechos y deberes derivados de su aplicación para todos los titulares públicos y privados de la propiedad de bienes inmuebles u otras situaciones jurídicas que legitimen transformaciones edilicias y de impactos urbanísticos. Dichos atributos caracterizan, por una parte, las diferentes zonas que se reglamentan y, por otra parte, orientan en las futuras definiciones urbanísticas y de ordenamiento territorial, de las demás zonas cuya reglamentación surja de procesos de concertación, o en zonas especiales y proyectos.

Sin perjuicio de los valores y calificaciones que se especifican en cada ficha normativa de zonas reglamentadas y de orientación normativa de zonas especiales, que integran el presente Plan, quedan establecidas las siguientes condicionantes:

a) **Usos del suelo:** autorizados, autorizados con condicionamientos y prohibidos. En todo el territorio de aplicación del Plan, será exigible, por resolución del Intendente Departamental técnicamente fundada, la solicitud del

estudio de impacto ambiental, urbano, territorial y/o paisajístico para todo tipo de uso del suelo o actividad no previsto explícitamente por el Plan.

Las actividades que generen contaminación sonora tales como discotecas o locales de fiestas en zonas urbanas, suburbanas residenciales y cercanías deberán resolver, con las aislaciones adecuadas, el freno a las emisiones acústicas al exterior de sus locales cumpliendo las normativas vigentes. La Intendencia conjuntamente establecerá una zonificación especial para este tipo de actividades.

b) **Superficie:** mínima de la parcela.

A los efectos del cálculo de la superficie mínima de la parcela, no podrán computarse las superficies inundables o de riesgo ambiental.

Solamente en casos de fuerza mayor podrá autorizarse la creación de predios independientes en superficies menores a 300 metros cuadrados, generados en:  
I. Los procesos de regularización de asentamientos irregulares, con superficies nunca inferiores a 180 metros cuadrados;

II. La regularización de situaciones de hecho con edificaciones consolidadas con anterioridad a la aprobación del presente Plan, con superficies nunca inferiores a 150 metros cuadrados y frente mínimo de nunca inferior a 3 metros para predios en suelo urbano consolidado y con superficies nunca inferiores a 200 metros cuadrados y frente mínimo de nunca inferior a 6 metros para predios en suelo urbano consolidado y no consolidado respectivamente en aplicación del artículo 32 literales a) y b) de la Ley N° 18.308, siempre que se verifique para cada unidad resultante la separación de todas las instalaciones (eléctrica, sanitaria, etc.), una salida independiente a la vía pública, la no inundabilidad de las construcciones, así como la regularización de las construcciones. Asimismo, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Que el predio a fraccionar no admita otra división en régimen común de la propiedad.

b) Que el solar al frente tenga un frente mínimo de 6 metros.

c) Que el solar al fondo tenga un frente de 3 metros con una tolerancia de hasta 0.50 metros en menos.

Si existieran aberturas de iluminación y ventilación hacia la nueva divisoria y técnicamente no admite nueva solución, se deberá constituir servidumbre legal en la divisoria de acceso al solar al fondo. Se dejará constancia en los planos de fraccionamiento de la servidumbre que se constituya, debiendo cumplir con lo dispuesto al respecto en el Código Civil.

En ningún caso de concertación para nuevas urbanizaciones o emprendimientos, cualquiera sea el tipo de zona especial, podrán autorizarse superficies menores a 300 metros cuadrados.

En ningún caso de nuevos fraccionamientos podrán crearse predios frentistas a Ruta N° 1 de superficies inferiores a 2000 metros cuadrados y 25 metros de frente.

c) **Forma de la parcela:** frente mínimo, proporciones.

Solamente en casos de fuerza mayor generados en los procesos de regularización de asentamientos irregulares podrán autorizarse frentes mínimos y proporciones menos exigentes que las mínimas previstas en la normativa departamental vigente.

d) **Factor de Ocupación del Suelo:** (FOS).

En aplicación de criterios ambientales, la Intendencia podrá, en cada caso, reducir prudencialmente el FOS máximo establecido para cada zona.

e) **Factor de Ocupación Total Básico:**(FOTB), el que se define como el coeficiente por el cual hay que multiplicar la superficie de la parcela para

obtener la cantidad de metros cuadrados de construcción básicos permitidos en las reglamentaciones respectivas.

f) **Factor de Ocupación Total Máximo:**(FOTM), el que se define como el coeficiente por el cual hay que multiplicar la superficie de la parcela para obtener la cantidad de metros cuadrados de construcción máximos permitidos. La diferencia entre el FOTB y el FOTM constituye un derecho urbanístico cuyo ejercicio efectivo requerirá la previa autorización municipal la que se otorgará al tramitarse el Permiso de Construcción o como operación independiente, previo pago de un precio que se fijará en la reglamentación que deberá dictarse al efecto.

g) **Altura Máxima de las edificaciones e instalaciones.**

h) **Altura Máxima Absoluta de las edificaciones e instalaciones:** en la manzana o sector, con relación a la altura predominante del sector o en relación con algún elemento paisajístico de valor para toda la ciudad o un sector de ella, estableciéndose una tolerancia de más menos dos metros en función de la topografía.

i) **Alineaciones y Retiros:** de las construcciones respecto a los límites de la parcela.

Todas las alineaciones sobre los límites de predio serán obligatorias y los retiros serán mínimos obligatorios, salvo que se indique que sean opcionales en la ficha normativa correspondiente. Cuando la aplicación de la norma general sea inviable, las oficinas técnicas de la Intendencia ajustarán los retiros, en aplicación de los principios del Plan, dejando asentado en el expediente el fundamento técnico.

En cuanto a la aplicación de los retiros frontales establecidos para cada zona, las oficinas técnicas de la Intendencia evaluarán el ajuste de la dimensión de los mismos en función de la predominancia en la cuadra y en relación a las edificaciones y jardines frontales de los linderos.

Con relación a los retiros posteriores en los casos en que las proporciones de los terrenos no permitan la aplicación de la norma específica, el retiro obligatorio, cuando lo haya, será de 4 (cuatro) metros.

Los nuevos retiros que el Plan establece para cada zona, no serán de aplicación en los casos de construcciones preexistentes para las obras que no impliquen modificaciones de su volumetría tales como cambios de aberturas, modificaciones de grosores de paramentos y techos, u otras análogas que, por razones de mejora de la higiene y calidad de la construcción y de mejora de calidad del espacio público sean fundamentalmente avaladas por las oficinas técnicas de la Intendencia.

Sin perjuicio de lo establecido con carácter general en cada ficha normativa de zonas reglamentadas en el presente Plan, las oficinas de la Intendencia evaluarán las soluciones de proyecto caso a caso priorizando la calidad del vínculo de dicho proyecto con el espacio público y con el entorno vecino y podrán aprobar valores diferentes de alineaciones y retiros.

Toda medianera y/o fachada lateral deberá tener un tratamiento de diseño y materiales acordes con la fachada principal de la edificación de manera tal que el conjunto del edificio resulte una unidad compositiva. Los proyectistas y los técnicos municipales concertarán la mejor solución en cuanto a calidad de los materiales y calidad estética, debiendo, preceptivamente, llegarse a un acuerdo para obtener el permiso de construcción. Esta norma será obligatoria en toda medianera y/o fachada lateral superior a 7 metros de altura involucrando a la totalidad de la misma, siendo facultativo para la Intendencia aplicarla para alturas menores a 7 metros.



En todos aquellos casos que por motivo de la inclinación de los predios se generen dificultades de construcción de las edificaciones, perjuicios entre vecinos y conflictos en las escorrentías de pluviales, las oficinas técnicas municipales establecerán según criterios explícitos, retiros laterales, frontales o posteriores, así como servidumbres en otros sectores de los predios. En cada caso se buscará acordar con el técnico y/o propietario responsable de la obra la solución constructiva y de diseño urbano más adecuados. En todos los casos, los escurrimientos de pluviales serán solucionados en común acuerdo entre los vecinos involucrados.

En todos los casos la resolución del sistema de accesos a las construcciones será dentro del predio, utilizando para ello el retiro frontal no admitiéndose ningún tipo de saliente hacia la acera. En toda zona en que sea imposible la existencia de colector, las soluciones individuales de saneamiento se ubicarán en el retiro frontal de 4 metros como mínimo.

Cuando se constituya un retiro lateral, éste no podrá ser nunca menor de 1 metro cuando no se abra ventaneos de ambientes habitables y de 3 metros cuando sí se los abra.

**j) Basamentos y Coronamientos de las edificaciones**

En los proyectos de edificaciones en altura mayores a 9 metros podrá ser exigible la conformación de basamentos, constituidos por las plantas bajas, que generen una adecuada interacción funcional y compositiva con el espacio público. La calidad de su diseño será concertado con los técnicos de la Intendencia.

Los coronamientos constituidos por cornisas, cajas de escaleras y ascensores, ductos, parrillas con cubiertas y o pérgolas no cerradas en que culmina el edificio deberán ser incluidos con calidad en la composición del edificio. La calidad de su diseño será concertado con los técnicos de la Intendencia. Éstos no superarán los 4 m por sobre la altura fijada para la zona y se estarán retirados al menos 4 metros de la línea de su fachada frontal y 2 metros de cada cara lateral y posterior. En los casos en que se incorpore ascensor, la caja del mismo podrá tener la altura mínima necesaria para su instalación y funcionamiento.

k) **Acordamientos:** Tanto para definiciones de alturas como alineaciones se podrá recurrir al instrumento de los acordamientos.

Será obligatorio para los edificios en altura. Para los padrones linderos a los edificios en altura preexistentes, el acordamiento será desde la altura máxima permitida para la zona hasta la altura del edificio existente.

l) **Arquitectura:** Incluye Materiales, Colores, Aberturas, Proporciones, Techos, y demás aspectos formales y constructivos. En las fichas normativas de cada zona se especifican las características de la arquitectura de la zona.

Todo proyecto de arquitectura deberá adecuarse correctamente a la topografía. Las oficinas técnicas evaluarán los impactos negativos al paisaje urbano, debiendo interactuar con el titular de la obra a los efectos de minimizarlos.

Sobre las Rutas N° 1 y N° 21 en toda su extensión, en caso de usar contenedores, se exigirá un diseño constructivo de calidad.

m) **Espacios públicos:** Veredas, calzadas, arbolado, ornato, cartelería, iluminación y demás equipamientos urbanos.

El diseño de las aceras queda especificado en la ordenanza de veredas vigente y en las fichas normativas de cada zona. En las zonas en que la presencia de superficies vegetales (césped, gramíneas, etc.) caractericen la zona, las veredas tendrán un ancho de 1,5 metros como mínimo.

La Intendencia incluirá en sus Planes de Plantaciones la dotación de arbolado a las nuevas calles que se abran. Las especies de árboles que conforman el ornato público son consideradas parte del patrimonio paisajístico departamental aspecto que orientará su gestión y podas. Las pozas para cada árbol tendrán un tamaño mínimo de 1,5 m de diámetro para ejemplares jóvenes y de 2 metros para ejemplares adultos.

Queda prohibido ocupar la vereda con construcciones o instalaciones fijas privadas.

La Intendencia elaborará una normativa específica de marquesinas y cartelería. Hasta su aprobación, una Comisión especial analizará la pertinencia funcional, la calidad de diseño y los aspectos constructivos y arquitectónicos en función de las cualidades paisajísticas de la cuadra y del entorno de la zona.

n) **Estacionamientos:** Cada proyecto presentará su solución de estacionamiento el cual será evaluado por las oficinas técnicas de la Intendencia.

o) **Redes de Infraestructura y Servicios:**

Se estará a lo dispuesto por la normativa nacional y departamental vigente y aplicable y a lo establecido en cada ficha normativa.

p) **Jardinería y Arbolado, Divisorias de predios:** En predios privados. Muretes y muros frontales y divisorios de predios y sus características formales y materiales.

En todo permiso de construcción, el proyecto de arquitectura será acompañado del proyecto de los espacios exteriores, con especial definición del tratamiento de los retiros (frontales, laterales y posteriores), jardinería y plantaciones, la materialización de cercos y divisorias con los predios vecinos, los muros o soluciones de borde del predio sobre la vereda, etc.

Asimismo, se especificarán los rellenos, desmontes u otros movimientos de materiales del suelo (piedra, tierra, etc.)

El conjunto de estos elementos y cada uno de ellos, será evaluado por las oficinas municipales competentes desde los criterios constructivos, funcionales y paisajísticos.

Como orientación general, en los retiros frontales deberá disponerse de una jardinería acorde con las características del barrio. En las alineaciones donde rijan retiros frontales no podrán construirse muros que superen los 60 cm de altura, por sobre los cuales sólo se admitirán rejas o cercos vegetales que en su totalidad no superen los 2 m. Los muros divisorios de los patios posteriores no superarán los 2 m de altura.

-Cercos Frontales. Se podrá permitir, tanto en el límite frontal del predio como en los límites laterales del mismo en la zona de retiro frontal, la colocación de rejas, tejido u otro tipo de cerramiento de transparencia similar (homogéneo con un 30% de huecos como mínimo) hasta una altura de 2 metros. No se autorizará la construcción de muros opacos que menoscaben las visuales entre retiros frontales y la vía pública. Sin perjuicio de lo anterior se permitirá implantar setos vivos, así como la construcción de muretes opacos hasta 0,80 metros de alto.

Para predios en esquina, cuando su conformación impida aprovechar los espacios exteriores en condiciones de privacidad, se podrán construir cercos opacos hasta un máximo del treinta por ciento (30%) del perímetro del cerco frontal.

-Cercos Perimetrales. Se podrá autorizar la construcción de cercos de hasta 2 metros de altura, en todos los límites del predio, excluyendo cercos frontales. Las especies vegetales de mediano y gran porte afectadas por las

construcciones deberán ser reemplazadas por otras de especies que alcancen idéntico porte, con ejemplares de no menos de 1,2 m de alto. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en la Ordenanza sobre manejo de bosques costeros en zonas urbanas y suburbanas, aprobada por la Junta Departamental el 11 de febrero de 1994.

Hasta tanto la Intendencia no apruebe las reglamentaciones respectivas, las oficinas técnicas evaluarán el Factor de Ocupación del Suelo Permeable (FOSP) y el Factor de vegetación del predio (FV) y condicionará el proyecto y las actividades en consecuencia.

q) **Atributos urbanísticos en predios frentistas a vialidad límite de zonas.**

Derógase, en el ámbito del Plan, lo dispuesto en el literal e) "Límites de zona" del Decreto de Ordenamiento Territorial del Departamento de Colonia, Decreto N° 126/97 en su aplicación a los nuevos fraccionamientos y construcciones en áreas no consolidadas.

r) **Todos aquellos atributos que correspondieren dentro de las competencias constitucionales y legales y sin perjuicio del Artículo 10 de la Constitución de la República.**

s) **En todo lo relacionado sobre atributos urbanísticos no contemplados en el presente Plan**, será de aplicación la Ordenanza de Edificación vigente para el Departamento de Colonia, Decreto N° 011/2015 y modificativos, y el Decreto de Ordenamiento Territorial de 1997 de la ciudad de Colonia, Decreto N° 126/1997 y modificativos, en todo lo que no se oponga o resulte derogado.

**Artículo 49. Zonas productivas agropecuarias**

Como norma general, en el ámbito territorial del Plan, declárase zonas productivas agropecuarias a aquellas porciones de territorio cuyo uso real del suelo sea agrícola, agrario, pecuario, granjero, hortícola, frutícola, vitivinícola, y usos análogos.

Específicamente constituyen zonas productivas agropecuarias:

a) Los suelos categoría rural productiva. Declárase suelos categoría rural productiva a aquellos que el Plan no haya declarado como rurales naturales, urbanos o suburbanos.

b) Los predios comprendidos dentro de las zonas Rurales de Interfase, delimitadas en el plano 10 y sus respectivas fichas normativas, en los cuales es de aplicación lo establecido en el artículo 16 de la Ley 10723 en la redacción dada por el artículo 231 de la Ley 19996 para los fraccionamientos en suelo rural.

c) Los predios que aportan contribución inmobiliaria rural y ocupan al menos un 80 % de su superficie con producción agropecuaria o con áreas naturales y la superficie restante es destinada a actividades complementarias y compatibles, incluyendo la vivienda del productor rural, podrán mantener su categoría de suelo rural, independientemente de la zona en que se ubiquen.

En predios categorías suburbana podrán desarrollarse actividades productivas agrícolas no pecuarias siempre que las mismas sean compatibles con la residencia temporal.

**Artículo 50. Suelo categoría rural productiva.**

El ejercicio de los derechos inherentes al régimen de suelo rural establecido en la Ley N° 18.308 es sin perjuicio de las restricciones de uso y transformación material resultantes de la protección del ambiente y de los recursos naturales así como el cumplimiento del conjunto de los principios del ordenamiento

territorial establecidos en la mencionada ley y en la normativa departamental aplicable.

Toda modificación relacionada con los cursos de agua y acuíferos en el estado material a la fecha de aprobación del presente Plan deberá obtener preceptivamente el permiso correspondiente del Gobierno Departamental, debiendo el propietario de la tierra presentar la solicitud correspondiente sea para plantaciones, minería en todas sus fases, construcciones, instalaciones y usos. La Intendencia, por razón fundada, exigirá la elaboración de instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, la concertación de contratos plan, la elaboración de estudios de impacto, y todo otro procedimiento que ofrezca las garantías necesarias. Se velará especialmente por el cumplimiento del artículo 47 de la Constitución de la República. La Intendencia buscará la coordinación con los organismos nacionales, en especial con DINACEA/MVOT, MGAP y DINAMIGE/MIEM a los efectos de su coherente y efectiva aplicación. Queda prohibida la minería de gran porte y la exploración petrolera en todo el ámbito del Plan.

#### **Artículo 50.1. Atributo potencialmente transformable.**

Sin perjuicio de las iniciativas de transformación material que la Intendencia reciba para su consideración y eventual viabilidad y autorización en todo el ámbito del Plan y que podrán ser tramitadas en el marco normativo del artículo 1º, el presente Plan establece zonas en las que se promueve la transformación material tendiente a conformar un territorio de excelencia que compatibilice con altos estándares de calidad ambiental, paisajística, productiva, residencial, turística, etc., iniciativas privadas, públicas o mixtas, en pos del desarrollo cualificado de su territorio, que tome especialmente en consideración la calidad de los suelos mediante los indicadores técnicos que corresponda, entre los cuales el índice CONEAT.

En las áreas que se delimitan con el atributo potencialmente transformable, en el plano de categorización de suelo en aplicación de la Ley N° 18.308 (Plano N° 10) la elaboración del proyecto ejecutivo, la programación de su ejecución y todas las garantías necesarias serán enmarcadas en un Programa de Actuación Integrada. Si el emprendimiento no se comenzara a ejecutar en un plazo de dos años desde la aprobación del Programa de Actuación Integrada, se extinguirá el Atributo de Potencialmente Transformable y la categoría del suelo se mantendrá rural productivo.

#### **Artículo 50.2. Zona Rural de Interfase.**

Corresponden a los perímetros definidos en el Plano 10 en los cuales será de aplicación lo establecido en artículo 16 de la Ley 10723 en la redacción dada por el Artículo 231 Ley 19996.

Como usos permitidos se admitirán las actividades agrícolas y ganaderas propias del medio rural y sus actividades complementarias de almacenamiento y procesamiento; residencia de los pobladores locales; equipamientos públicos de pequeña escala propios del medio rural.

Como usos condicionados podrán admitirse posadas de campo u otros establecimientos turísticos de hospedaje, recreación, gastronomía o similares; siempre que las mismas sean complementarias a las actividades productivas rurales, se desarrollen en el mismo predio, que no generen necesidades de infraestructura y servicios urbanos o representen el asentamiento de actividades propias del medio urbano con efectivo detrimento de las propias del medio rural o hagan perder el carácter de rural o natural del paisaje.

Los usos prohibidos serán aquellos que generen necesidades de infraestructuras y servicios urbanos o representen el asentamiento de actividades propias del medio urbano con efectivo detrimento de las propias del medio rural o hagan perder el carácter de rural o natural al paisaje, así como toda otra actividad que contravenga la legislación vigente para suelo rural.

En caso de particiones, sean estas sucesorias o de sociedad legal de bienes, que se realicen en suelo rural, podrán generarse fracciones de suelo de hasta 1 hectárea, siempre que las mismas coincidan con el número de herederos.

### **Artículo 50.3. Fraccionamientos en suelo rural limítrofes a la costa del Río de la Plata y en Zonas Rurales de Interfase.**

En todo fraccionamiento de suelo de rural que se realice en padrones limítrofes a la costa del Río de la Plata y en las Zonas Rurales de Interfase, requerirán aprobación preliminar del Gobierno Departamental de Colonia, previo a su presentación ante el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, comunicándose al mismo y a la Dirección Nacional de Catastro de tal requisito. A tales efectos, las oficinas técnicas competentes de la Intendencia de Colonia verificarán previamente a toda aprobación el estricto cumplimiento de lo estipulado en el presente Plan Local, sean sus directrices estratégicas, indicadores urbanísticos-territoriales, disposiciones convergentes en la materia, usos del suelo, etc.

### **Artículo 51. Suelo categoría suburbana: atributo potencialmente transformable.**

Los emprendimientos en suelo categoría suburbana que a la fecha de aprobación del Plan hayan recibido autorización y resolución firme por parte de la Intendencia consolidarán su categoría suburbana en las condiciones fijadas por las Directrices Departamentales vigentes, artículos 25, 26 y 27.

Los suelos categoría suburbano se registrarán por los siguientes procedimientos administrativos y planificatorios para la tramitación de los permisos de emprendimientos incluyendo urbanización, fraccionamiento, construcción, localización de actividades, instalaciones, y demás actuaciones en materia de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible:

a) Cuando el emprendimiento tramitado mantenga la categoría de suelo suburbano constituido por sus características de enclave, y solicite el fraccionamiento de la tierra en predios menores a una hectárea y mayores a 2.000 metros cuadrados para emprendimientos de tipo turísticos (tomando como referencia lo establecido en la Ordenanza de Clubes de campo de Colonia de 1993), podrá ser tramitado, a criterio de la Intendencia y mediando fundamento técnico explícito, por tres tipos de procedimientos:

a.1 Trámite común cuando no surjan observaciones técnicas.

a.2 Trámite común con estudios complementarios tales como estudios de impacto ambiental, urbano, paisajístico, etc. o estudios de viabilidad económica y financiera.

a.3 Contrato Plan si las singularidades del emprendimiento o del lugar de implantación así lo justificaran.

En caso de que el emprendimiento de tipo turístico solicitado, no implique el fraccionamiento del suelo, también podrá ser tramitado, a criterio de la Intendencia y mediando fundamento técnico explícito, por los tres tipos de procedimientos antes descriptos, atendiendo a las condicionantes urbanísticas establecidas por el artículo 27 de las Directrices Departamentales.

b) Cuando el emprendimiento tramitado tenga características de urbanización abierta, cualquiera sea el régimen de propiedad, su aprobación será tramitada a través de la elaboración y aprobación de un programa de actuación integrada, resultando la transformación a categoría de suelo urbano. En cualquier caso, la Intendencia podrá exigir, por razón fundada y ante la constatación de complejidades especiales del emprendimiento y/o del lugar de implantación, la elaboración de un Programa de Actuación Integrada.

**Artículo 52. De los usos y medidas previstas en el Suelo Periurbano Turístico-Productivo.**

A los efectos de dar cumplimiento a los objetivos trazados en el presente instrumento, proyectar la sostenibilidad del territorio y concertar la convivencia entre las distintas actividades y usos en las zonas de interfase entre el Suburbano y el Rural, se establecen los siguientes: aspectos vinculados a los usos y fraccionabilidad del suelo, siendo de aplicación para estas áreas lo establecido por el artículo 69 "Soluciones de convivencia de emprendimientos": FICHAS ZR 38 / ZR 41-42-43-44.

Superficies mínimas de fraccionamiento: 1 Hás.

Máximo 2 unidades de vivienda por predio.

USOS AUTORIZADOS: Residencia temporal y Permanente.

Turísticos (Posadas, Hosterías, Establecimientos gastronómicos y similares).

Actividades de huerta o rurales familiares complementarias a la actividad residencial.

Para emprendimientos turísticos complementarios podrán habilitarse cantidades mayores de unidades, acorde a cada tipo y categoría, condicionado a una adecuada disposición y tratamiento de los líquidos cloacales.

USOS CONDICIONADOS: Las actividades condicionadas deberán integrarse al paisaje agrario, debiendo preceptivamente presentar un estudio de impacto según lo establecido en el artículo 17 del Decreto N° 126/97. Las oficinas de Arquitectura y Planificación de la Intendencia controlarán la calidad de diseño de las construcciones e instalaciones en la zona, en especial de las visibles desde las Rutas N° 1 y N° 21 y de los caminos vecinales, condicionando la aprobación de los respectivos permisos de construcción y funcionamiento al logro de dicha calidad.

Se ejercerá la policía territorial de oficio para revertir toda situación de deterioro del paisaje tal así como usos de los retiros frontales y laterales que se estimen convenientes.

USOS PROHIBIDOS: Todo tipo de urbanización que no sea respetuosa del paisaje agrario preexistente y toda actividad cuya simple presencia o funcionamiento genere impactos negativos sobre la calidad del paisaje agrario y del desarrollo sostenible de las actividades propiamente agropecuarias.

Minería de gran porte, establecimientos de feedlots, parques eólicos, cementerios, silos, disposición final de residuos, antenas de más de 15 metros. Se respetarán las actividades rurales preexistentes.

Dentro del Perímetro de Ordenamiento Territorial, la categorización del Suelo en aplicación de la ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, Ley N° 18.308, queda establecida en el Plano N° 10 -"Categorización de Suelo en aplicación de la Ley N° 18.308".



### **Artículo 53. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento**

Las áreas de redes y cobertura de agua y saneamiento, actuales y previstas, incorporadas al presente Plan quedan establecidas en los Planos N° 2a, 2b, 3a y 3b, "Redes de abastecimiento de agua" y "Redes de Saneamiento".

**Solución de Saneamiento según densidad de vivienda.** De acuerdo a lo establecido para cada zona reglamentada en su ficha correspondiente y en conformidad a lo dispuesto por el Plan Nacional de Saneamiento (Decreto del Poder Ejecutivo N° 14/2020 del 13 de enero de 2020), para todo nuevo fraccionamiento en suelo categorizado como urbano o suburbano por el presente Plan, y que impliquen la apertura de nuevas calles, se deberá adoptar la solución de saneamiento que corresponda a la densidad de vivienda/hectárea resultante del fraccionamiento propuesto:

DENSIDAD DE VIVIENDAS/ HECTÁREA	TIPO DE SISTEMA DE SANEAMIENTO
ALTA - Mayor o igual a 16	Saneamiento por redes colectivas
MEDIA - Entre 8 y 15	Saneamiento por barométricas

Para el caso de soluciones alternativas de saneamiento en áreas de bajas densidades (menor a 8 viviendas/hectárea) y/o de soluciones con disposición en sitio, la viabilidad de los mismos deberá ser evaluados por las oficinas técnicas de la Intendencia y organismos nacionales competentes.

En aquellas zonas ya consolidadas como urbanas a la fecha de aprobación del presente Plan, con áreas reglamentadas de padrones menores a 600m<sup>2</sup> y que no cuenten aún con conexión a la red colectiva de saneamiento, deberá evaluarse con las oficinas técnicas de OSE, la viabilidad de dotación de este sistema de saneamiento, previo a la aprobación de fraccionamientos que impliquen la apertura de nuevas calles.

### **Artículo 54. Sistema de Infraestructura vial**

El sistema de Infraestructura vial, en los aspectos de jerarquización vial queda establecido en el Plano N° 5 - "Infraestructura vial".

Dicha categorización de vías se realiza a los efectos de adecuar las normas de tránsito y transporte a un esquema funcionalmente racional y para diseñar los perfiles, materiales y demás elementos del equipamiento público a los efectos de calificar el paisaje, en especial el sistema de espacios verdes de la ciudad.

Sin perjuicio de las obras y afectaciones de predios a los efectos del desarrollo de la red vial que la Intendencia establezca por razones de utilidad pública en aplicación del presente Plan, se establecen las siguientes afectaciones para ensanche y/o cesión, las que se efectuarán en cada caso a partir del eje de la vía, hacia un lado o hacia el otro en función de la ocupación preexistente de construcciones y de fraccionamientos urbanos y suburbanos ya aprobados:

Camino acceso a Playa El Calabrés: fajas a ambos lados del camino en todo su recorrido hasta completar un ancho total de 30 metros desde la Ruta N° 1 hasta el paseo costero.

Camino acceso a Laguna de Los Patos: una faja al este del camino en todo su recorrido hasta completar un ancho total de 17 metros desde la Ruta N° 1.

Camino acceso al Aeropuerto: fajas a ambos lados del camino en todo su recorrido hasta completar un ancho total de 30 metros desde la Ruta N° 1 hasta el paseo costero.

Calle Armonía Sommers hasta Ruta N° 21: una faja al norte del camino en todo su recorrido hasta completar un ancho total de 30 metros desde la Ruta N° 21 hasta el Camino del Medio.

Camino que conecta Fernando Carballo con Ruta N° 21: fajas a ambos lados del camino en todo su recorrido hasta completar un ancho total de 30 metros. Todo fraccionamiento que se efectúa sobre este camino deberá llevar aprobación Municipal a los efectos de dar cumplimiento con el ensanche solicitado.

Calle Oscar Cáceres: fajas a ambos lados del camino en todo su recorrido hasta completar un ancho total de 30 metros ensanchando al Norte.

Sin perjuicio de lo establecido en el presente Plan, las oficinas técnicas de planificación, obras y arquitectura, actuando coordinadamente, establecerán los criterios técnicos y trazados de todo tipo de vía de circulación que garantice la continuidad de la trama urbana vehicular, peatonal, ciclable, etc., para cada emprendimiento tramitado, condicionando la autorización del mismo a la cesión a dominio público de tales vías. La Comisión de Fraccionamiento en consulta con el Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial definirá con precisión los nuevos trazados.

DOBLE VÍA RUTA N° 1: Se incorpora al presente Plan la planimetría correspondiente al nuevo trazado "Doble Vía entre Ruta N° 1, desde Ruta N° 22 a Colonia del Sacramento" proyectado por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas y aprobado según Resolución Ministerial del 1° de Junio de 2023. Este proyecto contempla, por un lado, la construcción de una segunda vía en la Ruta N° 1, entre los km 149,000 y 163,500 (a continuación del puente sobre el Arroyo Riachuelo), paralelo al Norte de la ruta existente. Y por otro, la construcción de un tramo de doble vía, diferente al tramo de Ruta N° 1 existente, entre los km 163,500 y 173,000, siguiendo el eje de la traza del Camino Viejo, al Norte de la traza actual de la Ruta N° 1.

En los nuevos fraccionamientos de suelo que se aprueben en los predios frentistas al trazado proyectado de la nueva Ruta N° 1, se deberá prever una calzada de servicio y sus conexiones con la ruta, deberán ser autorizadas por la Dirección Nacional de Vialidad del Ministerio de Transporte y Obras Públicas. BY-PASS TRÁNSITO PESADO entre RUTA N° 1 y RUTA N° 21: Se promoverá la consolidación de un desvío para el tránsito pesado entre el nuevo trazado proyectado de la Ruta N°1 y la Ruta N° 21, a través de la conformación y consolidación para tal fin, de los caminos rurales ya existentes, Mariano José Hernández al Norte (6500 metros), girando a la izquierda por el camino a la Cárcel (continuación al este del camino Humberto Mignone) hasta llegar a Ruta N° 21 (4000 metros); punto en el cual se deberá contemplar el rediseño de la intersección, ya sea mediante la construcción de una rotonda, dársenas de giro a la izquierda, etc.

#### **Artículo 55. Sistema de espacios verdes**

El sistema de espacios verdes que el Plan prevé para su calificación paisajística y la adecuación de sus equipamientos se establece en el Plano N° 6 - "Sistema de espacios verdes".

#### **Artículo 56. Proyectos especiales y obras públicas**

Sin perjuicio de los proyectos especiales cuyas prioridad y pertinencia la Intendencia defina para la mejor ejecución del Plan, serán analizados los proyectos presentados para su tramitación que respondan a los desafíos, ideas

fuerza, directrices estratégicas, programas y orientaciones normativas del presente Plan y de su natural desarrollo.

En aplicación del artículo 77 de la Ley N° 18.308 "Coordinación de las obras públicas en el marco de la planificación territorial", las obras públicas proyectadas por todo órgano del Estado o persona pública estatal o no, bajo cualquier modalidad o naturaleza, deberán ajustarse y compatibilizarse con las disposiciones de los instrumentos de ordenamiento territorial. Dichas obras serán autorizadas, sin perjuicio de otros permisos correspondientes, de acuerdo con la normativa aplicable, por el Gobierno Departamental.

#### **CAPÍTULO 4**

### **INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN**

#### **Artículo 57. Instrumentos de gestión**

En el ámbito del Plan, será de aplicación el Sistema Instrumental de Gestión Territorial Departamental, responsable de la concreción de los Programas de Desarrollo Urbano y Hábitat Socialmente Integrado, de Turismo - Patrimonio y Ambiente y de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.

#### **Artículo 58. Gerencia del Plan - Equipo ejecutivo**

La responsabilidad de gerenciar y coordinar el Plan estará a cargo de la Intendencia y sus equipos técnicos, para lo cual se gestionará el fortalecimiento institucional adecuado. El Gobierno Departamental preverá en el presupuesto Departamental recursos a los efectos del seguimiento y monitoreo del Plan, en especial para el desarrollo de las estrategias y programas del mismo.

#### **Artículo 59. Grupo promotor del Plan**

La Intendencia promoverá la creación del Grupo promotor del Plan. Convocará a los principales actores locales privados y entidades públicas de Colonia: actores económicos, sociales, culturales y políticos y entidades públicas. Los roles asignados al Grupo Promotor del Plan serán de: promoción, propuesta, consulta, generación de acuerdos y difusión del Plan.

#### **Artículo 60. Comisiones asesoras de zonas especiales**

Podrán crearse comisiones asesoras de zonas especiales cuyo cometido será el de estudiar, informar y asesorar sobre la aprobación o denegatoria de las solicitudes de permisos de construcción, uso u ocupación en las zonas especiales creadas en el Plan.

La comisión, si lo considera necesario, remitirá a la gerencia del Plan los proyectos vinculados con los programas instrumentales, a los efectos de evaluar su inclusión en los mismos.

La comisión podrá requerir la intervención de otros técnicos o directores de la Intendencia o peritos reconocidos, solicitándoles informes especiales a los efectos del mejor estudio y evaluación de los casos.

#### **Artículo 61. Sistema de Información Georreferenciada**

A los efectos de la instrumentación del presente Plan, la Intendencia de Colonia pondrá a su servicio el Sistema de Información Georreferenciada Departamental. Esta herramienta será utilizada en especial para la actualización de información y para los programas de monitoreo y seguimiento del Plan.

### **Artículo 62. Asignación de Recursos para la ejecución del Plan**

El Plan será integrado al presupuesto departamental a partir del próximo Plan Quinquenal.

### **Artículo 63. Deberes Urbanísticos**

Toda construcción u obra o transformación urbanística del medio natural, cuya realización haya sido autorizada o haya debido ser autorizada por el Gobierno Departamental o Autoridad Local competente, deberá ser conservada, y/o rehabilitada en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público sin perjuicio del cumplimiento más estricto de las condiciones contenidas en el acto de autorización.

Asimismo, todo propietario público o privado, y en general todos los habitantes tienen el deber de proteger el Ambiente y el Patrimonio Natural y Cultural absteniéndose de todo acto u omisión, contrarios a una norma de derecho, o que cause lesión a los mismos.

### **Artículo 64. Planes y Proyectos de Entidades Públicas**

Las Entidades Públicas en cumplimiento de sus atribuciones constitucionales legales o reglamentarias deberán solicitar a la Intendencia Departamental de Colonia la previa autorización para la localización y ejecución de Planes, Proyectos y Obras, sin perjuicio de las competencias de carácter Nacional. La Intendencia comunicará a todos los Entes Públicos la obligatoriedad de coordinar acciones con efectos o incidencias territoriales en función de los Planes Directores y Ordenanzas.

A tales fines, dichos Entes Públicos deberán requerir del Ejecutivo Departamental la Autorización Territorial previamente a la realización de los planes, proyectos u obras.

### **Artículo 65. Mayores aprovechamientos**

Toda alteración de Ordenamiento Territorial establecido por el presente Plan Local que aumente la edificabilidad, desafecte un suelo público para destino privado, otorgamiento de categoría urbana al suelo o cualquier transformación de suelo, deberá contemplar las medidas compensatorias para mantener la proporcionalidad, calidad de los equipamientos y establecerá la participación de la Intendencia de Colonia en el mayor valor inmobiliario que derive para los terrenos e inmuebles involucrados en las acciones de Ordenamiento Territorial, ejecución y actuación en la proporción mínima que establece el artículo 46 de la Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008.

En aquellas áreas incorporadas como suelo urbano en el presente Plan, la Intendencia Departamental podrá exigir conjuntamente con lo previsto en el artículo 38 de la Ley N° 18.308 y normas reglamentarias departamentales, las medidas de contraprestación que estime pertinente, conforme lo previsto en el artículo 46 de la LOTDS. Para dar cumplimiento a tal fin, se dispone, sin perjuicio de una posterior reglamentación, el derecho de la Intendencia a recibir un porcentaje hasta el 10% del suelo transformado.

La Intendencia reglamentará este artículo en cuanto corresponda a la edificabilidad total atribuida al ámbito, conforme a lo dispuesto en el artículo 48, literal f del presente Plan.

### **Artículo 66. Fraccionamientos: autorización**

En aplicación del artículo 1° de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946, en la redacción dada por la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, queda

exclusivamente reservada al Gobierno Departamental la competencia para autorizar toda creación de predios menores en superficie a 50 (cincuenta) hectáreas en todo el ámbito del Plan, ello sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 26 del Decreto de ordenamiento territorial N° 126/97 y sin perjuicio de las competencias del MGAP en la materia. La Intendencia coordinará con el MGAP su aplicación en cuanto corresponda.

Para las cesiones de solares o inmuebles de los fraccionamientos autorizados con posterioridad al presente Plan, en las que se concreta la cesión prevista en el artículo 38 citado, en el sector a intervenir, así como el derecho a la participación de los mayores valores de la acción territorial de los poderes públicos, además de las áreas destinadas al uso público, la traslación de dominio opera de pleno derecho por su figuración en los respectivos planos.

### **Artículo 67. Áreas inundables, zonas de riesgo y Mapa de Riesgo de Inundación.**

El Mapa de Riesgo de Inundación constituye un instrumento elaborado en conjunto por la Dirección Nacional de Aguas (DINAGUA) del Ministerio de Ambiente en coordinación con la Intendencia de Colonia, enmarcado en la perspectiva de Gestión Integral del Riesgo.

Se definen las zonas inundables en función del riesgo que presentan frente a las amenazas y vulnerabilidades identificadas en los estudios realizados. Estas zonas se establecen en correspondencia con las zonas de riesgo definidas en el Mapa de Riesgo elaborado por DINAGUA para la ciudad de Colonia del Sacramento, como alta, media, baja y potencial.

Los estudios y documentos que componen el presente Plan son: Cartografía realizada por DINAGUA (Plano 01-Mapa de Amenazas, Plano 02-Estimación de Población, Viviendas y Hogares bajo TR 100, Plano 03-Mapa de Riesgo); Documento Metodológico Mapa de Riesgo Inundación; Plano 08-"Plan Especial La Caballada", "CSI Ingenieros (2017) Estudios Hidrológicos e hidráulicos del Arroyo La Caballada, Colonia, Informe Final: diagnóstico y análisis de alternativas, marzo 2017" (DINAGUA -Compra Directa N° 148).

Frente a cualquier actuación en áreas inundables y sin perjuicio de lo dispuesto por el presente Plan, la Intendencia podrá solicitar a los interesados, toda documentación complementaria y estudios técnicos que entienda pertinentes incluyendo: planos de mensura, altimetrías de detalle, replanteo de curvas de inundación, estudios hidrológicos e hidráulicos, paisajísticos, ambientales y urbanísticos, firmados por profesional competente.

En el caso de usos no residenciales podrán solicitarse también planes de contingencia ante eventos de inundaciones.

Los nuevos Permisos de Construcción, en zonas con riesgo de inundación alto, medio, bajo o potencial, deberán contar con certificado de replanteo de niveles con firma responsable del profesional competente.

#### **Artículo 67.1. Zonas de Riesgo BAJO.**

Corresponde a aquellos predios ubicados entre las curvas de inundación correspondientes a los períodos de retorno de 100 y 500 años (TR 100 y TR 500), independientemente del grado de vulnerabilidad de la población.

Queda prohibida la instalación de Hospitales, Cuartel de Bomberos, Industrias con residuos peligrosos y de todas aquellas infraestructuras que a juicio del Ejecutivo Departamental se consideren vitales para la ciudad durante una inundación o que de verse afectados, tendrían un impacto significativo en la

salud de la población. Estas prohibiciones regirán también para las zonas de riesgo medio y alto.

#### **Artículo 67.2. Zonas de Riesgo MEDIO.**

Corresponde a aquellas zonas inundables con una recurrencia menor a los 100 años, correspondientes a fraccionamientos urbanos-suburbanos existentes con predios vacantes con una vulnerabilidad media o baja.

- Se promoverán medidas de mitigación y prevención para el evento de inundación.

- Se prohíbe la construcción de sótanos.

- Se promueve la construcción en planta alta.

- Toda nueva edificación deberá contar con medidas de mitigación de inundaciones, para lo que la oficina competente podrá solicitar todas o alguna de las siguientes medidas:

\_Medidas tendientes a garantizar la hermeticidad de las plantas bajas, mediante altura mínima de antepecho de ventana de 1 metro.

\_Escalones de ingreso, exclusas en puertas e impermeabilizaciones de muros.

\_Estructuras dimensionadas para soportar la presión y subpresión producida por el agua.

\_Instalación sanitaria interna diseñada y construida de modo de minimizar el riesgo de sus habitantes, debiendo contar con válvulas anti-retorno.

\_Instalación eléctrica adecuada a la situación de inundación de modo de minimizar el riesgo de vida de los habitantes.

\_Nivel de piso terminado de la vivienda por encima del nivel de calle y sobre la cota asociada a la curva TR 100.

- Todas las medidas de mitigación se realizarán teniendo en cuenta no perjudicar padrones vecinos.

- En las edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Plan, se procurará la adecuación de las mismas a los efectos de minimizar y en su caso eliminar el conflicto de inundación, promoviéndose la adopción de las medidas de mitigación propuestas para nuevas edificaciones.

#### **Artículo 67.3. Zonas de Riesgo ALTO.**

Incluye los predios ocupados con población vulnerable expuestos a inundaciones con una recurrencia menor a los 100 años.

- Se promoverá la transformación de los usos actuales por otros compatibles con la inundación. Queda prohibida la realización de nuevos fraccionamientos (cualquiera sea el régimen de propiedad de que se trate), construcciones de viviendas, locales comerciales o industriales y todas aquellas infraestructuras que a juicio del Ejecutivo Departamental se consideren vitales para la ciudad durante una inundación o que de verse afectados, tendrían un impacto significativo en la salud de la población. Será prioridad la relocalización de viviendas existentes.

- El uso del suelo predominante permitido será recreativo, deportivo y turístico (no residencias permanentes).

- Se admitirán servicios comerciales condicionados y equipamientos complementarios a los usos permitidos.

#### **Artículo 67.4. Predios en zonas de riesgo potencial.**

Comprende a aquellos predios ubicados por debajo de la curva de 100 años de período de retorno y que al momento de realización del mapa de riesgo no se encuentran urbanizados, no presentando bienes o personas expuestas.



- El uso del suelo predominante permitido será recreativo, deportivo, cultural, turístico (de segunda residencia) y servicios.
  - Se admitirán servicios comerciales condicionados y equipamientos complementarios a los usos permitidos.
  - Se prohíbe toda construcción cuyo fin sea la residencia permanente.
  - Las construcciones permitidas, deberán incorporar medidas de mitigación ante eventuales eventos de inundación, tales como ingresos, accesos y resguardos elevados, planes de contingencia y demás aspectos establecidos por el artículo 67.2 para las construcciones en zonas de riesgo medio.
  - Las eventuales tareas de relleno y nivelación del terreno que deban implementarse no podrán ir en detrimento de la conservación de humedales, planicies de inundación, ecosistemas ribereños y costeros. Deberán prever la minimización de afectaciones al drenaje natural del terreno y a terceros. Las evaluaciones sobre las modificaciones hidráulicas que los rellenos pudiesen generar, deberán considerar los efectos acumulativos en la cuenca, considerando el conjunto de rellenos, impermeabilización de suelo, cambio de cobertura vegetal u otras modificaciones asociadas a obras de infraestructura-drenaje que pudieran surgir.
  - Estas condicionantes, así como otras pautas se determinarán con la Intendencia Departamental, mediante un instrumento de Concertación, denominado Contrato Plan.
  - En estas zonas se prevé desarrollar para las distintas piezas territoriales proyectos con propuestas que garanticen la compatibilidad de usos, como por ejemplo espacios públicos con equipamiento adaptado a eventos de inundación de manera que los daños sean asumibles.
- Para estos predios se prevé su monitoreo por medio de policía territorial para evitar su ocupación con usos o actividades incompatibles.

#### **Artículo 67.5. Predios de grandes dimensiones parcialmente inundables.**

Conforme la definición dada por la Dirección Nacional de Aguas en el Informe Metodológico realizado por el referido organismo y la Intendencia de Colonia, se considera como predios de grandes dimensiones parcialmente inundables, a aquellos que son afectados por una o más curvas de inundación (utilizadas para definir las zonas de riesgo) y que posee un área de dimensiones superiores o iguales al área mínima de predios exigida por el Plan de Ordenamiento Territorial para la zona (y nunca menor a 300m<sup>2</sup> en áreas urbanas) en los sectores comprendidos en las distintas zonas de riesgo donde está habilitada la construcción.

También se incluyen los predios rurales colindantes o próximos a las urbanizaciones y que presentan un área edificable por sobre la curva TR 100 años superior al mínimo exigido para el suelo rural.

El Ejecutivo Departamental podrá autorizar usos o fraccionamientos en sectores específicos del padrón siempre y cuando se cumpla con los requisitos definidos previamente por la normativa y la Intendencia Departamental (dimensiones, superficies mínimas, accesibilidad, retiros, entre otros).

#### **Artículo 67.5.1. Sobre autorización de usos residenciales en padrones de grandes dimensiones en zonas de riesgo Alto, Medio o Potencial:**

El Ejecutivo Departamental podrá autorizar la construcción de residencia de uso permanente en los sectores del padrón ubicados por encima de la cota de inundación de período de retorno de 100 años siempre que el nivel de piso

terminado de la vivienda y su acceso supere dicha cota de inundación. El resto del padrón podrá ser utilizado con usos compatibles con la inundación como jardines, parques, usos recreativos, etc.

**Artículo 67.5.2. Sobre autorización de instalación de infraestructuras urbanas sensibles o actividades con usos peligroso para la salud o el ambiente.**

El Ejecutivo Departamental podrá autorizar la instalación de locales comerciales, logísticos o servicios sensibles para la localidad en áreas de riesgo alto, medio, bajo o potencial en los sectores del padrón ubicados por encima de la cota de inundación de período de retorno 500 años, siempre que se asegure el mantenimiento del funcionamiento de las infraestructuras urbanas sensibles y la no afectación del ambiente y la salud de las personas en caso de ocurrencia de la crecida de referencia.

**Artículo 67.5.3. Sobre el fraccionamiento de padrones de grandes dimensiones parcialmente inundables.**

El Ejecutivo Departamental podrá autorizar la subdivisión de estos padrones en fracciones menores siempre que las fracciones resultantes cumplan con las dimensiones mínimas definidas en el presente Plan Local para las zonas correspondientes y se asegure la accesibilidad a los mismos para recurrencia de 100 años. En estos casos las fracciones no inundables podrán cambiar de categoría según el siguiente criterio:

- \_ Fracciones con alturas menores a TR 100 años mantendrán su categoría.
- \_ Fracciones totalmente ubicadas por encima de cota de recurrencia 100 años pasarán a riesgo bajo.
- \_ Fracciones totalmente ubicadas por encima de cota de recurrencia 500 años pasarán a ser consideradas sin riesgo de inundación.

**Artículo 67.6. Regulaciones generales para zonas con riesgo de inundación.**

Se deberá solicitar autorización especial ante la Intendencia de Colonia para cualquier tipo de modificación de terrenos comprendidos en áreas con riesgo de inundación, incluyendo:

- Minería.
- Dragado.
- Relleno.
- Nivelación.
- Pavimentación.
- Excavación.
- Perforaciones.
- Apertura de canteras.

**Artículo 67.7. Regulaciones para cañadas y cursos de agua intermitentes.**

Todo fraccionamiento nuevo, construcción, reforma, ampliación, movimiento de tierra en padrones afectados por cañadas o cursos de agua intermitente, deberán contar con informe de viabilidad de la oficina competente, previo al otorgamiento de los permisos y/o autorizaciones correspondientes.

Dicha oficina podrá solicitar estudio técnico, realizado por técnico idóneo (Ingeniero hidráulico) que incluya medidas tendiendo a una solución eficiente y sustentable del drenaje pluvial, preservando el curso de agua y sin interrumpir

el libre escurrimiento de las aguas. Podrá establecer medidas estructurales de edificación con el fin de minimizar el riesgo: retiros, servidumbres, rellenos, altura de piso terminado, entre otros. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, se establecerá un área non edificandi a cada lado del curso de agua para reserva de espacio público y eventual trazado de calles o sendas peatonales. El ancho de esta faja podrá ser modificado por la oficina técnica competente en función de las particularidades de cada parcela y de los estudios técnicos realizados, no pudiendo ser nunca menor a los 5m de la curva de máxima crecida a ambos márgenes del curso de agua.

#### **Artículo 67.8. Modificaciones al Mapa de Riesgo.**

Las modificaciones pertinentes al Mapa de Riesgo y su cartografía que integra el presente Plan; así como los ajustes en la delimitación de categorías y subcategorías de suelo por la modificación de áreas inundables serán consideradas como no sustanciales según lo establecido en el artículo 29 de la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, siempre que no impliquen la desnaturalización de las disposiciones del presente Plan.

#### **Artículo 68. Derecho de Preferencia**

Para la adecuada aplicación de las determinaciones del presente Plan, en especial en el desarrollo y ejecución de planes e instrumentos especiales, contratos-plan y proyectos, complementarios y derivados, la Intendencia podrá activar el derecho de preferencia por razón fundada en el momento que estime conveniente, debiendo solicitar la anuencia correspondiente a la Junta Departamental.

#### **Artículo 69. Soluciones de convivencia de emprendimientos**

Todo nuevo emprendimiento o transformación territorial deberá dar solución duradera y pacífica a la convivencia con las actividades de los predios circunvecinos en un todo de acuerdo con la normativa vigente y aplicable. La identificación de los eventuales conflictos y principales impactos en el entorno y las propuestas de solución de los mismos, debe acompañar los documentos de presentación del emprendimiento ante la Intendencia; en especial, será exigible la solución de al menos a seis problemáticas: amortiguaciones vinculadas al uso de agroquímicos, tránsito y transporte, y manejo del agua en sus diferentes aspectos, ruidos molestos, olores e impacto estético-paisajístico. La Intendencia reglamentará e instrumentará mecanismos adecuados para los conflictos preexistentes, en especial relacionados con la declaración automática de fuera de ordenamiento en aplicación del artículo 45 del presente Plan y del literal c) del artículo 27 de la Ley N° 18.308.

Sin perjuicio de lo anterior, en los casos en que se generen nuevos desarrollos inmobiliarios, con fines residenciales, en las áreas de suelo rural potencialmente transformable, suburbano o en un enclave productivo ya existente, cualquiera fuere su tipo, se deberá crear (o mantener si existiera) barreras vegetativas perimetrales de manera de reducir los impactos físicos, sonoros, químicos o visuales que la propia actividad circundante pudiera generar. Se podrán tomar como orientación para la realización de estas zonas buffer vegetativas las contenidas en el documento "Uso de barreras vegetativas para la reducción de la deriva de plaguicidas en Uruguay" (MGAP, MVOT, MSP, FAO) u otros documentos que cuenten con el aval de los organismos competentes.

Asimismo, en las zonas periurbanas y de interfase suburbana-rural, la Intendencia de Colonia continuará con el proceso ya iniciado de elaboración

conjunta con la Dirección General de Servicios Agrícolas (DGSA) del MGAP, cooperativas agrarias y vecinos, de un protocolo especial para la aplicación de fitosanitarios en estas áreas particulares. El objetivo de este protocolo será, entre otros, el de brindar y actualizar las herramientas para el eficiente control del uso y aplicación de estos productos en estas áreas sensibles, evitando de este modo, cualquier tipo de riesgo para la salud humana y al medio ambiente que pudiera suscitarse de las eventuales endo y exo-derivadas que se pudieran generar sobre los predios linderos, actividades y áreas de influencia de la aplicación.

Hasta tanto el mencionado protocolo no esté finalizado, se deberán presentar por parte de los interesados, informes técnicos referidos al uso y plan de aplicación controlada de los productos a utilizarse para la fumigación; la aplicación deberá realizarse bajo supervisión y aval técnico de un Ing. Agrónomo; siendo necesario también, contar con la Habilitación del MGAP para tal fin. Como criterios de aplicación se tomarán en cuenta, los establecidos por el Formulario 286 A "Solicitud de Autorización para la aplicación terrestre mecanizadas de Fitosanitarios a menos de 300 metros de Centro Educativo" (MGAP-DGSA).

Se promoverá el uso de Buenas Prácticas Agrícolas (BPA) basadas en las recomendaciones provenientes de las guías elaboradas por el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca (MGAP) y de otros organismos competentes, así como también de los cursos habilitantes para tales fines, entre otros.

Lo establecido, es sin perjuicio de la prohibición prevista por la legislación vigente para la aplicación de fitosanitarios dentro de los 300 metros siguientes al suelo urbano consolidado.

#### **Artículo 70. Intervenciones paisajísticas.**

Antes de la aprobación de los planos de fraccionamiento deben estar ejecutadas las infraestructuras, las plantaciones de viñedos, olivares, frutales, plan de manejo forestal o de ecosistemas y todo otro aspecto acordado en los contratos plan, PAI u otra normativa específica que se establezca.

En ausencia de zona reglamentada en el lugar de implantación, todo emprendimiento, fraccionamiento, construcción deberá presentar y ejecutar a su cargo un proyecto de paisajismo que integre los atributos que caracterizan el lugar o, en ausencia de éstos, plantear nuevas calificaciones de valor paisajístico.

#### **Artículo 71. Sanciones.**

El incumplimiento del presente Plan será pasible de las sanciones previstas en el Artículo 71 de la Ley Nº 18.308.

#### **Artículo 72. Derogación**

Deróganse las ordenanzas del departamento de Colonia que contradigan el presente Plan.

#### **Artículo 73.**

El presente Plan Local asume que los números y límites de padrones que forman parte del presente proyecto responden estrictamente a información existente en el Catastro Nacional y/o en el Catastro Departamental a la fecha de aprobación de este Plan.

**Artículo 74.**

Dar cuenta e insertar el presente decreto en el registro informático de la Junta Departamental.

Sala de sesiones de la Junta Departamental de Colonia, a diecinueve de agosto de dos mil veinticuatro.

**Félix Osinaga,**  
Presidente.

**Claudia Maciel Raimondo,**  
Secretaria General.