

PLAN LOCAL DE

CONCHILLAS

Y SU MICRORREGIÓN

DEPARTAMENTO DE COLONIA

INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE - Ley 18.308

APROBACION PREVIA - DICIEMBRE 2016

02. MEMORIA DE ORDENACIÓN

Comitente: INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE COLONIA
UNIDAD DE PLANIFICACIÓN
Convenio: MVOTMA - DINOT - INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE COLONIA
Consultante y Redactor Externo: ARQ. SOLEDAD MAGGI

PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE CONCHILLAS Y SU MICRORREGIÓN

Comitente: INTENDENCIA DE COLONIA

Convenio: MVOTMA DINOT/ INTENDENCIA DE COLONIA

Equipo de trabajo

CONSULTORA: ARQ. SOLEDAD MAGGI

TÉCNICOS INTERVINIENTES CON INFORMES SECTORIALES:

PATRIMONIO: ARQ. WILLIAM REY ASCHFIELD

ZONAS NATURALES: ING AGR. LILIANA DELFINO

INFRAESTRUCTURAS SANITARIAS: ING. ANA LAURA PEREIRA

INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONES: ING. ELÍAS RUBINSTEIN

CONTENIDO

1 Disposiciones institutivas.....	8
1.1 Institución del Plan Local de Conchillas y su Microrregión.....	8
1.2 Ámbito de aplicación.....	8
1.3 Convergencia normativa.....	8
2 Definición del Modelo Territorial.....	9
2.1 Imagen objetivo.....	9
2.2 Modelo Territorial.....	9
3 Objetivos.....	10
3.1 Objetivo general.....	10
3.2 Objetivos específicos y estrategias.....	10
4 Definición de los usos de suelo previstos.....	13
4.1 Categorización de suelo.....	13
4.1.1 Categorías del suelo. Remisión.....	13
4.1.2 Subcategorías del suelo.....	13
4.1.3 Atributo Potencialmente Transformable.....	14
4.2 Zonificación.....	14
4.3 Suelo de fragilidad ecosistémica.....	14
4.4 Definiciones de Atributos Urbanísticos.....	15
5 Disposiciones por macro-zonas.....	16
5.1 Pautas para el Sistema de Localidades de Conchillas.....	16
5.1.1 Definición.....	16
5.1.2 Estrategias.....	16
5.1.3 Zonificación.....	16
5.1.4 Radial Hernández.....	17
5.1.5 Pueblo Gil.....	20
5.1.6 Pueblo Conchillas.....	22
5.1.7 Balneario Oeste.....	28
5.1.8 Camino a Conchillas.....	32
5.2 Pautas para el Enclave Planta de Celulosa Montes del Plata y área de influencia.....	37
5.2.1 Definición.....	37

5.2.2 Estrategias	37
5.2.3 Zonificación	37
5.3 Pautas para el Enclave Los Cerros de San Juan.....	41
5.3.1 Definición	41
5.3.2 Estrategias	41
5.3.3 Zonificación	41
5.4 Pautas para la Franja Costera del Río de la Plata	44
5.4.1 Definición	44
5.4.2 Estrategias	45
5.4.3 Zonificación	45
5.5 Pautas para los Bordes naturales de ríos y arroyos	47
5.5.1 Definición	47
5.5.2 Estrategias	47
5.5.3 Zonificación	47
5.6 Pautas para la zona Rural Productiva	48
5.6.1 Definición	48
5.6.2 Estrategias	48
5.6.3 Zonificación	48
6 Programas	50
6.1 Programa de acondicionamiento e integración urbana (hábitat y vivienda)	50
6.1.1 Puesta en valor del sistema de centros urbanos.....	50
6.1.2 Ordenamiento del paisaje y sistema de espacios verdes.....	51
6.2 Programa de conservación y puesta en valor del patrimonio de bienes edilicios y espacios urbanos y de desarrollo del turismo patrimonial.....	51
6.2.1 Puesta en valor del patrimonio cultural.....	52
6.2.2 Inventario y catálogo patrimonial para la microrregión	53
6.2.3 Nuevos itinerarios de interés turístico patrimonial.	53
6.3 Programa de gestión ambiental y preservación del suelo rural natural	53
6.4 Programa de infraestructuras de comunicación, saneamiento y residuos.....	53
6.5 Programa de desarrollo económico local	53
6.5.1 Captar externalidades de los grandes emprendimientos de la zona.....	54
6.5.2 Soporte eficiente de las actividades productivas.....	54

7	Proyectos.....	55
7.1	Conservación patrimonial	55
7.2	Desarrollo del turismo	55
7.3	Recursos naturales	55
7.5	Localidades	55
7.6	Desarrollo económico y social	56
7.7	Infraestructuras viales y de servicios	56
7.8	Sistema de espacios verdes y áreas naturales	56
7.8.1	Ordenamiento del paisaje y sistema de espacios verdes	56
7.8.2	Objetivos generales para la ordenación del paisaje urbano y rural	56
7.8.3	Accesibilidad a los espacios públicos	57
8	Planificación derivada.....	58
8.1	Planes parciales y sectoriales.....	58
8.2	Inventarios y catálogos	58
8.2.1	Inventarios patrimoniales. Normas jurídicas	58
8.3	Planes de Actuación Integrada	59
8.3.1	Definición	59
8.3.2	Contenidos	59
8.3.3	Tramitación.....	60
8.3.4	Artículos leyes N° 18.308 y N° 19.355	60
9	Sistema de monitoreo y evaluación del Plan Local	62
9.1	Programa de Monitoreo y Evaluación.....	62
9.2	Propuesta de implementación de un sistema de monitoreo y evaluación.....	62
9.3	Selección de indicadores	62
10	Fichas Reglamentarias	64
10.1	Localidades de Conchillas	64
10.1.1	Ficha general.....	64
10.1.1	Fichas de cada zona - subzona	64
10.2	Enclave Planta de Celulosa Montes del Plata y área de influencia.....	85
10.2.1	Ficha general.....	85
10.2.2	Ficha Fichas de cada zona - subzona	85

10.3 Enclave Los Cerros de San Juan	90
10.3.1 Ficha general	90
10.3.2 Fichas de cada zona - subzona	90
10.4 Franja Costera del Río de la Plata	95
10.4.1 Ficha general	95
10.4.2 Fichas de cada zona - subzona	95
10.5 Bordes naturales de ríos y arroyos.....	99
10.5.1 Ficha general	99
10.5.2 Fichas de cada zona - subzona	99
10.6 Zona Rural Productiva	100
10.6.1 Ficha general	100
10.6.2 Fichas de cada zona - subzona	100

1 DISPOSICIONES INSTITUTIVAS

1.1 Institución del Plan Local de Conchillas y su Microrregión

Se instituye el Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Conchillas y su Microrregión, con su ámbito de aplicación, sus objetivos generales y particulares, estrategias y programas y proyectos.

1.2 Ámbito de aplicación

La microrregión de Conchillas se corresponde con la 7ma. Sección Censal, con excepción de la localidad de Campana, la cual ha sido históricamente referencia para esta zona.

Se delimita: por el oeste con el Arroyo de Las Limetas, por el suroeste el Río de la Plata desde la desembocadura del arroyo de las Limetas hasta la desembocadura del Río San Juan y por el este el Río San Juan. Al norte por la línea que completa la sección censal N° 07 del Departamento de Colonia. Se exceptúa el sector correspondiente a la zona urbana actual de la localidad de Campana. Plano O01.

1.3 Convergencia normativa

Este Plan Local es convergente con otras disposiciones y pautas regulatorias departamentales y nacionales en la materia, entre ellas:

- a) Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, Ley N° 18308 de junio de 2008.
- b) Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Departamento de Colonia y de Categorización del Suelo, Decreto N° 036 del 2013, salvo aquellas pautas locales de categorización del suelo, en otras determinaciones e indicadores expresamente sustituidos por el presente Plan.
- c) Decreto de Ordenamiento Territorial del Departamento de Colonia del 19 de diciembre de 1997.

2 DEFINICIÓN DEL MODELO TERRITORIAL

2.1 Imagen objetivo

A partir de las conclusiones sacadas del análisis de la información obtenida de los estudios previos, del territorio y de sus actores, así como de los posibles escenarios planteados, se genera un diagnóstico primario que se lee a través de la siguiente imagen objetivo.

1. Se remite a los principios rectores del ordenamiento territorial, Ley 18308, art. 5 y a los objetivos planteados en las Directrices Departamentales de Colonia, artículos 2° y 3°, tomando especial cuidado en las condicionantes culturales, patrimoniales, paisajísticas y ambientales.
2. Pone en valor un desarrollo basado en factores propios de la microrregión, algunos que están siendo explotados y deben de mantenerse como ser las actividades productivas tradicionales de la zona, como el agro y la producción minera (controlada); y otros, que deben de reforzarse como el desarrollo del turismo patrimonial y del turismo náutico.
3. Realiza una apuesta fuerte a utilizar la presencia de la industria de celulosa más grande del país para incrementar el número de empresas pequeñas de servicio a la comunidad o directamente a la industria.
4. Apuesta a la gestión y concertación público - privado para efectivizar las políticas de desarrollo integral del territorio.
5. Apuesta a proteger el entorno natural concentrado en la zona costera y en los bordes de ríos y arroyos.

2.2 Modelo Territorial

El Modelo Territorial reconoce la conformación de distintas entidades territoriales dentro de la microrregión, que se determinan según sus atributos urbano-territoriales:

1. Se reconoce un sistema de localidades que nacen y funcionan en relación a Conchillas. Estas funcionan de forma complementaria. La puerta de acceso desde la Ruta 21 en el centro poblado Radial Hernández, el pueblo complementario "a" donde originalmente residían quienes no pertenecían a la Empresa Walker: Pueblo Gil, el pueblo industrial de Conchillas, y el puerto y la playa Puerto Conchillas - Balneario de Oeste. Cada una ha cumplido y cumple hoy con fines específicos y presenta particularidades que las hacen funcionar de forma complementaria. Además, las une el denominado Camino a Conchillas, de importancia patrimonial por donde estaban las vías ferroviarias que trasladaban la producción.
2. El enclave industrial donde está instalada la empresa Montes del Plata, que tiene declaración de Zona Franca (Planta Industrial de Celulosa y Puerto de Carga) y la ampliación de la ruta N° 55 desde la ruta N°21 que sirve de acceso y salida del transporte de carga.
3. El enclave rural productivo – bodegas y pueblo de Los Cerros de San Juan, que cuenta con declaratoria de patrimonio nacional.
4. La franja costera del Río de la Plata, desde el arroyo de Las Limetas al río San Juan.
5. Bordes naturales de ríos y arroyos.
6. Zona rural productiva agrícola - ganadera y minera.

3 OBJETIVOS

3.1 Objetivo general

Objetivo general del Plan Local es el siguiente:

Ordenar el territorio para facilitar su desarrollo sostenible, que potencie y proteja los recursos naturales y culturales de la microrregión, en busca de un usufructo democrático de los recursos.

3.2 Objetivos específicos y estrategias

En la lectura territorial y la definición de los objetivos se tomó en cuenta el trabajo primario realizado en 2011 bajo el nombre "Plan Local de Conchillas" – Anexo II -, cuyas apuestas se consideran hoy día pertinentes, éstas han sido reformuladas y forman parte del repertorio de estrategias, programas y proyectos que conforman la propuesta territorial:

“Las Directrices estratégicas del Plan son las siguientes: a. Conchillas destino de turismo náutico deportivo. Insertar a Conchillas en el Plan Nacional de Turismo Náutico. b. Conchillas/Los Cerros de San Juan ejes del desarrollo turístico patrimonial. c. Montes del Plata como atractivo turístico. d. Camino Conchilla Puerto Inglés vía verde. e. Pueblo Gil zona de densificación habitacional.” (Plan Local de Conchillas, Año 2011)

Para responder al objetivo general, y en cumplimiento de la Directrices Departamentales de Colonia y de la Ordenanza Departamental de Desarrollo y Ordenamiento Territorial el plan local se propone los siguientes objetivos específicos.

Sistema de localidades entorno a Conchillas		
Objetivos específicos	Estrategias	Acciones
Promover el desarrollo de cada centro poblado según sus especificidades.	Identificación de un modelo del sistema urbano, complementario y diverso.	Re-categorización y zonificación del suelo según usos adecuados
		Proyecto de <i>puerta de acceso</i> por ruta N° 21 en Radial Hernández a la zona turística.
		Destinar suelo para vivienda en Pueblo Gil.
		Acondicionamiento de la Avenida Evans y el camino en el recorrido desde Radial Hernández hasta Puerto Conchillas.
Mejorar en forma sustantiva la calidad ambiental y paisajística.	Ordenación del paisaje y del sistema de espacios verdes Se apuesta a mejorar las condiciones del hábitat social, de infraestructura de saneamiento y agua potable.	El parque público, mantenimiento y gestión, en Balneario del Oeste, surgido de los acuerdos entre la población y MdP.
		Planes integrales de equipamientos para las plazas públicas del sistema urbano.
		Reacondicionamiento del Parque Natural y Camping en el A° San Francisco.
		Mejora y colocación de equipamientos en la zona de playa del Balneario del Oeste.
		Las Avenidas y Calles a jerarquizar mediante utilización de flora
		Se propone la gestión de Camiones bomba por parte de la Intendencia.
		Construcción de la nueva planta de Saneamiento.

Poner en valor el patrimonio natural y cultural de Conchillas y el área de influencia.	Comprender el territorio como un conjunto con valores patrimoniales en relación a su origen productivo y de frontera.	Propuesta de circuitos patrimoniales y turísticos en dos escalas
		Recomendaciones para la conservación de las viviendas patrimoniales.
	Promover la inclusión de Conchillas dentro de los circuitos de turismo patrimonial (Colonia del Sacramento - Fray Bentos / Anglo).	Ampliar la declaratoria de Patrimonio Nacional y determinar cuáles son las "casas de los viejos pobladores". Declaración N° 989/976/ 1976
		Proponer instrumentos de planificación derivados: Plan Especial Canteras y Catálogo de Conchillas y su Microrregión
		Zonificación, determinación de áreas de Exclusión por protección patrimonial.

Enclave Industrial Montes del Plata		
Objetivos específicos	Estrategias	Acciones
Consolidar el territorio y su ubicación y situación estratégica como un polo de desarrollo industrial del departamento de Colonia.	Promover la instalación de servicios asociados a Montes del Plata.	Re- categorizar suelo Sub-urbano logístico y de servicios
	Apostar a los sectores estratégicos de desarrollo económico territorial.	Re - categorizar suelo Potencialmente Transformable a suelo logístico y de servicios.
		Plantear Condicionantes y Recomendaciones para la realización de los PAI
Orientar la localización de actividades y servicios de escala local y regional que promocióne la creación de empresas.	Apuesta a la promoción y disponibilidad de suelo para el soporte eficiente de las actividades productivas.	incorporar otras actividades económicas y potenciar el sector servicios y logística para consolidar las actividades económicas tradicionales

Enclave Los Cerros de San Juan		
Objetivos específicos	Estrategias	Acciones
Poner en valor y conservar el patrimonio natural y cultural.	Promover la realización de instrumentos de planificación para nuevos emprendimientos, principalmente en el área de bodegas y poblado rural del establecimiento.	Definiciones más afinadas sobre la Categoría de Suelo, como quizás la Categoría Suburbana Subcategoría de Uso Turístico Predominante, Categoría Rural Productiva y Suelo Categoría Rural Natural en áreas con riesgos de inundación.
		Revisión de los valores de los tamaños prediales, contemplando una diversificación de situaciones, lo cual puede coadyuvar a la mayor viabilidad económica del conjunto.
		Definición de los usos permitidos y condicionados.
		Prefactibilidad de los servicios de infraestructura en materia de la provisión de agua, de saneamiento y energía eléctrica, como se exigen en estotipo de loteos.
		Las eventuales accesibilidades públicas y/o condominiales al Río San Juan.

Que también presenten, previo a la aprobación de esta propuesta, un Estudio de Evaluación de Impacto del paisaje cultural, tal como lo establece el art. 13 del Decreto N°036 / 2013. Ello es sin perjuicio de un Estudio de Impacto Ambiental que debería ser presentado ante la Dirección Nacional de Medio Ambiente (MVOTMA) por el formato y perfil de este emprendimiento.

Franja Costera Río de la Plata		
Objetivos específicos	Estrategias	Acciones
Cuidar el medio ambiente y promover el uso sustentable de los recursos.	Determinar las condicionantes para los posibles fraccionamientos en el área Potencialmente transformable establecida en las Directrices Departamentales.	Establecer fichas para los P.A.I.
		Realizar un Plan de Manejo del Arco deplayas y de la desembocadura del Arroyo San Francisco, en Balneario del Oeste.

Bordes Naturales, Ríos y Arroyos		
Objetivos específicos	Estrategias	Acciones
Cuidar el medio ambiente y promover el uso sustentable de los recursos.	Poner en valor los recursos naturales y establecer las condiciones para el accionar público y privado.	Categorizar del suelo como RURAL NATURAL las zonas de Bosque Nativo a conservar.
	Determinar zonas de protección.	Promover la limpieza del basurero de las Canteras ubicadas dentro de la localidad de Conchillas propiedad de Rosselli S.A. (PROYECTO CANTERA N° 1 - 5)
Promover el Turismo náutico	Mejora de las infraestructuras de transporte terrestre y fluvial.	Aumento de las amarras, infraestructuras. Uso de los diversos muelles.

Zona Rural Productiva		
Objetivos específicos	Estrategias	Acciones
Promover la mejora del desarrollo social y económico de los habitantes de la micro-región.	Mantenimiento de la diversidad productiva agropecuaria.	
	Reconversión de los medios de producción.	

4 DEFINICIÓN DE LOS USOS DE SUELO PREVISTOS

Los objetivos del Plan a escala macro se materializan a través de: la categorización de suelo, las iniciativas de redistribución de cargas y beneficios, el uso de los mayores aprovechamientos y las fichas normativas de uso y ocupación del suelo que establecen condiciones para el territorio.

Se definen entonces a nivel de la microrregión la Categorización del suelo y en aplicación del art. 17 del Decreto 036 / 13:

- Se analizan las definiciones de las Directrices Departamentales. Categorización primaria.
- Se aportan definiciones específicas para la microrregión de Conchillas en base a los estudios realizados.
- Se reconocen los usos actuales del suelo
- Se categoriza y subcategoriza el suelo de la microrregión

A nivel de las localidades se hace un estudio morfológico con base en el trabajo del arquitecto Guglielmini¹:

- Zonificación en el sistema de Localidades
- Fichas normativas de zonas reglamentadas basadas en los antecedentes.

Además, se establecen algunas reglamentaciones generales basadas en la aplicación de la Ley N° 18.308 (LOTDS):

- Establecer pautas para los emprendimientos y edificaciones disconformes con el nuevo ordenamiento territorial.
- Redistribución de cargas y beneficios y mayores aprovechamientos.

4.1 Categorización de suelo

4.1.1 Categorías del suelo. Remisión.

En concordancia con lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y lo establecido en las Directrices de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Departamento de Colonia, se definen las categorías de suelo rural, suelo suburbano y suelo urbano. Plano 01.

Suelo categoría Rural, es aquel suelo con destino o afectado o no a la producción y/o a la protección del medio natural, la biodiversidad y el paisaje, que no es urbanizable. De acuerdo a la legislación nacional se subcategoriza en Rural Productiva y Rural Natural, y se definen los usos admitidos o no. (art. 31 de la Ley N° 18.308, art. 610 de la Ley 18.719)

Suelo Categoría Urbana, comprende las áreas del territorio urbanizado, con infraestructuras y servicios, así como aquellas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que los instrumentos pretenden mantener o consolidar el proceso de urbanización. De acuerdo a la legislación nacional se subcategoriza en Urbana Consolidada y Urbana No Consolidada. (art. 32 de la Ley N° 18.308)

Suelo Categoría Suburbana, comprende las áreas del territorio constituidas como enclaves con usos del tipo urbano. (art. 33 de la Ley N° 18.308)

4.1.2 Subcategorías del suelo.

Además de las subcategorías de suelo establecidas en la Ley N° 18.308, tal como lo habilita la misma, y en concordancia con el Decreto 036 / 13, se aplicarán las siguientes subcategorías: Plano 02.

Suelo suburbano de actividades industriales, logísticas y de servicios

¹ Se toma como base el trabajo "Análisis tipo-morfológico - Balneario del Oeste - Conchillas - Pueblo Gil - Radial Hernández", MVOTMA - Intendencia de Colonia, 2010, Arq. Marcelo Guglielmini Cetti

Suelo suburbano de uso residencial predominante

Suelo suburbano de uso turístico predominante

La definición de los atributos urbano-territoriales de las Categorías de usos del suelo y sus Sub-categorías se establece en las fichas y cartografías de cada Macro-zona, Zona y Sub-zona que forman parte de este plan.

4.1.3 Atributo Potencialmente Transformable

El Atributo Potencialmente Transformable define la posibilidad de delimitar ámbitos del territorio que se podrán transformar una categoría a otra mediante la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación Integrada (PAI). (art. 34 de la Ley N° 18.308)

4.2 Zonificación

La zonificación es una herramienta de ordenamiento territorial, que en conjunto con la categorización del suelo tienen como fin establecer los modos de usos y ocupación del territorio.

Para esto se delimitan, Macro-zonas como ámbitos generales de ordenamiento, de iguales características. Dentro de estas se puede reconocer: Zonas y Sub-zonas de detalle, dependiendo de la singularidad de la pieza territorial.

Según el Modelo Territorial se reconoce las siguientes Macro-zonas dentro, Plano O08:

1. Sistema de Localidades de Conchillas
2. Enclave Planta de Celulosa Montes del Plata y Ruta de acceso N° 55.
3. Enclave Los Cerros de San Juan.
4. Franja Costera del Río de la Plata.
5. Bordos naturales de ríos y arroyos.
6. Zona rural productiva.

4.3 Suelo de fragilidad ecosistémica

En aplicación del Art. 22 de las Directrices Departamentales, el Plan establecerá Suelo con Fragilidad Ecosistémica (SFE) en las cuales se requerirá de un estudio pormenorizado que contemplen el área implicada y promuevan el desarrollo sostenible y la conservación del medio ambiente.

Artículo 22 (Zonas de Conflicto Ambiental o Fragilidad Ecosistémica)

“Sin perjuicio de lo establecido en la legislación nacional y departamental vigente, la Intendencia de Colonia establecerá Zonas de Conflicto Ambiental y de Fragilidad Ecosistémica en el marco de un Plan Sectorial de Medio Ambiente y Áreas Naturales.

Se consideran Zonas de Conflicto Ambiental aquellas en las cuales se constaten actividades que ocasionen interferencias serias o incompatibles con la calidad de vida, con otras actividades humanas o sean causa de deterioro creciente para el ambiente.

En aquellas áreas en que se verifiquen impactos ambientales negativos, se exigirá la minimización de los mismos mediante obras, programas y planes de manejo ambiental. Los causantes de esos impactos deberán presentar un estudio ambiental con las medidas de mitigación, acompañamiento y de compensación que serán analizados y en su caso, aprobados por las oficinas técnicas competentes.

*El concepto de **suelo con fragilidad ecosistémica** se aplicará a aquellas partes del territorio urbano consolidado o no consolidado, suburbano, rural productivo o rural natural que requieran especial protección. Esta valoración tiene por objeto preservar el medio natural, la biodiversidad, o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales y ambientales.”*

En tales ámbitos se operará con cautela y precaución según sea su condición de áreas como las destacadas por sus atributos ecológicos, su valor histórico - cultural o arqueológico, su rol como amortiguador ambiental y su potencial riesgo a la seguridad pública por su condición de inundabilidad alta, o por su cercanía a diversas infraestructuras (canales, tendidos eléctricos u otras).

La aplicación de esta figura ambiental está prevista en cada una de las Zonas y Sub-zonas, según corresponda.

4.4 Definiciones de Atributos Urbanísticos

Se establecen los siguientes tipos de atributos urbanísticos para las condiciones impuestas a las zonas identificadas en el Plan local de Conchillas y su microrregión.

Estos 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.

En adelante se listan y definen los atributos urbanísticos que se aplican en el Plan Local.

- 1 Usos del suelo autorizados, autorizados condicionados y prohibidos. Refiere a los tipos de usos que pueden ocurrir en el suelo.
- 2 Superficie mínima de la parcela (predio o terreno).
- 3 Forma de la parcela, frente mínimo, proporciones.
- 4 Factor de Ocupación del Suelo (FOS) Máximo, el que se define como el máximo porcentaje de suelo que es posible de ser ocupado por edificaciones.
- 5 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.
- 6 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.

La diferencia entre el FOTB y el FOTM constituye un derecho urbanístico cuyo ejercicio efectivo requerirá la previa autorización de las autoridades competentes, la que se otorgará al tramitarse el Permiso de Construcción o como operación independiente, previo pago que se fijará en la reglamentación que deberá dictarse al efecto.
- 7 Factor de ocupación del suelo permeable. FOSP, refiere al porcentaje de suelo en la parcela que tiene que quedar libre de pavimentación (no permeable) y edificaciones.
- 8 Área Máxima de Edificación AME, máxima superficie expresada en m² que puede ser ocupada por la edificación en planta baja en un predio, cualquiera sea el tamaño de dicho predio. Es un indicador idóneo en suelos no urbanizables, en suelos de gran vulnerabilidad, y en suelos rurales.
- 9 Altura Máxima de las construcciones en la parcela relativas al nivel de vereda en el punto medio del frente del predio. Es la máxima altura permitida en la parcela de las edificaciones u otros tipos de obras como antenas, molinos etc.
- 10 Alineaciones y Retiros de las construcciones respecto al frente y a los límites de las parcelas. Refiere a las condiciones que tienen que cumplir la implantación de las edificaciones en el

predio respecto de sus límites frontales, laterales y posteriores.

- 11 Arquitectura, Materiales, Colores, Aberturas, Proporciones, Techos, y demás aspectos formales.
- 12 Espacios públicos, veredas, vialidad, arbolado, equipamiento urbano, cartelería, y demás equipamientos. Las oficinas técnicas de la Intendencia en cada caso definirán el tipo de diseño de vereda, sin perjuicio de lo establecido en cada ficha normativa. 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.
- 13 Estacionamientos: cada proyecto presentará su solución de estacionamiento el cual será evaluado por las oficinas técnicas en el marco de cada Plan Local. En particular se tendrá especial cuidado en los sectores de carácter patrimonial.
- 14 Redes de Infraestructura y Servicios. Refiere a las redes calles y caminos y las de servicios de energía eléctrica, agua potable, red de saneamiento colectivo, telefonía, fibra óptica, red de gas y otras redes o infraestructura que surjan.
- 15 Jardinería y Arbolado en predios privados. Muretes y muros frontales y divisorios de predios y sus características formales y materiales.
- 16 Todos aquellos atributos que correspondieren dentro de las competencias constitucionales y legales vigentes.

Los valores y calificaciones específicas de cada atributo urbanístico para cada zona se detallan en las fichas de zonas en el Plan Local.

5 DISPOSICIONES POR MACRO-ZONAS

5.1 Pautas para el Sistema de Localidades de Conchillas

5.1.1 Definición

La Macro-Zona Sistema de Localidades comprende los Localidades de Radial Hernández, Pueblo Gil, Conchillas y Puerto Conchillas - Balneario Oeste, unidos por el camino vecinal "a Conchillas".

5.1.2 Estrategias

Para el área se definen las siguientes estrategias:

1. Afirmar el modelo de Sistema de Localidades, en el que se genere complementariedad entre las diferentes localidades y los usos de suelo, de servicios, comerciales, productivos y turísticos.
2. Ordenar el paisaje y el sistema de espacios verdes
3. Apostar a mejorar las condiciones del hábitat social, de infraestructura de saneamiento y agua potable.
4. Poner en valor de los recursos patrimoniales: casco histórico de Conchillas, viviendas patrimoniales del puerto, cementerio, canteras.

5.1.3 Zonificación²

Las fichas reglamentarias se definen para cada una de las Zonas que comprende el Sistema de Localidades de Conchillas, y se definen a partir de las estrategias establecidas.

² Se toma como base el trabajo "Análisis tipo-morfológico - Balneario del Oeste - Conchillas - Pueblo Gil - Radial Hernández", MVTOMA - Intendencia de Colonia, 2010, Arq. Marcelo Guglielmini Cetti

Cada una de estas zonas tiene sub-zonas definidas según los valores de ocupación y usos del suelo, así como los valores patrimoniales y su área de influencia.

Las Zonas son:

- A. Zona Radial Hernández, Plano O09, sub-zonas:
 - 1) Urbana, mixta y de densidad media, en el fraccionamiento original (ZU2 RH),
 - 2) Suburbana Logística, en predios frentistas a la ruta N° 21 al norte (ZSL RH),
 - 3) Urbana Residencial, en Mevir (ZU2 RHM).
- B. Zona Pueblo Gil, Plano O10, sub-zonas:
 - 4) Urbana, mixta y a densificar, en el fraccionamiento original (ZU2 PG),
 - 5) Rural Productiva, Potencialmente Transformable en zona Urbana de densidad media - ZU2 (ZRP / ZU2 PG).
- C. Zona Conchillas y elementos patrimoniales circundantes, Plano O10, sub-zonas:
 - 6) Urbana Patrimonial – sitios patrimoniales (ZUSP PC),
 - 7) Urbana Patrimonial - otros (ZUCP PC),
 - 8) Urbana, mixta y de densidad media, de interfase patrimonial (ZUI PC),
 - 9) Urbana, mixta y de densidad media, en accesos (ZU2 PC),
 - 10) Urbana, de baja densidad y lotes baldíos, Potencialmente Transformable en Zona Rural Productiva (ZU3 PC /ZRP/ZS).
- D. Zona Puerto Conchillas - Balneario Oeste, Plano O11, sub-zonas:
 - 11) Urbana Patrimonial en casco antiguo (ZUP BO),
 - 12) Urbana de densidad media tipo balneario (ZU2 BO),
 - 13) Rural Potencialmente Transformable, Puerto Conchillas (ZRP BO / ZLPC BO),
 - 14) Borde Río de la Plata y Arroyo San Francisco (ZB BO),
 - 15) Rural Potencialmente Transformable de Desarrollo Turístico en Península Balneario Oeste (ZRP BO / ZDT P).
- E. Zona Camino Patrimonial a Conchillas, Plano O12, sub-zonas:
 - 16) Suburbana de uso turístico establecimiento María, María (ZST CC),
 - 17) Franja de 500m en Predios Rurales frentistas al camino (ZRP CC).
 - 18) Rural Potencialmente Transformable de Desarrollo Turístico en Arroyo San Francisco (ZRP CC / ZDT CC).
 - 19) Zona logística y turística, padrón 16.352 (ZSL CC)

5.1.4 Radial Hernández

5.1.4.1 Zona ZU2 RH. Fraccionamiento original

Consideraciones generales.

La zona se denomina ZU2 RH. Declárase Zona ZU2 RH. Plano O03 y O09.

Límites.

Por el oeste carretera a Conchillas hasta Ruta 21, por ésta hasta calle de 17 metros pública, por ésta hasta calle de 17 metros pública, por ésta hasta calle de 17 metros pública, por ésta hasta calle de 17 metros pública hasta cerrar el polígono con carretera a Conchillas.

Categoría de suelo.

Urbano no consolidado

Usos.

Los usos del suelo autorizados serán residenciales, servicios compatibles con la residencia, el agro a pequeña escala y el desarrollo turístico. Los condicionados corresponden a la localización de galpones y locales entre 200 m² y 499 m². Los usos prohibidos son los industriales, logísticos, silos, galpones y locales mayores de 500 m².

Condicionantes urbanísticas.

Superficie mínima del predio: La superficie mínima de subdivisión de predios es de 450 m².

Frente mínimo: 12 m

FOS: Si no tienen saneamiento colectivo los atributos de FOS y FOT podrán ser los siguientes: FOS máximo admisible será de 40%, FOT: FOT máximo de 70% y FOT Básico 60 %. FOSP: será de 50 %.

Con la inclusión de saneamiento colectivo los atributos de FOS y FOT podrán ser los siguientes: Para la zona el FOS máximo admisible será de 70 %. FOT máximo de 200 % y FOT Básico 140 %. El FOSP será de 30 %.

Altura en la parcela: La altura admisible en el predio tomada al medio del predio sobre alineación oficial de la Intendencia será de 1 y 2 niveles y máximo 8.30 m y la altura máxima 15 m si cuenta con saneamiento colectivo.

Retiros: Los retiros frontales serán de 25 m frente a Ruta 21, 15 m frente a carretera a Conchillas y caminos vecinales y 4 m el resto de los predios no ubicados en las zonas especificadas antes. (Ley 19355 art 370).

Los retiros laterales serán de 3 m unilateral. En caso de retirarse de la medianera el mínimo es de 1 m. (deberá adecuarse en un todo a la Ordenanza Departamental vigente de 2015).

Arquitectura.

Las edificaciones nuevas o reformas no deberán imitar viviendas patrimoniales. Las terminaciones de fachadas admitidas serán revoques, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones serán condicionadas a la resolución y ordenanzas vigentes aplicables por la Oficina de Arquitectura de la Intendencia.

Espacio Público.

Vereda: Para los espacios públicos de veredas podrán ser de césped, sendero pavimentado de 1.20 m a 0.60 m medido desde el límite del predio.

Valores patrimoniales.

No.

5.1.4.2 Zona ZSL RH, Logística R21.

Consideraciones generales.

La Zona denominada Zona ZSL se codifica ZSL RH. Declárase Zona ZSL RH. Plano O03 y O09.

Límites.

Comprende los padrones rurales 17821, 17822, 18545, 20813 y 20814.

Categoría de suelo.

Suburbano logístico

Usos.

Los usos del suelo autorizados serán servicios logísticos y ruteros y al agro. Los condicionados corresponden a los residenciales. Los usos prohibidos son los industriales y conjuntos de más de 3 unidades habitacionales, educativos o culturales.

Condicionantes urbanísticas.

Superficie mínima del predio: La superficie mínima en que se pueden subdividir los predios es de 2000 m²

Frente mínimo: 20 m de frente mínimo. FOS: FOS máximo admisible será de 50%. FOT: máximo de 80%. FOSP: El FOSP será de 20 %.

Altura en la parcela: La altura admisible en el predio toma da al medio del predio sobre alineación oficial de la Intendencia será de 1 y 2 niveles y máximo 8.30 m y la altura máxima 15 m para logística y servicios.

Retiros: Los retiros frontales serán de 25m frente a Ruta 21, 15 m frente a carretera a Conchillas y caminos vecinales o calles públicas de 17 m. Los retiros laterales serán de 6 m unilateral. En caso de retirarse de la medianera el mínimo es de 1 m. (deberá adecuarse en un todo a la Ordenanza Departamental vigente de 2015).

Arquitectura.

Las edificaciones nuevas o reformas no deberán imitar viviendas patrimoniales.

Espacio Público.

Para los espacios públicos de veredas podrán ser de césped, sendero pavimentado de 1.20 m a 0.60 m medido desde el límite del predio.

Valores patrimoniales.

No

5.1.4.3 Zona ZU2 – Mevir

Consideraciones generales.

La zona denominada Zona ZU2 Mevir se codificada ZU2 RHM. Declárase Zona ZU2 RHM. Plano O03 y O09.

Límites.

Por el este camino vecinal a Conchillas, por el norte con el padrón rural 22380, por el oeste con el padrón rural 3918 (plancha P25A) parte y con calle pública, por ésta hasta calle pública al sur hasta el cruce con el camino vecinal a Conchillas por el este.

Categoría de suelo.

Urbano no consolidado

Usos.

Los usos del suelo autorizados serán el residencial, almacenes, educativos.

Usos condicionados: comercios de pequeño porte.

Los usos prohibidos Comerciales de mediano y gran porte, Industriales, logísticos.

Condicionantes urbanísticas.

Superficie mínima del predio: La superficie mínima en que se pueden subdividir los predios es de 450 m².

Frente mínimo: 12 m de frente mínimo. FOS: Si no tienen saneamiento colectivo los atributos FOS máximo admisible será de 40%, FOT: FOT máximo de 70% y FOT Básico 60 %. FOSP: El FOSP será de 20 %.

Con la inclusión de saneamiento colectivo los atributos de FOS y FOT podrán ser los siguientes: Para la zona el FOS máximo admisible será de 70 %. FOT máximo de 200 % y FOT Básico 140 %. El FOSP será de 30 %.

Altura en la parcela: La altura admisible en el predio tomada al medio del predio sobre alineación oficial de la Intendencia será de 1 nivel y máximo 6.00 m.

Retiros: Los retiros frontales serán de 15 m frente a caminos vecinales y 4 m el resto. Los retiros laterales serán de 3 m unilateral. En caso de retirarse de la medianera el mínimo es de 1 m. (deberá adecuarse en un todo a la Ordenanza Departamental vigente de 2015).

Arquitectura.

Las edificaciones nuevas o reformas no deberán imitar viviendas patrimoniales. Las terminaciones de fachadas admitidas serán revoques, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.

Espacio Público.

Para los espacios públicos de veredas podrán ser de césped, o con sendero pavimentado de 1.20 m a 0.60 m medido desde el límite del predio.

Valores patrimoniales.

No.

Observaciones.

Parte del padrón 3918 tiene el atributo de Potencialmente Transformable a ZU2.

5.1.5 Pueblo Gil

5.1.5.1 Zona ZU2 PG – Fraccionamiento original

Consideraciones generales.

La zona denominada Zona ZU2 PG se codificada ZU2 PG. Declárase Zona ZU2 PG. Plano O04 y O10.

Límites.

Por el norte con calle de borde de 17 m, Oficial 1, por el este con calle de borde de 17 m, Oficial 8, por el sur con calle Oficial 11 y por el oeste con calle de 17 metros Oficial 2. Y parte del padrón rural 17.514 (destinado a residencial cooperativa de vivienda).

Categoría de suelo.

Urbano no consolidado

Usos.

Los usos del suelo autorizados serán residenciales. Servicios compatibles con la residencia y con el desarrollo turístico.

Los condicionados corresponden a la localización de complejos habitaciones que deben cumplir con artículo 13 Dto Directrices 036/13. Galpones y locales entre 200 m² y 499 m².

Los usos prohibidos son los industriales, logísticos, silos, galpones y locales mayores de 500 m².

Condicionantes urbanísticas.

Superficie mínima del predio: La superficie mínima en que se pueden subdividir los predios es de 450 m².

Frente mínimo: 12 m de frente mínimo

FOS: Si no tienen saneamiento colectivo FOS máximo admisible será de 40%, FOT: sin saneamiento colectivo FOT máximo de 70% y FOT Básico 60 %.

Con la inclusión de saneamiento colectivo: FOS máximo admisible será de 70%, FOT máximo de 200 % y FOT Básico 140 %. FOSP: sin saneamiento colectivo el FOSP será de 50 %. Con saneamiento colectivo el FOSP será de 30 %.

Altura en la parcela: La altura admisible en el predio tomada al medio del predio sobre alineación oficial de la Intendencia será de 1 y 2 niveles y máximo 8.30 m y la altura máxima 15 m si cuenta con saneamiento colectivo.

Retiros: Los retiros frontales serán de 15 m frente a caminos vecinales (Ley 19355 art 370) y 4 m el resto de los predios no ubicados en las zonas especificadas antes.

Los retiros laterales serán de 3 m unilateral. En caso de retirarse de la medianera el mínimo es de 1 m. (deberá adecuarse en un todo a la Ordenanza Departamental vigente de 2015).

Arquitectura.

Las edificaciones nuevas o reformas no deberán imitar viviendas patrimoniales. Las terminaciones de fachadas admitidas serán revoques, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones serán condicionadas

Espacio Público.

Vereda: Para los espacios públicos de veredas podrán ser de césped, sendero pavimentado de 1.20 m a 0.60 m medido desde el límite del predio.

Valores patrimoniales.

No.

5.1.5.2 Zona ZRP/ZU2 PG

Los programas de actuación integradas PAI deberán cumplir con estas condicionantes.

Consideraciones generales.

La zona denominada Zona ZRP PG se codificada ZRP PG. Plano O04 y O10.

Límites.

Polígono 1, parte de los padrones rurales 17.514 y 18.231.

Polígono 2, parte de los padrones rurales 18.122 y 18.123.

Categoría de suelo.

Rural productivo con atributo de potencialmente transformable.

Usos.

Los atributos para esta zona, una vez cambiada de categoría, serán los correspondientes a la zona ZU2 una vez transformada mediante el instrumento de Plan de Actuación Integrada (PAI). Las condiciones para la nueva zona serán las mismas que para ZU2 Pueblo Gil.

Hasta tanto no se cambia de categoría regirán para esta zona los atributos para los suelos categorías rural productiva según la Ley 18.308.

Autorizados: Residenciales. Servicios compatibles con la residencia y con el desarrollo turístico.

Autorizados condicionados: Complejos habitacionales deben cumplir con el art. 13 del Decreto 036/13. Galpones o locales de área entre 200m² y 499m².

Prohibidos: Industriales, logísticos, silo, galpones o locales de área mayor a 500m².

Condicionantes urbanísticas.

Superficie mínima del predio: 450 m²

Frente mínimo: 12 m

FOS: sin saneamiento colectivo FOS Máximo 40%, con saneamiento colectivo FOS máximo 70 %

FOT: sin saneamiento colectivo FOT máximo 70% y básico 60%, con saneamiento colectivo 200% y básico 140 %.

FOSP: 50% y 30 % respectivamente.

Altura en la parcela: 1 y 2 niveles máximo 8.30 m sin saneamiento colectivo, con saneamiento colectivo 15 m.

Retiros: frontal 4 m. Lateral: 3 m unilateral, si retira sin ventanas 1 m. (ver ordenanza de retiros).

Arquitectura.

Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales.

Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.

Espacio Público.

Vereda: Césped, sendero pavimentado ancho 1,20m a 0,60m medido desde límite del predio.

Valores patrimoniales.

No.

5.1.6 Pueblo Conchillas

5.1.6.1 Zona ZUSP PC – Zona Sitios patrimoniales

Consideraciones generales.

La Zona denominada Zona ZUSP PC Sitios Patrimoniales se codificada ZUSP PC. Plano O04 y O10.

Límites.

Manzanas 16, 21, 24, 25, 27, 28 parte de viviendas originales, 31 y los sitios patrimoniales descriptos en plano n° 13 patrimonial indicados. Son 7 sitios patrimoniales siguientes (se identificarán oportunamente por números de padrón): 1. Hotel Conchillas, 2- Casa Evans, 3- Templo, 4- Cementerio, 5- Edificio Industrial, 6- Puente los Tres Clavitos, 7- Antigua Cantera de Piedra, 8- Cantera abandonada incluida en las manzanas 10 y 15.

Categoría de suelo

Urbano no consolidado

Usos.

Autorizados: Residencial con servicios y equipamientos compatibles. Servicios gastronómicos. Alojamientos turísticos. Oficinas.

Condicionados: estacionamientos.

Prohibidos: toda actividad que esté en desmedro del carácter turístico residencial del lugar.

Condicionantes urbanísticas.

No se puede modificar el área y las fachadas de las viviendas.

Las intervenciones exteriores se deben guiar con el Manual de tratamiento de exteriores de este Plan.

Se puede realizar modificaciones internas para mejorar las condiciones de habitabilidad, como baños y cocinas.

Los Permisos de Construcción deben de estar autorizadas por la Comisión de Patrimonio de Colonia y la Comisión Nacional de Patrimonio

Espacio Público.

Vereda: Césped, sendero pavimentado ancho 1,20m a 0,60m medido desde Límite del predio

Valores patrimoniales.

Arquitectura: No se puede modificar el área y las fachadas de las viviendas. Las intervenciones exteriores se deben guiar con el Manual de tratamiento de exteriores de este Plan.

Se autorizan modificaciones internas para mejorar las condiciones de habitabilidad, como baños y cocinas.

Los Permisos de Construcción deben autorizarse por la Comisión de Patrimonio de Colonia y la Comisión Nacional de Patrimonio y la Oficina de Arquitectura de la Intendencia de Colonia.

Para los espacios públicos de veredas podrán ser de césped, sendero pavimentado de 1.20 m a 0.60 m medido desde el límite del predio.

Corresponde a zona de alto valor patrimonial. Estas condiciones rigen para las manzanas 16, 21, 24, 27, 28 y 31.

En el caso de los edificios patrimoniales y sitios como las canteras y cementerio rigen condiciones siguientes: Mantener alta protección si es posible considerando los cambios de usos del suelo y destino de los edificios. En el caso de modificaciones en su totalidad serán estudiados con las comisiones y oficinas competentes y será necesario presentar un Plan de Actuación Integrada para cualquier modificación o intervención.

5.1.6.2 Zona ZUCP PC – Zona Urbana Casco Patrimonial.

Consideraciones generales.

La Zona denominada Zona ZUCP PC que se codificada ZUCP PC. Declárase Zona ZUCP PC Sub categoría urbano no consolidado y otras parcelas en casco patrimonial. Plano O04 y O10.

Límites.

Por el norte una línea recta que separa con los padrones urbanos 600 y 573, continua con calle Juana Tarter, por el este con calle Los Tres Clavitos hasta cruce con calle Los Emigrantes, por ésta hasta calle proyectada de 17 metros. Una línea quebrada que limita con el padrón rural 15.578 (ver plano de delimitación de zonas de Conchillas) hasta el arroyo San Francisco. Por el sur, calle Ruiz de los Llanos hasta calle David Evans, por ésta hasta calle Germán Ripke. Por el oeste, calle Bernardino Baserque hasta calle Francisco Capandeguy, por ésta hacia el oeste hasta el cruce con la calle Rocca V, por ésta

hasta la calle Parish, por ésta hasta el cruce con calle Guillermo Cottington, por esta hasta Tomas Walker y una línea recta que separa con el padrón 574, hasta cerrar el polígono con la línea recta al norte que separa con el padrón 600 y 573.

Categoría de suelo.

Urbano no consolidado

Usos.

Los usos del suelo autorizados serán Residencial con servicios y equipamientos compatibles. Servicios gastronómicos. Alojamiento turístico. Oficinas.

Los autorizados condicionados corresponden a ubicación de conjuntos de más de tres unidades habitacionales que deben cumplir con el Dto 036/2013 artículo 13.

Los usos prohibidos corresponden a todas aquellas actividades que contravengan el carácter turístico residencial del lugar y los industriales, logísticos, silos, galpones o locales con área mayor a 200 m².

Condicionantes urbanísticas.

Superficie mínima del predio: La superficie mínima en que se pueden subdividir los predios es de 450 m²

Frente mínimo: 12 m de frente mínimo.

FOS: máximo admisible será de 40%. FOT: FOT máximo de 70% y FOT Básico 60 %. FOSP: El FOSP será de 30 %.

Altura en la parcela: La altura admisible en el predio tomada al medio del predio sobre alineación oficial de la Intendencia será de 1 nivel y máximo 6.00 m de altura máxima.

Retiros: Los retiros frontales serán de 4 m.

Los retiros laterales serán de 3 m unilateral. En caso de retirarse de la medianera el mínimo es de 1 m. (deberá adecuarse en un todo a la Ordenanza Departamental vigente de 2015).

Arquitectura.

Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales.

Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.

Se autorizan modificaciones internas para mejorar las condiciones de habitabilidad, como baños y cocinas.

Los Permisos de Construcción deben autorizarse por la Comisión de Patrimonio de Colonia y la Comisión Nacional de Patrimonio y la Oficina de Arquitectura de la Intendencia de Colonia.

Espacio Público.

Vereda: Para los espacios públicos de veredas podrán ser de césped, sendero pavimentado de 1.20 m a 0.60 m medido desde el límite del predio.

Valores patrimoniales.

Corresponde a zona de alto valor patrimonial. Valor de conjunto.

5.1.6.3 Zona ZUI PC – Zona Urbana Interfase patrimonial

Consideraciones generales.

La Zona denominada Zona ZUI Interfase patrimonial se codifica ZUI PC. Plano O04 y O10.

Límites.

Por el norte una línea recta que separa con el padrón urbano 600 y continuando esta línea con el padrón urbano 552, continuando esta misma línea por la calle de 17 metros pública. Por el este la calle Aurelio Touriño, hasta la calle de 17 metros pública. Por ésta hasta la calle de 17 metros pública y por ésta hasta calle Tomas Walker, por ésta hasta calle Los Tres Clavitos hasta calle Juan Tarter y por ésta hasta calle David Evans cerrando el polígono.

Categoría de suelo.

Urbano no consolidado

Usos. Los usos del suelo autorizados serán residenciales con servicios y equipamientos compatibles con la residencia y con el desarrollo turístico.

Los autorizados condicionados conjuntos de más de tres unidades habitacionales deben cumplir con el Dto 036/13 artículo 13.

Los usos prohibidos corresponden a Industriales, logísticos, silo, galpones o locales de área mayor a 200m² y todas aquellas actividades que contravengan el carácter turístico residencial del lugar.

Condicionantes urbanísticas.

Superficie mínima del predio: La superficie mínima en que se pueden subdividir los predios es de 450 m²

Frente mínimo: y 12 m de frente mínimo.

FOS: máximo admisible será de 40%, FOT: máximo de 70% y FOT Básico 60 %. FOSP: de 30 %.

Altura en la parcela: La altura admisible en el predio tomada al medio del predio sobre alineación oficial de la Intendencia será de 1 nivel y máximo 6.00 m.

Retiros: Los retiros frontales serán de 15 m sobre Camino a Conchillas y caminos vecinales y 4 m el resto de los predios no ubicados en las zonas especificadas antes.

Los retiros laterales serán de 3 m unilateral. En caso de retirarse de la medianera el mínimo es de 1 m. (deberá adecuarse en un todo a la Ordenanza Departamental vigente de 2015).

Arquitectura.

Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales.

Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.

Los Permisos de Construcción deben autorizarse por la Comisión del Plan.

Espacio Público.

Vereda: Para los espacios públicos de veredas podrán ser de césped, sendero pavimentado de 1.20 m a 0.60 m medido desde el límite del predio.

Valores patrimoniales.

No.

5.1.6.4 Zona ZU2 PC – Accesos

Consideraciones generales.

La Zona denominada Zona ZU2 PC Accesos se codifica ZU2 PC. Plano O04 y O10.

Límites.

El polígono 1 al norte de la ciudad está limitado por el oeste, calle David Evans, por ésta hasta calle Laguna Azul, por ésta hasta calle de 17 metros pública (largo una manzana), por ésta hasta calle Los Picapedreros, por ésta hasta calle de 17 metros pública cerrando el polígono con calle David Evans.

El polígono 2, por el norte calle Francisco Capandeguy hasta calle Bernardino Bazerque, por ésta hasta el arroyo San Francisco, por éste hasta una línea recta límite con el padrón rural 15574.

El polígono 3, comprende dos padrones urbanos, el 468 y 469 y se limita por el norte con calle Ruiz de los Llanos hasta calle David Evans, por ésta hasta el límite con el padrón urbano 470 en una línea recta hasta el arroyo San Francisco.

Categoría de suelo.

Urbano no consolidado.

Usos.

Los usos del suelo autorizados serán residenciales con servicios y equipamientos compatibles con la residencia y con el desarrollo turístico.

Los autorizados condicionados conjuntos de más de tres unidades habitacionales deben cumplir con el Dto 036/13 artículo 13.

Los usos prohibidos corresponden a Industriales, logísticos, silo, galpones o locales de área mayor a 200m² y todas aquellas actividades que contravengan el carácter turístico residencial del lugar.

Condicionantes urbanísticas.

Superficie mínima del predio: 450 m²

Frente mínimo: y 12 m de frente mínimo.

FOS: máximo admisible será de 40%, FOT: máximo de 70% y FOT Básico 60 %. FOSP: de 30 %.

Altura en la parcela: La altura admisible en el predio tomada al medio del predio sobre alineación oficial de la Intendencia será de 1 y 2 niveles y máximo 8.30 m y la altura máxima 15 m si cuenta con saneamiento colectivo.

Retiros: Los retiros frontales serán de 15 m frente a Camino a Conchillas y caminos vecinales y 4 m el resto de los predios no ubicados en las zonas especificadas antes.

Los retiros laterales serán de 3 m unilateral. En caso de retirarse de la medianera el mínimo es de 1 m. (deberá adecuarse en un todo a la Ordenanza Departamental vigente de 2015).

Arquitectura.

Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales.

Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.

Espacio Público.

Vereda: Para los espacios públicos de veredas podrán ser de césped, sendero pavimentado de 1.20 m a 0.60 m medido desde el límite del predio.

Valores patrimoniales.

No.

5.1.6.5 Zona ZU3 PC / ZRP/ZS – Zona Urbana 3, Extensión de baja densidad.

Los atributos de los PAI se estudiarán en cada caso.

Consideraciones generales.

La Zona denominada Zona ZU3 se codifica ZU3 PC. Plano O04 y O10.

Límites.

Polígono 1, que incluye la totalidad del padrón urbano 574.

Polígono 2, incluye la totalidad del padrón urbano 552.

Polígono 3, se limita por calle Los Picapedreros hasta calle 17 metros pública, por ésta hasta calle Laguna Azul, por ésta hasta calle 17 metros pública, por ésta hasta calle 17 metros pública, por ésta hasta calle 17 metros pública hasta cruce con la calle Tomás Walker, por ésta hasta calle de 17 metros pública, por esta hasta calle Aurelio Touriño, por ésta hasta calle los Tres Clavitos, por ésta continúa hasta la calle Atilio Cremasco, por ésta hasta cerrar el polígono con calle Los Picapedreros.

Categoría de suelo.

Urbano no consolidado. Los tres polígonos tienen el atributo de potencialmente transformable a rural productivo o a suburbano.

Usos.

Autorizados serán Residencial con servicios y equipamientos compatibles con la residencia y con el desarrollo turístico.

Los autorizados condicionados conjuntos de más de tres unidades habitacionales deben cumplir con el Dto 036/13 artículo 13.

Los usos prohibidos corresponden a Industriales, logísticos, silo, galpones o locales de área mayor a 200m² y todas aquellas actividades que contravengan el carácter turístico residencial del lugar.

Condicionantes urbanísticas.

Superficie mínima del predio: 1000 m²

Frente mínimo: 20 m de frente mínimo.

FOS: máximo admisible será de 20%, FOT: máximo de 40% y FOT Básico 30 %. FOSP: de 60 %.

Altura en la parcela: La altura admisible en el predio tomada al medio del predio sobre alineación oficial de la Intendencia será de 1 y 2 niveles y máximo 8.30 m y la altura máxima 15 m si cuenta con saneamiento colectivo.

Retiros: Los retiros frontales serán de 8 m frente a carretera a Conchillas y caminos vecinales y 4 m el resto de los predios no ubicados en las zonas especificadas antes.

Los retiros laterales serán de 3 m unilateral. En caso de retirarse de la medianera el mínimo es de 1 m. (deberá adecuarse en un todo a la Ordenanza Departamental vigente de 2015).

Arquitectura.

Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales.

Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.

Espacio Público.

Vereda: Para los espacios públicos de veredas podrán ser de césped, sendero pavimentado de 1.20 m a 0.60 m medido desde el límite del predio.

Valores patrimoniales.

No.

5.1.7 Balneario Oeste

5.1.7.1 Zona ZUP BO – Zona patrimonial Balneario Oeste

Consideraciones generales.

La Zona denominada Zona ZUP BO se codificada ZUP BO. Plano O05 y O11.

Límites.

Comprende las manzanas urbanas N° 10 y 13.

Categoría de suelo.

Urbano no consolidado

Usos.

Autorizados Residenciales. Servicios compatibles con la residencia y con el desarrollo turístico. Usos del suelo autorizados condicionados Conjuntos de más de 3 unidades habitacionales deben cumplir con el art. 13 del Decreto 036 / 13.

Usos prohibidos, los Industriales, logísticos, silo, galpones o locales de área mayor a 200m2.

Condicionantes urbanísticas.

Superficie mínima del predio: de 450 m2.

Frente mínimo: 12 m

FOS: máximo admisible será de 40%, FOT: máximo de 70% y FOT Básico 60%. El FOSP será de 30%.

Altura en la parcela: La altura admisible en el predio tomada al medio del predio sobre alineación oficial de la Intendencia será de 1 nivel y máximo 6.00 m.

Retiros: Los retiros frontales serán de 4 m.

Los retiros laterales serán de 3 m unilateral. En caso de retirarse de la medianera el mínimo es de 1 m. (deberá adecuarse en un todo a la Ordenanza Departamental vigente de 2015).

Arquitectura.

Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales.

Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas. Los Permisos de Construcción deben ser autorizados por la Comisión del Plan y por las Oficinas de Arquitectura de la Intendencia de Colonia y cumplir con el Dto 037/2015.

Espacio Público.

Vereda: Para los espacios públicos de veredas podrán ser de césped, sendero pavimentado de 1.20 m a 0.60 m medido desde el límite del predio.

Valores patrimoniales.

Alto valor patrimonial de conjunto.

5.1.7.2 Zona ZU2 BO– Zona urbana 2 Balneario Oeste

Consideraciones generales

La Zona denominada Zona ZU2 se codifica ZU2. Plano O05 y O11.

Límites.

Comprende la totalidad de las manzanas 1, 2, 5, 6, 3, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 14, y 15.

Categoría de suelo.

Urbano no consolidado

Usos.

Autorizados: residenciales. Conjuntos mixtos residenciales, hoteleros y/o comerciales. Turísticos. Servicios compatibles con la residencia y con el desarrollo turístico.

Los autorizados condicionados Conjuntos de más de 3 unidades habitacionales deben cumplir con el art. 13 del Decreto 036 / 13, locales de área entre 200m² y 499m².

Los usos prohibidos corresponden a Industriales, logísticos, silos, galpones o locales de área mayor a 500m² y todas aquellas actividades que contravengan el carácter turístico residencial del lugar.

Condicionantes urbanísticas.

Superficie mínima del predio: 450 m². Si tiene saneamiento y 1000 m² y 20 m de frente mínimo admitirá otros valores de FOS y FOT.

Frente mínimo: 12 m

FOS: máximo admisible será de 40%, con saneamiento colectivo y 1000 m² de terreno se admitirán FOS máximo de 50%. FOSP: de 50 %.

FOT: máximo de 40% y FOT Básico 35 %. Con saneamiento colectivo y 1000 m² de terreno se admitirán FOT máximo de 80% y básico de 60% y FOSP de 40%.

Altura en la parcela: La altura admisible en el predio tomada al medio del predio sobre alineación oficial de la Intendencia será de 1 y 2 niveles y máximo 8.30 m y la altura máxima 15 m si cuenta con saneamiento colectivo.

Retiros: Los retiros frontales serán de 4 m.

Los retiros laterales serán de 3 m unilateral. En caso de retirarse de la medianera el mínimo es de 1 m. (deberá adecuarse en un todo a la Ordenanza Departamental vigente de 2015).

Arquitectura.

Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales.

Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.

Espacio Público.

Vereda: Para los espacios públicos de veredas podrán ser de césped, sendero pavimentado de 1.20 m a 0.60 m medido desde el límite del predio.

Valores patrimoniales.

No.

5.1.7.3 Zona ZLPC BO – Zona logística Puerto Conchillas de Balneario Oeste

Consideraciones generales

La Zona denominada Zona ZLPC BO se codifica ZLPC BO. Plano O05 y O11.

Límites.

Comprende el padrón rural 15.581 (1há, 6.530 m2) con costa sobre el Río de la Plata.

Categoría de suelo.

Suburbano Logístico. Aplica art. 50 de la Ley N° 18.308 y art. 503 de la Ley N° 19.355.

Usos.

Autorizados serán para actividades logísticas y en compatibilidad con las actividades turísticas en particular las náuticas. Servicios y equipamientos compatibles con el desarrollo turístico y la logística.

Los autorizados condicionados aquellas actividades que interfieran con las actividades logísticas y turísticas náuticas.

Los usos prohibidos corresponden a viviendas y galpones o locales de área mayor a 500m2. Prohibida la localización de silos, industrias u otras actividades que interfieren con las actividades portuarias.

Condicionantes urbanísticas.

Superficie mínima del predio: 2000 m2

Frente mínimo: 40 m

FOS: 25 %. FOT: 50 %. FOSP: de 50 %. Con saneamiento colectivo es de 40 %.

Altura en la parcela: La altura admisible en el predio tomada al medio del predio sobre alineación oficial de la Intendencia será de 1 y 2 niveles y máximo 6 m.

Retiros: Los retiros frontales serán de 15 m frente a Camino a Conchillas y caminos vecinales y 4 m el resto de los predios no ubicados en las zonas especificadas antes.

Los retiros laterales serán de 3 m unilateral. En caso de retirarse de la medianera el mínimo es de 1 m. (deberá adecuarse en un todo a la Ordenanza Departamental vigente de 2015).

Arquitectura.

Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales.

Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.

Espacio Público.

Vereda: Para los espacios públicos de veredas podrán ser de césped, sendero pavimentado de 1.20 m a 0.60 m medido desde el límite del predio.

Valores patrimoniales.

No.

Observaciones.

Cualquier intervención o desarrollo turístico deberá cumplir con todas las condiciones de la legislación nacional y departamental vigentes aplicables. Cualquier intervención deberá realizarse a través de un Contrato - Plan.

Se considera Suelo de Fragilidad Ecositémica.

5.1.7.4 Zona ZB BO, Borde Arroyo San Francisco – Padrón 17.364 (mzna 16) y borde del Río de la Plata.

Consideraciones generales.

La Zona denominada Zona ZB borde Arroyo San Francisco y Río de la Plata se codifica ZB BO. Plano O05 y O11.

Límites.

Incluye padrón 17.364 y el borde del arroyo hasta el límite con el padrón 16.352 por el noroeste. Por el oeste la zona incluye el borde de playa del río de la plata y una franja que incluye la calle del borde costero desde la zona logística de puerto conchillas hasta la manzana 16.

Categoría de suelo.

Urbano no consolidado.

Usos.

Autorizados: Desarrollos turísticos.

Autorizados condicionados: Aquellas actividades que interfieran con las actividades turísticas náuticas.

Prohibidos: Viviendas y galpones o locales de área mayor a 500m². Industriales. Logísticos.

Condicionantes urbanísticas.

Valores patrimoniales.

Valores naturales

Observaciones.

Cualquier intervención o desarrollo turístico deberá cumplir con todas las condiciones de la legislación nacional y departamental vigentes aplicables. Cualquier intervención deberá realizarse a través de un Contrato Plan con la Intendencia de Colonia.

Los usos del suelo autorizados serán los permitidos en la ley N° 18.308 y sus modificativas y se rige por todas las condiciones del artículo 50 de la Ley N° 18.308 y artículo 503 de La ley N° 19.355.

Se considera Suelo de Fragilidad Ecositémica.

5.1.7.5 Zona ZRP BO /ZDT Zona Desarrollo turístico Península. Padrón 15.579.

Los programas de actuación integradas PAI deberán cumplir con estas condicionantes.

Consideraciones generales.

La Zona denominada Zona ZDT Zona Desarrollo Turístico Península se codifica ZDT P. Plano O05 y O11.

Límites.

Padrón 15.579.

Categoría de suelo.

Rural con el atributo de potencialmente transformable.

Usos.

Los autorizados son desarrollos turísticos.

Los autorizados condicionados son las actividades complementarias en relación al valor patrimonial natural de la zona. Emprendimientos turísticos náuticos, otros emprendimientos, instalaciones náuticas y deportivas de todo tipo. Actividades productivas extractivas.

Prohibidos: Silos, parques eólicos, actividades de forestación.

Condicionantes urbanísticas.

Superficie mínima del predio: La superficie mínima admitida de los predios es de 5 hectáreas. Se admitirá fusión de predios preexistentes de menor tamaño, aunque el predio resultante sea menor a 5 hectáreas.

Frente mínimo: Frente mínimo del predio 100 m. Área máxima edificable: (A.M.E) 500 m² en planta baja para usos productivos y hasta 500 m² para usos complementarios.

Altura en la parcela: Altura en la parcela, tomada al medio del predio sobre alineación dada por la Intendencia, 1 y 2 niveles máxima altura admisible 8.30m.

Retiros: 20m. Aplica artículo 50 de la Ley N° 18.308 y artículo 503 de La ley N° 19.355.

Retiros laterales, bilateral de 10 m, posterior de 10 m.

Arquitectura.

Proyectos nuevos no deberán imitar viviendas patrimoniales. Las terminaciones de los paramentos exteriores serán de revoque, balai, madera, piedra ladrillo. Otras terminaciones estarán condicionadas a las recomendaciones de la Comisión de Patrimonio y la Comisión de gestión del Plan.

Valores patrimoniales.

Se respetará el valor patrimonial asignado a la zona. En cualquier caso, se exigirá un estudio de impacto cumpliendo con el Art 13 del 036/2013.

Observaciones.

Cualquier intervención o desarrollo turístico deberá cumplir con todas las condiciones de la legislación nacional y departamental vigentes aplicables. Cualquier intervención deberá realizarse a través de un Contrato Plan con la Intendencia de Colonia.

Los usos del suelo autorizados serán los permitidos en la ley N° 18.308 y sus modificativas y se rige por todas las condiciones del artículo 50 de la Ley N° 18.308 y artículo 503 de La ley N° 19.355.

Se considera Suelo de Fragilidad Ecosistémica.

5.1.8 Camino a Conchillas

5.1.8.1 Zona ZST CC Establecimiento turístico María - María. Camino a Conchillas Subcategoría suburbana turística.

Consideraciones generales.

La Zona denominada Zona ZST Establecimiento turístico María - María se codifica ZST. Planos O02, O08 y O12.

Límites.

Comprende la totalidad de los padrones rurales 26.605, 26.606, 26.607, 26.608, 26.609, 26.610 y 26.611. Lámina catastral P25D.

Categoría de suelo.

Suburbano Turístico. A regularizar.

Usos.

Autorizados, actividades turísticas, promoción de alojamientos, hoteles y sus diferentes variedades, hostales, posadas, hosterías, cabañas, bungalows, restaurantes o similares. Actividades recreativas, paseos peatonales y ciclovías, centros de interpretación, actividades de observatorio avifauna. Se admitirá hasta 2 unidades habitacionales en toda la sub-zona.

Autorizados condicionados: actividades complementarias al turismo: locales comerciales, caballerizas. Equipamientos para servicios públicos, culturales y deportivos, localización de clubes sociales. Actividades productivas como plantaciones hortofrutícolas, (vides, olivares), entre otros. Se podrán utilizar métodos de aplicación de productos con mochila, no aéreos.

Prohibidos: Toda actividad que vaya en desmedro del carácter de turístico patrimonial de la zona. Residencia. Prohibidos la localización de basureros, emprendimientos que generen ruidos, olores o que estén condicionados por los requerimientos medioambientales. Logístico, industriales.

Condicionantes urbanísticas.

Superficie mínima del predio: La superficie mínima de las manzanas 10 mil m² en aplicación de la Ley 19.149 modificativa de la Ley 18.308 artículos 282 y 283. La superficie en que se pueden subdividir los predios es de 10 mil m² y se admitirán las tolerancias: 1- Se admite variedad de lotes si el conjunto mantiene el promedio de 10.000 m².

2- Los lotes menores a 10.000 m² comprenden un máximo del 10 % de la cantidad de lotes.

3- La dimensión mínima de lote es de 5000 m².

Frente mínimo: El frente mínimo admisible para los predios será de 50 m de frente mínimo. 50m de frente para lotes iguales o menores a 10.000 m².

Para terrenos que superan los 10.000 m² se cumplirá la relación frente/fondo $\frac{1}{4}$ y el frente del terreno nunca tendrá menos de 50 m de ancho.

Se incrementará el tamaño del frente del terreno de modo que relación frente/fondo = o menor a $\frac{1}{4}$. Relación uno a cuatro.

FOS: máximo admisible será de 8%, las instalaciones complementarias no superarán un área construida mayor a 100 m². FOT: máximo de 16% y FOT Básico 8 %. FOSP: será de 60 %.

Altura en la parcela: la altura admisible en el predio tomada al medio del predio sobre alineación oficial de la Intendencia será de 1 y 2 niveles y máximo 8.30 m.

Retiros: 15 m sobre carretera a Conchillas y caminos vecinales y 4 m el resto de los predios no ubicados en las zonas especificadas antes. Los retiros laterales serán de 10 m bilateral y posterior de 10 m. (deberá adecuarse en un todo a la Ordenanza Departamental vigente de 2015).

Arquitectura.

Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales.

Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas

Espacio Público.

Vereda: césped

Vialidad: pavimento obligatorio, tosca/asfalto/ hormigón.

Arbolado: obligatorio en las calles y en el predio, mínimo 1 árbol cada 200 m2.

Valores patrimoniales.

Se respetará el valor patrimonial asignado a la zona.

En cualquier caso, se exigirá un estudio de impacto cumpliendo con el Art 13 del 036/2013.

Observaciones.

Se exigirá Regularización del Permiso de Construcción y Habilitación de la Intendencia para el establecimiento, red de agua potable y saneamiento.

5.1.8.2 Zona ZRP CC Predios frentistas a Camino a Conchillas, faja de 250 m a cada lado del eje del camino. Subcategoría rural productivo.

Consideraciones generales.

La Zona denominada Zona ZRP Predios frentistas a Camino a Conchillas se codifica ZRP CC. Planos O02, O08 y O12.

Límites.

Una faja de 250 m a cada lado del eje del camino a Conchillas.

Categoría de suelo.

Se categoriza como rural productivo.

Usos.

Los autorizados condicionados son las actividades complementarias en relación al valor patrimonial de la zona. Bed & Breakfast, Posada, Hostería, Instalaciones náuticas. Instalaciones deportivas ecuestres. Restaurante y Comercio rural.

Prohibidos: Silos, Parques Eólicos, Forestación, Extractivas

Condicionantes urbanísticas.

Superficie mínima del predio: La superficie mínima admitida de los predios es de 5 hectáreas. Se admitirá fusión de predios preexistentes de menor tamaño, aunque el predio resultante sea menor a 5 hectáreas.

Frente mínimo: 100 m. Área máxima edificable: (A.M.E) 500 m2 en planta baja para usos productivos y hasta 500 m2 para usos complementarios.

FOS: máximo admisible será de 8%, las instalaciones complementarias no superarán un área construida mayor a 100 m2. FOT: máximo de 16% y FOT Básico 8 %. FOSP: será de 60 %.

Altura en la parcela: Altura en la parcela, tomada al medio del predio sobre alineación dada por la Intendencia, 1 y 2 niveles máxima altura admisible 8.30m.

Retiros: Los retiros frontales serán de 25m frente a Ruta N° 21, 15 metros frente a caminos vecinales y Camino a Conchillas. Retiros laterales, bilateral de 10 m, posterior de 10 m.

Arquitectura.

Proyectos nuevos no deberán imitar viviendas patrimoniales. Las terminaciones de los paramentos exteriores serán de revoque, balai, madera, piedra ladrillo. Otras terminaciones estarán condicionadas a las recomendaciones de la comisión de patrimonio y la comisión de gestión del plan.

Espacio Público.

Vereda: Para los espacios públicos de veredas podrán ser de césped solamente o sendero pavimentado de 1.20 m a 0.60 m medido desde el límite del predio y sendero para bicicletas.

Arbolado obligatorio en la calle y en el predio mínimo un árbol cada 200 m2.

Valores patrimoniales.

Se respetará el valor patrimonial asignado a la zona. En cualquier caso, se exigirá un estudio de impacto cumpliendo con el Art 13 del 036/2013.

Observaciones.

Se Aplica a los padrones con el atributo de potencialmente transformable en tanto sean de suelo categoría rural.

5.1.8.3 Zona ZRP CC /ZDT CC. Zona Desarrollo turístico ARROYO San Francisco. Padrones 14.406 y 14.425.

Los programas de actuación integradas PAI deberán cumplir con estas condicionantes. Planos O02, O08 y O12.

Consideraciones generales.

La Zona denominada Zona ZDT Zona Desarrollo turístico se codifica ZDT CC.

Límites.

Padrones 14.406 y 14.425.

Categoría de suelo.

Rural productivo con el atributo de potencialmente transformable.

Usos.

Los autorizados condicionados son las actividades complementarias en relación al valor patrimonial de la zona. Emprendimientos turísticos náuticos, otros emprendimientos, alojamientos como bed & breakfast, posadas, hostería, instalaciones náuticas y deportivas de todo tipo. Restaurantes y Comercios.

Prohibidos: Silos, parques eólicos, actividades de forestación y extractivas.

Condicionantes urbanísticas.

La superficie mínima admitida de los predios es de 5 hectáreas. Se admitirá fusión de predios preexistentes de menor tamaño, aunque el predio resultante sea menor a 5 hectáreas. PAI: Superficie mínima del predio: 2000 m2.

Área máxima edificable: (A.M.E) 500 m2 en planta baja para usos productivos y hasta 500 m2 para usos complementarios. PAI: Frente mínimo del predio 100 m

Altura en la parcela: Altura en la parcela, tomada al medio del predio sobre alineación dada por la Intendencia, 1 y 2 niveles máxima altura admisible 8.30m.

Retiros: Los retiros frontales serán de 15 m frente a Camino a Conchillas.

Retiros laterales, bilateral de 10 m, posterior de 10 m.

Arquitectura.

Proyectos nuevos no deberán imitar viviendas patrimoniales. Las terminaciones de los paramentos exteriores serán de revoque, balai, madera, piedra ladrillo. Otras terminaciones estarán condicionadas a las recomendaciones de la Comisión de Patrimonio y la Comisión de gestión del Plan.

Valores patrimoniales.

Valores naturales

Se respetará el valor patrimonial asignado a la zona. En cualquier caso, se exigirá un estudio de impacto cumpliendo con el Art 13 del 036/2013.

Observaciones.

Usos del suelo autorizados serán los permitidos en la Ley N° 18.308.

Se considera Suelo de Fragilidad Ecosistémica.

5.1.8.4 Zona ZSL CC / ZRP– Zona logística Camino Conchillas.

Consideraciones generales

La Zona denominada Zona ZSL CC se codifica ZSL CC. Planos O06 y O13.

Límites.

Comprende el padrón rural 16.352.

Categoría de suelo.

Suburbano Logístico.

Usos.

Autorizados serán para actividades logísticas y en compatibilidad con las actividades turísticas en particular las náuticas. Servicios y equipamientos compatibles con el desarrollo turístico y la logística.

Los autorizados condicionados aquellas actividades que interfieran con las actividades logísticas y turísticas náuticas.

Los usos prohibidos corresponden a viviendas y galpones o locales de área mayor a 500m². Prohibida la localización de silos, industrias u otras actividades que interfieren con las actividades portuarias.

Condicionantes urbanísticas.

Superficie mínima del predio: 2.000 m²

Frente mínimo: 25 m

FOS: 25 %. FOT: 50 %. FOSP: de 50 %. Con saneamiento colectivo es de 40 %.

Altura en la parcela: La altura admisible en el predio tomada al medio del predio sobre alineación oficial de la Intendencia será de 1 y 2 niveles y máximo 8,30 m.

Retiros: Los retiros frontales serán de 15 m frente a Camino a Conchillas y caminos vecinales y 8 m el resto de los predios no ubicados en las zonas especificadas antes.

Los retiros laterales serán de 5 m bilateral.

Retiro posterior de 10m.

Arquitectura.

Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales.

Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.

Espacio Público.

Vereda: Para los espacios públicos de veredas podrán ser de césped, sendero pavimentado de 1.20 m a 0.60 m medido desde el límite del predio.

Valores patrimoniales.

No.

Observaciones.

Cualquier intervención o desarrollo turístico deberá cumplir con todas las condiciones de la legislación nacional y departamental vigentes aplicables. Cualquier intervención deberá realizarse a través de un Contrato - Plan.

Se considera Suelo de Fragilidad Ecosistémica.

5.2 Pautas para el Enclave Planta de Celulosa Montes del Plata y área de influencia.

5.2.1 Definición

La Macro-Zona corresponde al Enclave Industrial de la Planta de Celulosa Montes del Plata, al territorio previsto para actividades de logística y de servicios actual y futuro, y a una franja relacionada a la Nueva Ruta N° 55.

5.2.2 Estrategias

Para el área se definen las siguientes estrategias:

1. Promover la instalación de servicios asociados a Montes del Plata en los lugares previstos por el Plan.
2. Promover las mejoras viales necesarias para la convivencia de diferentes tipos de tránsito en los cruces a la Ruta N° 55, en especial el cruce del Camino a las Palmeras.
3. Prever otras etapas de crecimiento a través de demarcar suelo con el atributo Potencialmente Transformable.

5.2.3 Zonificación

Las fichas reglamentarias se definen para cada una de las Zonas que comprende el Enclave industrial y área de influencia, y se definen a partir de las estrategias establecidas.

Las Zonas son:

1. Zona Suburbana Industrial Montes del Plata (ZSI MP), Plano O13.
2. Zonas Suburbana Logística y de servicios, Plano O13, sub-zonas,
 - a. Suburbana Logística (ZSL MP),
 - b. Rural Productiva (ZRP MP / ZSL MP), Suburbana Turística Predominante,
3. Zona Desarrollo Turístico Parque y playa (ZDT MP). Plano O13.

5.2.3.1 Zona ZSI MP, Zona industrial Montes del Plata

Consideraciones generales.

La Zona denominada Zona ZSI Industrial Montes del Plata se codifica ZSI MP. Plano O02, O08 y O13.

Límites.

Comprende los padrones 17.391 (ex 21.947) y 17.393 (ex 21.948) (Montes del Plata).

Categoría de suelo.

Suburbano industrial, logístico y de servicio.

Usos.

Autorizados. Nueva industria de bajo impacto, retirados a 200m de la localidad de Puerto Conchillas – Balneario Oeste. Logísticos y de servicios. Oficinas pertenecientes a la empresa.

Autorizados condicionados. Emprendimientos cuyo funcionamiento esté condicionado a la aprobación por DINAMA. Toda actividad que vaya en desmedro del carácter de la zona.

Prohibidos. Basureros. Residencia tanto permanente como temporal de cualquier tipo (construcción de viviendas o alojamiento para turistas y visitantes o trabajadores zafrales).

Condicionantes urbanísticas.

Superficie del predio. Mínimo:10 000 m2 relación frente fondo no debe ser superior a 1/4 donde 1 es frente y 4 unidades de fondo máximo. En el caso que la parcela no sea rectangular se tomará el medio del frente y en ángulo recto con la línea de frente se tomarán las 4 unidades del frente.

Frente del predio. Mínimo: 50 m.

F.O.S. máximo: 5 % (se le permitirá hasta 7.5 % del FOS si el frente del terreno es de 75m). F.O.T. máximo: 10 % (se le permitirá hasta 15 % del FOS si el frente del terreno es de 75 ml). F.O.T. básico: 8 % (se le permitirá hasta 10 % del FOS si el frente del terreno es de 75 ml)

Altura en la parcela. Servicios: 1 y 2 niveles, máximo 8,30m. Industria: flexible a la actividad.

Retiros Frontal: 15m sobre caminos vecinales. Lateral: 10m bilateral. Posterior: 10 m.

Arquitectura.

Intervenciones acordes con el carácter de la zona

Espacio público.

Vereda.Césped

Vialidad. Pavimento obligatorio, tosca / asfalto / hormigón.

Arbolado. Obligatorios en la calle

Valores patrimoniales.

Sin valor especial

Observaciones

Los usos del suelo autorizados serán los permitidos en la ley N° 18.308 y sus modificativas y se rige por todas las condiciones del artículo 50 de la Ley N° 18.308 y artículo 503 de La ley N° 19.355.

No se incluye los padrones 23.613 y 20.853 que se deslindaron del padrón mayor y pertenecen a O.S.E.

5.2.3.2 Zona ZSL MP, Zona logística Caminos Los Polvorines y A la Palmera

Consideraciones generales.

La Zona denominada Zona ZSL sobre ruta N° 55 cruce con Camino de los Polvorines y Camino A la Palmera que se codifica ZSL MP. Plano O02, O08 y O13.

Límites.

Polígono 1: Comprende los padrones: 14.407, 14.396, 14.397, 18.774 y el polígono sector de padrones de 1 hectárea desde el padrón 22.889 al padrón 22.908 (ex padrón 18.773).

Polígono 2: Comprende el padrón rural 22.766. Padrones urbanos 665 y 666.

Categoría de suelo.

Suburbano logístico y de servicio con atributo potencialmente transformable a Suelo Rural Productivo.

Usos.

Autorizados serán para actividades logísticas. Servicios y equipamientos compatibles la actividad logística.

Los autorizados condicionados aquellas actividades que interfieran con las actividades logísticas.

Los usos prohibidos corresponden a residencia permanente.

Condicionantes urbanísticas.

Superficie mínima del predio: 10000 m²

Frente mínimo: 50 m

FOS: 25 %. FOT: 40 %. FOSP: de 50 %. Con saneamiento colectivo es de 40 %.

Altura en la parcela: La altura admisible en el predio tomada al medio del predio sobre alineación oficial de la Intendencia será de 15 m.

Retiros: Los retiros frontales serán de 25 a 40 m en rutas nacionales, de 15 m frente a carretera a Conchillas y caminos vecinales y 6 m el resto de los predios no ubicados en las zonas especificadas antes. El retiro de 6 m también rige para todos los predios en todo su perímetro.

Los retiros laterales serán de 6 m bilaterales. Deberá adecuarse en un todo a la Ordenanza Departamental vigente de 2015 y las Directrices de Ordenamiento Territorial.

Valores patrimoniales.

No

5.2.3.3 Zona ZRP / ZSL MP. Zona rural con el atributo de Potencialmente Transformable a ZL MP

Los programas de actuación integradas PAI deberán cumplir con estas condicionantes.

Consideraciones generales.

La Zona denominada Zona ZRP / ZL MP sobre ruta N° 55 cruce con Camino Los Polvorines y Camino A la Palmera y se codifica ZRP / ZSL MP. Plano O02, O08 y O13.

Límites.

Polígono 1: Comprende los padrones: la totalidad del padrón 23.087, parte de 23.090, 23.091, 23.092 (según categorización Directrices).

Polígono 2: Comprende el padrón rural 23.781.

Categoría de suelo.

Suburbano logístico y de servicio con atributo potencialmente transformable a Suelo Rural Productivo.

Usos.

Autorizados serán para actividades logísticas. Servicios y equipamientos compatibles la actividad logística.

Los autorizados condicionados aquellas actividades que interfieran con las actividades logísticas.

Los usos prohibidos corresponden a residencia permanente.

Condicionantes urbanísticas.

Superficie mínima del predio: 10000 m²

Frente mínimo: 50 m

FOS: 25 %. FOT: 40 %. FOSP: de 50 %. Con saneamiento colectivo es de 40 %.

Altura en la parcela: La altura admisible en el predio tomada al medio del predio sobre alineación oficial de la Intendencia será de 15 m.

Retiros: Los retiros frontales serán de 25 a 40 m en rutas nacionales, de 15 m frente a carretera a Conchillas y caminos vecinales y 6 m el resto de los predios no ubicados en las zonas especificadas antes. El retiro de 6 m también rige para todos los predios en todo su perímetro.

Los retiros laterales serán de 6 m bilaterales. Deberá adecuarse en un todo a la Ordenanza Departamental vigente de 2015 y las Directrices de Ordenamiento Territorial.

Valores patrimoniales.

No

5.2.3.4 Zona ZDT MP Zona Desarrollo turístico. Parque Público Montes del Plata y acceso a Playa.**Consideraciones generales.**

La Zona denominada Zona ZDT MP frentistas al Balneario Oeste. Plano O02, O08 y O13.

Límites.

Polígono 1: incluye parte del padrón rural 17.394 (propiedad municipal – acceso a la playa).

Polígono 2: incluye parcialmente al padrón rural 17.393 (propiedad de MdP) sector frentista a Camino a Conchillas donde se localiza parque de MdP de 14hás. cedido a uso público.

Categoría de suelo.

Se caracterizan suburbano turístico (p. 17.394) y suburbano logístico (p. 17.393).

Usos.

Espacios de ocio, parque y playa.

Valores patrimoniales.

Valores naturales

Observaciones.

Los usos del suelo autorizados serán los permitidos en la Ley N° 18.308 y sus modificativas y en particular artículos 370 y 503 de la Ley N° 19.355.

5.3 Pautas para el Enclave Los Cerros de San Juan

5.3.1 Definición

Comprende al padrón de carácter patrimonial donde se encuentra emplazado el establecimiento vitivinícola Los Cerros de San Juan.

El mismo cuenta con un proyecto de urbanización con fin turístico - residencial, a aprobar, por el cual el Decreto 036 / 13 definió al Suelo con Categoría Suburbana.

5.3.2 Estrategias

Para el área se definen las siguientes estrategias:

1. Salvaguardar el espíritu del lugar,
2. Cumplir con las normas nacionales y departamentales vigentes,
3. Mantener buenas prácticas en cuanto al cuidado del medio ambiente y la protección - conservación patrimonial

5.3.3 Zonificación

Las fichas reglamentarias se definen para cada una de las Zonas que comprende el Establecimiento.

Cada una de estas zonas tiene sub-zonas definidas según los valores de ocupación y usos del suelo, así como los valores patrimoniales y su área de influencia.

Las Zonas son:

1. Zona Suburbana Industrial de las Bodegas, (ZSI CSJ). Planos O07 y O14.
2. Zona Suburbana Turística Casco antiguo y viñedos, (ZST CSJ). Planos O07 y O14.
3. Zona Rural Potencialmente Transformable en Zona Suburbana Turística, (ZRP CS/ ZST CSJ). Planos O07 y O14.

5.3.3.1 Zona ZST CSJ - Enclave los Cerros de San Juan. Casco antiguo y viñedos

Consideraciones generales.

La Zona ZST Cerros de San Juan se denomina ZST CSJ. Planos O07 y O14.

Límites.

Comprende parcialmente el padrón rural 3.932.

Categoría de suelo.

Suelo suburbano turístico.

Usos.

Autorizados: Actividades turísticas de segunda residencia. Se habilitarán también alojamientos, hoteles y sus diferentes variedades, hostales, posadas, bed and breakfast, hosterías, restaurantes.

Actividades complementarias al turismo como: cabalgatas, ciclovías, alquileres de bicicletas, caballos, motos, de agua, canoas, cayacs.

Los comercios no superarán un área construida mayor a 200 m².

Equipamientos para servicios públicos, culturales y deportivos, localización de clubes sociales y deportivos.

Actividades al aire libre, paseos peatonales, observatorio de avifauna, actividades deportivas terrestres y acuáticas.

Los equipamientos deportivos y culturales se registrarán por las condicionantes de la presente ficha. Atributos urbanísticos de alturas, fos, fot, retiros.

Actividades productivas como plantaciones hortifrutícolas, (vides, olivares), entre otros. Se podrán utilizar métodos de aplicación de productos con mochila, no aéreos. A los efectos de las actividades productivas se privilegiará el sistema de producción orgánica.

Autorizados condicionados: Localización de comercios, emprendimientos turísticos y otras actividades que se entienda puedan agredir el medio ambiente local y distorsionar el cumplimiento de la actividad principal de la zona.

Prohibidos: Toda actividad que agreda el carácter de turístico patrimonial.

Prohibidos la localización de basureros, emprendimientos que generen ruidos, olores o que estén condicionados por los requerimientos medioambientales. Prohibidos grandes talleres, depósitos de gran porte, silos, estacionamientos de maquinarias, venta y reparación de maquinarias, ubicación de canteras

Condicionantes urbanísticas.

Superficie mínima de la manzana: 10.000 m² aplicación de Ley 19.149 modificativa de la Ley 18.308 artículos 282 y 283.

Superficie mínima del predio: 2000 m² (dos mil) pudiéndose admitir variedad de lotes si el conjunto mantiene el promedio de 2000 m².

Cualquier lote nunca será menor en superficie a 300 m² en zona de viviendas preexistentes y 500 m² en un radio de 200 metros con el centro de viviendas preexistentes.

Se exigirá en cualquier caso un estudio de impacto cumpliendo con el Art 13 del Dto Departamental 026/2013 y la aprobación de la Comisión Nacional de Patrimonio Histórico.

Frente mínimo: 25m.

FOS: 15 % si el área del predio es menor a 500 m². 20 % para el resto de los casos.

FOT MÁXIMO: Para cada caso se admitirá un FOT que se incrementará en un 30 % más del FOS máximo para la categoría.

FOT BÁSICO: 20 %.

FOSP: 40 %.

Altura en la parcela: Tomada al medio del predio sobre alineación municipal 15 m

Retiros Frontal 40%. Lateral: 5 m bilateral. Posterior: 20%

Arquitectura.

Intervenciones acordes al carácter de la zona.

Espacio Público.

Valores patrimoniales.

Se exigirá aprobación total de las actuaciones que establezca la designación de Monumento Histórico Nacional en 2004 por Ley 14.040 y las especificaciones de la Comisión Nacional de PH.

Observaciones.

Deberá cumplir con las condiciones que estipulan las leyes nacionales y en particular el artículo 503 y 370 de la Ley 19355.

Se exigirá en cualquier caso un estudio de impacto cumpliendo con el Art 13 del Dto Departamental 036/2013 y 037/2015.

Se exigirá Contrato Plan. Se podrá mejorar los valores de Condicionantes urbanísticas siempre y cuando se consideren una mejora para a propuesta.

5.3.3.2 Zona ZSI CSJ - Enclave los Cerros de San Juan. Bodegas

Consideraciones generales.

La Zona ZSI Cerros de San Juan se denomina ZSI CSJ. Plano O07 y O14.

Límites.

Comprende parcialmente el padrón rural 3.932.

Categoría de suelo.

Suelo suburbano industrial, logístico y de servicios.

Usos.

Autorizados: Industriales. Logísticos y de Servicios. Patrimoniales.

Autorizados condicionados: Residencia permanente.

Prohibidos: Toda actividad que agreda el carácter de turístico patrimonial.

Condicionantes urbanísticas.

Superficie mínima de la manzana: 10.000 m² aplicación de Ley 19.149 modificativa de la Ley 18.308 artículos 282 y 283.

Superficie mínima del predio: 2000 m².

Frente mínimo: 25m.

FOS: 15 % si el área del predio es menor a 500 m². 20 % para el resto de los casos.

FOT MÁXIMO: Para cada caso se admitirá un FOT que se incrementará en un 30 % más del FOS máximo para la categoría.

FOT BÁSICO: 20 %.

FOSP: 40 %.

Altura en la parcela: Tomada al medio del predio sobre alineación municipal 15 m

Retiros Frontal 40%. Lateral: 5 m bilateral. Posterior: 20%

Arquitectura.

Intervenciones acordes al carácter de la zona.

Espacio Público.

Valores patrimoniales.

Se exigirá aprobación total de las actuaciones que establezca la designación de Monumento Histórico Nacional en 2004 por Ley 14.040 y las especificaciones de la Comisión Nacional de PH.

Observaciones.

Deberá cumplir con las condiciones que estipulan las leyes nacionales y en particular el artículo 503 y 370 de la Ley 19355.

Se exigirá en cualquier caso un estudio de impacto cumpliendo con el Art 13 del Dto Departamental 036/2013 y 037/2015.

Se exigirá Contrato Plan. Se podrá mejorar los valores de Condicionantes urbanísticas siempre y cuando se consideren una mejora para a propuesta.

5.3.3.3 Zona ZRP CSJ / ZST CSJ - Enclave los Cerros de San Juan. Ampliación.

Consideraciones generales.

La Zona ZRP Cerros de San Juan se denomina ZRP CSJ / ZST CSJ. Plano O07 y O14.

Límites.

Comprende parcialmente el padrón rural 3932.

Categoría de suelo.

Suelo rural con el atributo de potencialmente transformable a suelo suburbano turístico.

Observaciones.

Se registrará como el suelo rural productivo del resto de la microrregión.

Tiene el Atributo de Potencialmente Transformable a Suelo Suburbano Turístico Cerros de San Juan, las condicionantes urbanísticas y patrimoniales son las que rigen para el PAI.

5.4 Pautas para la Franja Costera del Río de la Plata

5.4.1 Definición

Esta Macro - Zona comprende una franja de suelo costero sobre el Río de la Plata desde la desembocadura del Arroyo de la Limetas hasta la desembocadura del Río San Francisco y desde el predio de la Planta de Celulosa de Montes del Plata hasta la desembocadura del Río San Juan, Plano 01.

Ello incluye:

a) la Faja de Defensa de Costas, de 250m medidos hacia el interior del territorio a partir del límite superior de la ribera.

b) áreas costeras vulnerables y/o de valor singular que se extienden al interior del territorio en una superficie mayor a la Faja de Defensa de Costas, a proteger, en acuerdo con el art. 50 de la Ley N° 18.308, establecidas con la categoría de suelo Rural Natural.

c) la franja de 1500m medidos hacia el interior del territorio a partir del límite superior de la ribera con el atributo de Potencialmente Transformable definida por el Decreto 036 / 13.

5.4.2 Estrategias

Para el área se definen las siguientes estrategias:

1. Poner en valor los recursos naturales y establecer las condiciones para el accionar público y privado.
2. Determinar zonas de protección.

5.4.3 Zonificación

5.4.3.1 Zona ZRP FC/ ZS FC, Franja costera del Río de la Plata

Los programas de actuación integradas PAI deberán cumplir con estas condicionantes.

Consideraciones generales.

La Zona Rural Productiva con el atributo potencialmente transformable a ZS franja costera del Río de la Plata se denomina ZRP FC / ZS FC. Planos O02 y O08.

Límites.

Predios rurales frentistas al Río de la Plata, entre el Arroyo de Las Limetas y el Río San Juan en una profundidad de 1500m, según Directrices Departamentales. Comprende parcialmente a los padrones rurales 3.957, 3.958, 3.956, 17.927, y la totalidad de los padrones 16.386 y 16.387.

Categoría de suelo.

Suelo rural productivo con atributo potencialmente transformable en Suelo Suburbano una faja de 1500 m (ver Directrices territoriales de Colonia).

Usos.

Autorizados: actividades agrícolas y ganaderas. Complementarios de depósitos y procesamiento agro alimentarios. Residencia permanente. Extractivas autorizadas por DINAMIGE y la IMC (habilitación comercial y de la Comisión de Patrimonio).

En acuerdo con la Ley 18.308 y sus modificativas y cumplirá con el artículo 503 de la Ley 19.355.

Autorizados condicionados: hostería y posadas rurales, instalaciones deportivas ecuestres, restaurante y comercio rural. Espacios públicos y comunitarios relacionados al medio rural.

Prohibidos: usos industriales y logísticos.

Condicionantes urbanísticas.

Superficie mínima del predio: 5 hectáreas. Se admitirá fusión de predios preexistentes de menor tamaño, aunque el predio resultante sea menor a 5 hectáreas.

Frente mínimo: 200 m para frentistas a costa del Río de la Plata y 100 m para el resto.

Área máxima edificable: A.M.E.: 500m² en PB para usos productivos y hasta 500m² para usos complementarios.

FOS: 25 %. FOT: 40 %. FOSP: de 50 %. Con saneamiento colectivo es de 40 %.

Altura en la parcela: Tomada al medio del predio sobre alineación municipal 1 y 2 niveles, máximo 8,30m. 14m para Galpones.

Retiros en línea de costa: Se debe respetar las disposiciones nacionales y las establecidas en el Plan.

Retiros: Frontal 40m y 60m (frente a ruta N° 55) 15m (frente a camino vecinal)

Lateral: 10m bilateral

Posterior: 10 m

Arquitectura.

Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales.

Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.

Valores patrimoniales.

Patrimonial natural

Observaciones.

Deberá cumplir con las condiciones que estipulan las leyes nacionales y en particular el artículo 503 y 370 de la Ley 19.355.

Para la transformación de suelo se deberá presentar un Plan de actuación integral PAI en el que se podrá transformar el suelo con fines de desarrollo turístico a suburbano turístico. Ver condiciones en las Directrices territoriales, Dto 036/2013 y sus modificativas en el Dto 037/2015.

Se considera Suelo de Fragilidad Ecosistémica.

Bases para elaborar PAI.

Usos permitidos: Actividades turísticas de segunda residencia. Actividades turísticas de alojamiento: hoteles, hostales, hosterías, posadas, bed and breakfast, restaurantes. Actividades complementarias al turismo como: paseos peatonales, cabalgatas, ciclovías, golf, observatorio de avifauna. canoas, cayacs. Actividades productivas como plantaciones hortifrutícolas, (vides, olivares), entre otros.

Usos autorizados condicionados: Localización de comercios, emprendimientos turísticos y otras actividades que se entienda puedan agredir el medio ambiente local y distorsionar el cumplimiento de la actividad principal de la zona.

Prohibidos: Locales comerciales mayores a 200 m². Toda actividad que agreda el carácter de turístico patrimonial.

Superficie y frente mínimo 15.000 m² aplicación de Ley 19.149 modificativa de la Ley 18.308 artículos 282 y 283.

Superficie mínima de 2000 m² (dos mil) pudiéndose admitir variedad de lotes si el conjunto mantiene el pro-medio de 2000 m².

Superficie del predio: Cualquier lote nunca será menor en superficie a 600 m². Solo se admitirán lotes menores a 1000 m² en el 5 % del emprendimiento y lotes comprendidos entre 1000 y 2000 m² en un 10%.

20 m de frente para lotes menores a 1.000 m². 25 m de frente para lotes entre 1.000 m² y 1999 m². Para terrenos que superan el área de 2000 m² se cumplirá la relación frente/fondo $\frac{1}{4}$ y nunca tendrá menos de 25 m de ancho el frente del terreno.

FOT máximo 15 % si el área del predio es menor a 500 m2. 20 % si el área del predio está comprendida entre 501 y 1999 m2. 25 % si el área del predio supera los 2000 m2. Para cada caso se admitirá un FOT que se incrementará en un 30 % más del FOS máximo para la categoría.

FOT 19.5 % si el área del predio es menor a 600 m2. 26 % si el área del predio está comprendida entre 601 y 1999 m2, 32.5 % si el área del predio supera los 2000 m2. FOSP: 19%

Altura: 15 m

Alineaciones: frontal 40 %, bilateral 5 metros, posterior, 5 m.

Veredas: intervenciones acordes con el carácter de la zona.

Vialidad: Cumplirá en todo de acuerdo a la Ordenanza de OT de Colonia de 1997 y sus modificativas, las Leyes nacionales que rigen las calles y caminos.

Pavimento obligatorio, tosca/ asfalto / hormigón.

Valores patrimoniales: Obligatorios en la calle y en el predio (mínimo 1 árbol cada 200 m2)

Observaciones.

Se exigirá en cualquier caso un estudio de impacto cumpliendo con el Art 13 del Dto Departamental 036/2013 y 037/2015.

Se exigirá aplicación de Tutelas Ambientales.

Se exigirá cumplir con el Capítulo IV, art.18, viabilidad económica y financiera, de las Ordenanzas de OT de 1997.

Se considera Suelo de Fragilidad Ecosistémica.

5.5 Pautas para los Bordos naturales de ríos y arroyos

5.5.1 Definición

Suelos de alto valor natural y fragilidad ambiental, categorizados como Rural Natural, Plano 01.

5.5.2 Estrategias

Para el área se definen las siguientes estrategias:

1. Mantenimiento de la diversidad productiva agropecuaria.
2. Reconversión de los medios de producción.
3. Apoyar el trabajo y el empleo de la base productiva de la microrregión.
4. Apuesta a la promoción y disponibilidad de suelo para el soporte eficiente de las actividades productivas.

5.5.3 Zonificación

5.5.3.1 Zona ZRN Bosque nativo.

Consideraciones generales.

La Zona Rural Natural se denomina ZRN. Planos O02 y O08.

Límites.

Según Inventario de Bosques Nativos realizado por el SNAP.

Categoría de suelo.

Suelo rural natural.

Usos.

Autorizados: Programas amigables con la conservación y puesta en valor del medio ambiente: senderos interpretativos, puestos de avistamiento de aves, otros. Homologados por la Intendencia de Colonia. En acuerdo con la Ley 183.308 y sus modificativas.

Autorizados condicionados: Amarras, muelles, senderos de circulación. Actividades productivas relacionadas a la protección y conservación de la fauna y flora autóctona.

Prohibidos: Toda otra actividad.

Observaciones.

Se considera Suelo de Fragilidad Ecosistémica.

5.6 Pautas para la zona Rural Productiva

5.6.1 Definición

Todo predio rural productivo que no esté comprendido en otra Macro-zona.

5.6.2 Estrategias

Para el área se definen las siguientes estrategias:

5. Mantenimiento de la diversidad productiva agropecuaria.
6. Reconversión de los medios de producción.
7. Apoyar el trabajo y el empleo de la base productiva de la microrregión.
8. Apuesta a la promoción y disponibilidad de suelo para el soporte eficiente de las actividades productivas.

5.6.3 Zonificación

5.6.3.1 Zona ZRP, suelo rural productivo.

Consideraciones generales.

La Zona Rural Productivo, se denomina ZRP. Plano O02 y O08.

Límites.

Predios rurales dentro del ámbito de actuación del Plan.

Categoría de suelo.

Suelo rural productivo.

Usos.

Autorizados: En acuerdo con la Ley 18.308 y sus modificativas. Usos incorporados por las Directrices (Art. 23, Decreto 036/2013). Extractivas autorizadas por DINAMIGE.

Autorizados condicionados: Comercio rural.

Prohibidos: Residencia de más de 3 unidades habitacionales.

Condicionantes urbanísticas.

Superficie del predio: mínimo 5hectáreas. Se admitirá fusión de predios preexistentes de menor tamaño, aunque el predio resultante sea menor a 5 hectáreas.

Frente del predio: Mínimo 100m.

A.M.E.: 500m² en PB para usos productivos y hasta 500m² para usos complementarios.

Altura en la parcela: Tomada al medio del predio sobre alineación municipal 1 y 2 niveles, máximo 8,30m. 14m para Galpones.

Retiros: Frontal 25m (frente a ruta nacionales) 15m (frente a caminos vecinales). Bilateral: 10m. Posterior: 10m.

Arquitectura.

Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales. Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.

Valores patrimoniales.

Al sur de la Ruta N° 21: Se debe de mantener un retiro de 50m de rutas y caminos para la forestación.

Observaciones.

AME: Área máxima Edificable.

6 PROGRAMAS

Para poder cumplir con los objetivos del Plan Local se proponen además una serie de Programas y Proyectos estratégicos. Cada uno de los cuales se define en el capítulo correspondiente.

La puesta en práctica de estos Programas y Proyectos será promocionado por un Comité de Gestión del Plan Local, el cual siempre estará en estrechos vínculos y lineamientos de trabajo de la Unidad de Planificación, la Dirección de Promoción y Desarrollo y la Oficina de Turismo de la Intendencia. Estos programas llevarán integrada la concepción de desarrollo económico local que permitirá efectivizar las externalidades que generen la aplicación de estos programas.

En cada programa se identificarán los principales proyectos para cumplir con las líneas estratégicas establecidas.

Las líneas programáticas se definen en:

- Programa de Acondicionamiento e integración urbana (hábitat y Vivienda)
- Programa de Gestión ambiental y preservación del suelo rural natural
- Programa de conservación y puesta en valor patrimonial.
- Programa de desarrollo turístico
- Programa de infraestructuras de comunicación, saneamiento y residuos.
- Programa de desarrollo económico local

6.1 Programa de acondicionamiento e integración urbana (hábitat y vivienda)

- Puesta en valor del sistema de centros urbanos.
- Sistema de equipamientos y servicios públicos.
- Programa de viviendas en la microrregión (diversas ofertas).

6.1.1 Puesta en valor del sistema de centros urbanos

Sistema urbano territorial

Que tiende a mantener y mejorar la calidad de vida de la población, la integración social y el uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable de los recursos naturales y culturales con equilibrada distribución espacial de los usos y actividades y el máximo aprovechamiento de las infraestructuras viales y de servicios, los usos del suelo y la localización de los grandes equipamientos.

La puesta en valor de los centros urbanos implica identificar diferentes tipos de suelos según la vocación identificada para cada núcleo, asociar ordenanzas a los diferentes centros, potenciar los roles de los centros.

Radial Hernández, a ambos lados de la ruta Nº 21. Se propone identificar en esta urbanización los suelos destinados a localizar emprendimientos asociados a las actividades de tipo primario como depósitos, locales de ventas de insumos agropecuarios, silos entre otros. Estos estarían localizados al norte de ruta Nº 21. Al sur de dicha ruta a lo largo del camino de acceso a los restantes núcleos poblados se identificará suelo destinado a aquellas actividades asociadas y de apoyo al turismo y su comercialización.

Pueblo Gil, asociado a la historia de Conchillas hoy presenta un amanzanado de gran interés ya que su lógica de fundación es a partir de una figura de pentágono irregular en el que se mantienen las calles laterales como límite físico del núcleo poblado lo que le otorga una calidad especial y de no frecuente de encontrar en Uruguay. Merecería mantenerse dicho amanzanado y trazado ya que le confiere una calidad paisajística y ambiental singular.

El pentágono irregular original, (con eje de simetría el camino de acceso a Conchillas) el cual pasa a constituirse en difuso con la asignación de zonas de crecimiento necesarias para el poblado, debería preservarse en tanto cuadrícula original.

Se propone, para evitar la distorsión del amanzanado, colocar doble hilera de árboles en las calles de circunvalación con la finalidad de definir la figura y preservar la traza original del poblado.

Conchillas, su rol estructurador territorial y base patrimonial de la microrregión. Parten de ellas los principales corredores turísticos microrregionales. Se identifican zonas de crecimiento urbano hacia el noreste en amanzanado consolidado desde más de 20 años en una zona en altura. Se identifica una zona de gran potencial y riqueza de recursos naturales como el curso del Arroyo San Francisco y su vegetación y monte nativo asociado.

Se consolida como centro patrimonial ya que se identifican gran número de atractivos turísticos patrimoniales y naturales.

Balneario Oeste, incluye un amanzanado de la década del 50. En el que surge un loteo completo de predios de 450 y 500 m² y 15 manzanas de las cuales 8 son de 2 hás. Se encuentra establecido en la margen izquierda del Arroyo San Francisco y en la margen izquierda del Río de la Plata. Contiene una playa llamada originalmente "Playa de los Pobres" en contraposición a las playas existentes hacia el este de la escollera vieja llamada en épocas de los Walker "Playa de los Ricos".

Puerto Conchillas, incluye las edificaciones y amanzanado del extremo y su escollera. Podríamos incluir en el puerto el amanzanado.

6.1.2 Ordenamiento del paisaje y sistema de espacios verdes.

El plan local apuesta a conservar y mejorar el paisaje y los espacios verdes en procura de lograr una imagen acorde para el desarrollo del turismo en sus diferentes expresiones.

El sistema de espacios verdes que constituye una de las principales apuestas para la protección del paisaje y desarrollo del turismo se compone de las siguientes piezas.

El camino de acceso desde ruta N° 21 hasta Puerto Inglés y su recalificación.

El espacio de protección natural en el arroyo San Francisco y en el río San Juan (100 m hacia cada margen)

Recalificación de la escollera en Puerto Inglés y de la rambla en Balneario Oeste.

Las plazas públicas y parque en las urbanizaciones.

Las ordenanzas departamentales que derivan de la planificación derivada de este plan local referidas a faja costera y calificación del paisaje. (Ver en punto 6. Sistema de espacios verdes y áreas naturales).

6.2 Programa de conservación y puesta en valor del patrimonio de bienes edificados y espacios urbanos y de desarrollo del turismo patrimonial.

1. Puesta en valor del patrimonio cultural.
 - a. Manual de mantenimiento.
 - b. Plan de restauración de edificios emblemáticos.
 - c. Criterios para la protección del patrimonio arqueológico, arquitectónico y urbano.
 - d. Lineamientos generales para el tratamiento del espacio público, cartelería y equipamiento.
2. Inventario y catálogo patrimonial para la microrregión.
3. Nuevos itinerarios.
4. Conchillas Pueblo Turístico (histórico e industrial).

6.2.1 Puesta en valor del patrimonio cultural.³

Se efectiviza a partir de la elaboración y gestión del Plan de conservación y puesta en valor patrimonial de bienes edilicios y espacios urbanos.

Líneas crediticias:

1. Colonia Renueva.
2. Exoneración de IVA para obras de conservación y restauración en los edificios nombrados MHN monumento histórico nacional por la ley 14.040.

El informe sobre Patrimonio presenta un primer listado de bienes y sitios patrimoniales y propone una aproximación a su categorización de conservación. Presenta un relevamiento primario de los bienes categorizados⁴ A, bienes patrimoniales en buen estado de conservación, B en razonable estado y con bajo mantenimiento, C edificios con transformaciones y alteraciones importantes y D corresponden a los edificios con incorporaciones ajenas a las construcciones y traza original.

En líneas generales el poblado tiene actualmente un estado de conservación medio, con alto nivel de autenticidad e integridad. No obstante se impone una operación planificada como forma de alcanzar la puesta en valor necesaria, capaz de garantizar una mejor calidad de vida de su población, como así también potenciar su dimensión turística y económica.

El listado de edificaciones relevantes está integrado por:

1. El Hotel Conchillas
2. La Casa Evans
3. El Templo y escuela
4. El Cementerio Inglés
5. Edificio Industrial, antiguos talleres
6. Puente los Tres Clavitos
7. Antigua cantera de piedra sobre camino de la Palmera.

A estos puntos de interés patrimonial se puede agregar:

- Edificio: Usina Eléctrica de UTE hoy convertido en Museo de Conchillas.
- Las viviendas patrimoniales en Conchillas y Puerto Inglés ubicadas en las zonas patrimoniales delimitadas.

El Plan de conservación y puesta en valor tiene como objetivos:

- Poner en valor los bienes y sitios patrimoniales.
- Apoyar la conservación y restauración de los bienes patrimoniales.
- Incorporar un marco de protección municipal o departamental para los bienes patrimoniales.
- Contar con control y monitoreo de las acciones que derivan de la protección patrimonial.
- El plan está integrado por:
- Plan de manejo de fachadas y espacios exteriores a las viviendas.
- Apoyo a la materialización de circuitos patrimoniales.
- Conservación directa de los bienes públicos.

Manual para el mantenimiento de edificios patrimoniales

El manual para la intervención en las viviendas de los primeros pobladores, se dirige a orientar a la población en el tratamiento cromático, la realización de intervenciones exteriores de las viviendas patrimoniales paredes, techos, ventanas, puertas, cercos, calles de servicio al fondo entre otros.

³ Informe Patrimonial para el Plan Local Conchillas y su Microrregión. Arq. Willy Rey Aschfield. Diciembre 2014.

⁴ Ver plano patrimonial, Diagnóstico patrimonial, Arq. Willy Rey.

Criterios para la protección del patrimonio arqueológico, arquitectónico y urbano.

Del informe de patrimonio realizado para el Plan Local surgen los siguientes criterios a tener en cuenta para la protección del patrimonio arqueológico, arquitectónico y urbano.

Impacto arqueológico:

Para toda obra que implique la remoción del subsuelo se recomienda la obligatoriedad de la realización de un estudio de impacto arqueológico.

En este Plan Local se establece como zona de mayor presencia de ubicación de relictos prehistóricos y de restos arqueológicos jesuitas o de la colonia, el polígono comprendido entre el arroyo La Limetas, la Ruta N°21, el arroyo Miguelete, el río San Juan y el Río de la Plata, donde se aplicarán las recomendaciones anteriores.

6.2.2 Inventario y catálogo patrimonial para la microrregión

La realización de un Inventario y Catálogo Patrimonial de Conchillas y su Microrregión en aplicación de la Ley 18.308, se propone como un instrumento derivado de este Plan Local.

6.2.3 Nuevos itinerarios de interés turístico patrimonial.

Para poner en valor la microrregión en materia patrimonial es recomendable diseñar nuevos circuitos o itinerarios turísticos para ofrecer al turista. Incluir el cementerio, canteras, el puente. Incluir actividades a los circuitos como tracking, que permita poner en valor las potencialidades y que permita juntar todo y armado junto.

Itinerarios de interés patrimonial o turístico, inclusión de nuevos circuitos ampliados a la zona central de Pueblo Conchillas.

- Itinerario 1. Se amplía e incluye nuevos medios de transporte y nuevos lugares de interés, Cementerio, puente Los Tres Palitos
- Itinerario 2. Considera la conexión con otros puntos de interés patrimonial como los Cerros de San Juan.
- Itinerario 3. Considerar elementos patrimoniales presentes en Conchillas (a estudiar) y fuera de la microrregión pero a corta distancia. Como los vestigios asociados a la intervención Jesuítica en Uruguay y asociados a Calera de las Huérfanas fuera de la microrregión.

6.3 Programa de gestión ambiental y preservación del suelo rural natural

- Puesta en valor y protección natural y preservación del suelo rural natural
- Puesta en valor de las canteras
- Plan de saneamiento ambiental para las localidades.
- Recolección y disposición de residuos urbanos
- Mitigación de conflictos de uso en el territorio.

6.4 Programa de infraestructuras de comunicación, saneamiento y residuos

- Movilidad.
- Ejecución del plan de vialidad.
- Saneamiento y agua potable.
- Gestión de residuos urbanos.

6.5 Programa de desarrollo económico local

- Promoción de otros tipos de turismo: de sol y playa, fluvial y náutico; turismo industrial.
- Promoción del desarrollo económico de la microrregión
- Regulaciones e incentivos para la forestación microrregional

- Apoyo a emprendimientos comerciales y de servicios a la producción apícola, láctea, agrícola y ganadera.
- Zona de desarrollo agroindustrial (promoción de actividades, identificación de espacios para el desarrollo económico)
- Captar externalidades de los grandes emprendimientos de la zona.

6.5.1 Captar externalidades de los grandes emprendimientos de la zona.

La gestión del plan local implicará incluir la identificación de externalidades de los grandes emprendimientos de la zona, los existentes y aquellos pasibles de ejecución. Integran la lista de los primeros la presencia de MdEP, la presencia de Copagran en la zona y la localización de los silos en Pueblo Conchillas, la presencia de la gran industria láctea, fuera del microrregión, en Carmelo.

Integran la lista de los segundos:

- El proyecto turístico de Los Cerros de San Juan,
- La posible utilización del muelle del Puerto Ingles para comercialización de granos de la región, administrado por empresa multinacional.

6.5.2 Soporte eficiente de las actividades productivas

A los efectos de viabilizar el soporte de las actividades productivas asociadas a los objetivos y a la vocación del territorio el Plan Local propone dos zonas destinadas a la localización de emprendimientos de apoyo al sistema productivo y logístico.

En Radial Hernández se prevé una zona al norte de Ruta N° 21 que privilegia la localización de depósitos, galpones etc. de apoyo a la producción primaria.

7 PROYECTOS

Los proyectos y actuaciones previstas en el Plan tienen relación con los siguientes tipos de acciones para el gobierno del territorio:

- Acciones de protección del ambiente y de los espacios de valor natural.
- Acciones de mejora del territorio para favorecer la accesibilidad, espacios públicos y conectividad a la mejora de la calidad de vida de la población.
- Acciones de competitividad territorial que contemplan la vocación productiva y la transformación urbana para acoger actividades que favorezcan dicha competitividad.

El plan local propone una batería de proyectos que apoyan o ayudan a concretar y materializar los objetivos y estrategias en particular al desarrollo del turismo.

7.1 Conservación patrimonial

- Poner en valor el casco histórico de Conchillas, proteger y conservar la Company Town: Proyecto Itinerarios, control del uso del Manual de Intervenciones en fachadas, otros propuestos en el Informe Patrimonial.
- Preservar el paisaje que rodea el camino que une Conchillas con el Puerto y mejoras en el sistema vial. Señalar puntos de interés y proyectar miradores. Definir al Camino vecinal "A Conchillas" como de Tránsito turístico: arteria eje y estructurador del territorio de la microrregión, antiguo camino. Diseñar sus bordes y su equipamiento. Transformarse en paseo público y conector turístico y soporte en algunos tramos de actividades de servicios. Vía verde de la microrregión. Es la base del recorrido turístico con nodos de atraktividad.
- Realizar proyecto de Anfiteatro y Parque en la Cantera de Piedra, hoy basurero de la ciudad de Conchillas.
- Criterios para la protección del patrimonio arqueológico, arquitectónico y urbano.

7.2 Desarrollo del turismo

- Establecer en Radial Hernández una "Puerta de Entrada" a la región con un centro de servicios e información al turista.
- Definición de itinerarios de interés y estrategias asociadas al patrimonio cultural.
- Apoyar el desarrollo de una propuesta turística inmobiliaria en los Cerros de San Juan y vincular a esta con el circuito microrregional.

7.3 Recursos naturales

- Poner en valor el borde costero del Arroyo San Francisco y la playa del Bote
- Proteger la zona costera sobre el Río de la Plata (zona de vegetación natural y arenales).
- Puerto Conchillas (la escollera tiene muchos atributos paisajísticos y para el uso público).
- Bosque de la playa del Barco
- Sendero hacia la desembocadura del arroyo San Francisco
- El paisaje del arroyo San Francisco (su puesta en valor) y tributarios del arroyo San Francisco.

7.5 Localidades

- Desarrollar una propuesta urbanística para densificar Pueblo Gil, poner en valor grandes predios del área central actualmente vacíos y desarrollar una oferta habitacional de interés social en el lugar a los efectos de preservar Conchillas.

7.6 Desarrollo económico y social

- Canalizar la demanda de servicios asociados a la planta de Montes del Plata en relación a la Ruta N° 55.

7.7 Infraestructuras viales y de servicios

- Mejorar en el sistema de saneamiento mediante el destino de barométricas fijas a la Junta Local de Conchillas como apoyo a la nueva laguna de tratamiento a ubicar en Pueblo Gil.
- No permitir la instalación de nuevos basurales y limpiar el basurero de la Cantera de Conchillas.
- Apoyar la definición de la Ruta N°55 como de Tránsito, permitir solamente el acceso a COPA-GRAN.
- Realizar vías peatonales y ciclables, en apoyo a la comunidad y al turismo. Implementar el tránsito rutero de motos por vías seguras.
- Aumentar frecuencias de buses para el transporte de pasajeros locales y turistas. Apoyarse en el transporte a MdP usando sus frecuencias como parte del transporte público.

7.8 Sistema de espacios verdes y áreas naturales

7.8.1 Ordenamiento del paisaje y sistema de espacios verdes

Son integrantes del sistema de espacios verdes los siguientes:

- La faja costera que corresponde a la microrregión (incluidos sus componentes como la escollera, las playas, la vegetación en un espacio de 250m medidos desde la línea de ribera).
- El sistema de arroyos y cursos de agua, en particular la totalidad del curso del arroyo San Francisco y ambas márgenes con su vegetación natural.
- Anfiteatro y Parque de la Cantera en Conchillas.
- Parque público, mantenimiento y gestión, en Balneario Oeste y escollera en Puerto Inglés.
- Planes integrales de equipamientos para las plazas públicas del sistema urbano.
- Reacondicionamiento del Parque Natural y Camping en el A° San Francisco.
- Acondicionamiento de la Avenida Evans.
- Camino en el recorrido desde Radial Hernández hasta Puerto Conchillas.
- Ciclo vías en el camino Radial Puerto Inglés
- Puerta de acceso por ruta N° 21 en Radial al micro zona turística.

7.8.2 Objetivos generales para la ordenación del paisaje urbano y rural

Son objetivos generales de la ordenación del paisaje compatibilizar el interés de desarrollo turístico con las actividades productivas tradicionales en la microrregión.

Proteger y poner en valor el paisaje de la microrregión. El Comité de Gestión del plan local y otros actores empresariales y culturales locales promoverán la elaboración de una ordenanza de paisaje en el ámbito de aplicación del plan local. Esta ordenanza buscará proteger el paisaje y garantizar el uso y goce para el público en general.

La ordenanza se fundamentará en la protección del medio ambiente y la biodiversidad, contemplar la diversidad de paisajes, su interconexión contemplando la consolidación de sus principales cuencas visuales (protección de la percepción del paisaje desde los espacios públicos terrestres o desde el río).

Procurará contemplar la coexistencia de actividades industriales, urbanas, rurales y turísticas.

Contemplar la posibilidad de solicitar estudios de impacto ambiental y paisajístico de carácter departamental.

7.8.3 Accesibilidad a los espacios públicos

En todos los casos los espacios libres de dominio público, existentes o propuestos en el plan local, deberán mantener adecuadas condiciones de accesibilidad para el público en general. El Plan local deberá garantizar el acceso libre a los espacios públicos.

8 PLANIFICACIÓN DERIVADA

El presente Plan Local no se define como un instrumento de planificación acabado, por lo cual se sugiere la siguiente lista de instrumentos de planificación derivada, que se podrá llevar adelante según las distintas figuras que contempla la Ley N° 18.308:

- Inventario patrimonial y/o catálogo de Conchillas y la Microrregión
- Plan Parcial Balneario Oeste, donde se contemple de forma exhaustiva la complejidad de este ámbito.
- Plan Sectorial de explotación de las canteras.
- Plan Parcial de Espacios públicos.
- Planes sectoriales de infraestructura de saneamiento y de recolección – deposición de residuos.
- Plan Sectorial Faja Costera para la faja costera desde la desembocadura del Río San Juan a la desembocadura del Arroyo de las Limetas.
- Programas de Actuación Integrada en el ámbito privado y público-privado
- Otros instrumentos de protección que los organismos de gestión del plan decidan.

8.1 Planes parciales y sectoriales

Los Planes Parciales y Sectoriales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible están definidos en el artículo 20 de la Ley N° 18.308. Constituyen instrumentos con el objeto de ejecutar actuaciones específicas.

8.2 Inventarios y catálogos

8.2.1 Inventarios patrimoniales. Normas jurídicas

El artículo 123 del Decreto de Ordenamiento Territorial departamental contempla la creación del inventario departamental de zonas sitios y bienes. A instancias de la Intendencia se recomienda crear el inventario microrregional que integrará el Inventario Departamental. El Programa de turismo patrimonial para la microrregión podría ser el encargado de la registración y actualización del inventario microrregional para luego transferir los datos al inventario departamental. En este inventario deberán registrarse las zonas patrimoniales (naturales y culturales) de interés aplicando el artículo 12 del Decreto de OT de 1997.

Los inventarios y catálogos a realizar para los bienes patrimoniales de la microrregión.

Se inventariarán y posteriormente se identificarán para catalogar aquellos bienes patrimoniales relevantes para la conservación del patrimonio y la identidad colectiva.

Será elaborado por las dependencias afines al tema en la Intendencia de Colonia en colaboración con el Comité de gestión del plan local.

El inventario es un instrumento de conservación de los bienes culturales y debería contener el registro e identificación, descripción y ubicación del bien.

Los catálogos agregan a los requisitos de los inventarios la valorización histórica artística o cultural del bien y contienen un trabajo de investigación más profunda. El catálogo debería entenderse como el listado de elementos materiales e inmateriales (recursos naturales, tramos, áreas, espacios, visuales, paisajes, objetos, predios, edificaciones, elementos arqueológicos, bienes intangibles) significativos para la identidad del lugar.

Debería incluir el grado de protección de los bienes inventariados o catalogados.

8.3 Planes de Actuación Integrada

Los Planes de Actuación Integrada (PAI) están definidos en la Ley N° 18.308, artículo 21 y modificativo Ley de Presupuesto N° 19.355, artículo 502.

La presente reglamentación será de uso en el ámbito de aplicación del presente Plan en tanto la Intendencia Departamental de Colonia no apruebe una reglamentación general para todo el departamento.

A su vez, la realización del PAI no exime del cumplimiento de otras reglamentaciones nacionales y departamentales que involucren al proyecto presentado.

También se solicitará presentar los requerimientos exigidos por la DINOT y la DINAMA al momento de solicitud del PAI, tomándose como válidos.

8.3.1 Definición

Para toda transformación de suelo en aquellos ámbitos espaciales que tienen categorías de suelo con el atributo de Potencialmente Transformable deberán tramitar según la Ley de OT n° 18308 artículo 21 un Plan de Actuación Integrada (PAI).

Los PAI son el instrumento para la transformación de ámbitos espaciales que se ubican en suelo con el atributo de potencialmente transformable. Son el instrumento que se utilizan para la modificación de categorías de suelo.

Los ámbitos espaciales deben estar identificados por instrumentos de ordenamiento territorial como las directrices departamentales, los planes locales o planes parciales aprobados.

Cumplirá en un todo de acuerdo con el artículo 21 de la Ley 18308 de OT y DS el artículo 502 de la Ley de Presupuesto N° 19.355.

Los PAI deberán:

- Contemplar las orientaciones y directrices de Las Directrices de OT y DS departamentales: Decreto Nro. 036 / 2013.
- Considerar las pautas específicas de los planes locales o planes parciales aprobados.

8.3.2 Contenidos

Los PAI contendrán como mínimo:

La delimitación del ámbito de aplicación, en una parte de suelo con capacidad para constituir una unidad territorial a efectos de su ordenación y gestión.

La programación de la transformación del espacio a través de la materialización de los proyectos.

La planificación pormenorizada y las normas de regulación específicas que se aplican al ámbito territorial.

La propuesta, gestión y ejecución de los PAI podrán ser públicas, privadas o público privadas.

Contenidos para presentar un PAI a la Intendencia.

1. Memoria de Información
2. Memoria de Ordenación
3. Memoria de Gestión
4. Memoria de Participación
5. Evaluación Ambiental Estratégica

La Memoria de Información deberá contener:

Descripción del ámbito y del entorno, la normativa vigente para el ámbito y descripción del paisaje y el patrimonio.

La Memoria de Ordenación deberá contener:

la descripción del emprendimiento y la cartografía correspondiente. Los requerimientos de la propuesta en cuanto a redes de infraestructura básica. Los impactos que producirá en el territorio la implementación del PAI. La normativa proyectada y la factibilidad económica.

La Memoria de Gestión contendrá:

La Etapabilidad en que se ejecutará el proyecto, las habilitaciones, permisos y autorizaciones y otros. Las Cargas y beneficios, la valorización. Las garantías de ejecución de todas las etapas.

La Memoria de Participación contendrá:

Las instancias de comunicación a la población, actores relevantes y entes estatales de la realización y avances del proyecto, además de las instancias obligatorias establecidas por la Ley N° 18.308. Todas las instancias se deberán documentar de forma fehaciente.

En esta Memoria se presentará “la conformidad de la mayoría de los propietarios de suelo en el ámbito propuesto”, previsto en el artículo 21 de la Ley N 18.,308

La Evaluación Ambiental Estratégica se guiará por el Decreto 221/009 y contendrá:

Los aspectos relevantes ambientales, los objetivos de protección del PAI, los efectos ambientales significativos y las medidas previstas para prevenir, reducir o compensar los efectos ambientales significativos que se derivan de la aplicación del PAI.

El sistema de Monitoreo con los indicadores que se utilizarán para el monitoreo.

Descripción de las medidas previstas para dar seguimiento a los efectos ambientales de la aplicación del instrumento y un resumen final.

Además de la EAE, en los casos que sea solicitado por la Ley N° 16.466 - Decreto 349/005, se presentará solicitud de Autorización Ambiental Previa (AAP) ante DINAMA, que deberá contar con carta autorización expedida por la Intendencia de Colonia.

8.3.3 Tramitación

El inicio del trámite comenzará con la presentación ante la oficina competente de Planificación de la Intendencia con una nota dirigida al Intendente de Colonia en el que se expresa la voluntad de iniciar un PAI. Se definirá la ubicación y magnitud del emprendimiento que se quiere desarrollar un PAI.

Con la presentación de la nota se autorizará a realizar el PAI y la continuación del trámite.

Luego de la autorización la Intendencia en conjunto con el comitente (público, privado o mixto) iniciará la comunicación del instrumento al MVOTMA.

En la ley 19.355 modificativa del artículo 47 de la ley 18.308 en su artículo 502 manifiesta que: *Los instrumentos de ordenamiento territorial, a excepción de los del ámbito nacional, deberán contar con una Evaluación Ambiental Estratégica aprobada por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente a través de la Dirección Nacional de Medio Ambiente en la forma que establezca la reglamentación. El procedimiento ambiental se integrará en la elaboración del correspondiente instrumento”.*

Será obligatoria la realización de los PAI para la transformación de cualquier categoría de suelo con el atributo de potencialmente transformable en el presente Plan, sin perjuicio de lo que establece el artículo 21 de la Ley 18.308.

8.3.4 Artículos leyes N° 18.308 y N° 19.355

LEY DE OT Y DS N° 18308

Artículo 21. (Programas de Actuación Integrada).- Los Programas de Actuación Integrada constituyen el instrumento para la transformación de sectores de suelo categoría urbana, suelo categoría sub-urbana y con el atributo de potencialmente transformable e incluirán, al menos:

- a) La delimitación del ámbito de actuación en una parte de suelo con capacidad de constituir una unidad territorial a efectos de su ordenamiento y actuación.
- b) La programación de la efectiva transformación y ejecución.
- c) Las determinaciones estructurantes, la planificación pormenorizada y las normas de regulación y protección detalladas aplicables al ámbito.

Tienen por finalidad el cumplimiento de los deberes territoriales de cesión, equidistribución de cargas y beneficios, retorno de las valoraciones, urbanización, construcción o desarrollo entre otros.

El acuerdo para autorizar la formulación de un Programa de Actuación Integrada se adoptará por la Intendencia Municipal de oficio o a instancia de parte, la que deberá presentar la propuesta del ámbito sugerido y justificación de la viabilidad de la actuación.

La Intendencia Municipal podrá autorizar la elaboración del Programa de Actuación Integrada y la posterior ejecución por gestión pública, privada o mixta, según los criterios establecidos en la Ordenanza Departamental.

La elaboración por iniciativa privada únicamente podrá autorizarse cuando cuente con la conformidad de la mayoría de los propietarios de suelo en el ámbito propuesto y se ofrezcan garantías suficientes de su ejecución, todo ello en arreglo a lo que establezca la Ordenanza Departamental correspondiente.

Ley 19.355 Artículo 502

.- Sustitúyese el artículo 47 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008,

por el siguiente:

"ARTÍCULO 47. (Garantía de sostenibilidad. Procedimiento ambiental de los instrumentos).- Los instrumentos de ordenamiento territorial establecerán una regulación ambientalmente sustentable, asumiendo como objetivo prioritario la conservación del ambiente, comprendiendo los recursos naturales y la biodiversidad, adoptando soluciones que garanticen la sostenibilidad.

Los instrumentos de ordenamiento territorial, a excepción de los del ámbito nacional, deberán contar con una Evaluación Ambiental Estratégica aprobada por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente a través de la Dirección Nacional de Medio Ambiente en la forma que establezca la reglamentación. El procedimiento ambiental se integrará en la elaboración del correspondiente instrumento".

9 SISTEMA DE MONITOREO Y EVALUACIÓN DEL PLAN LOCAL

9.1 Programa de Monitoreo y Evaluación

El Comité de Gestión del plan local será el encargado de monitorear y administrar la evaluación con los indicadores definidos.

El Comité creará un Programa de monitoreo y evaluación del Plan. Este programa tendrá por objetivo monitorear y posteriormente evaluar las acciones realizadas en el territorio y para las cuales el Plan Local ha legislado.

Uno de los cometidos del programa es el de enviar a la Intendencia informes del seguimiento y eventuales comportamientos transgresores constatados y en contravención a los lineamientos del plan local.

9.2 Propuesta de implementación de un sistema de monitoreo y evaluación

Se implementará a instancias de la Comisión de Gestión del plan local un Programa de monitoreo y evaluación del Plan. Este programa tendrá por objetivo monitorear las acciones que se realizan en el territorio establecido en los objetivos y lineamientos del Plan Local aprobado.

Entre los cometidos del programa estará el de enviar a la Intendencia informes del seguimiento y eventuales transgresiones constatadas y en contravención a los indicadores propuestos.

Los indicadores sugeridos para la medición, posterior evaluación y su seguimiento se transcriben a continuación.

9.3 Selección de indicadores

Se utilizará el sistema PER, presión, estado y respuesta para la definición de los indicadores. Se identificaron indicadores de presión en algunos casos, de estado en otro y de respuesta en aquellos que la legislación o la población así lo ha incidido.

Se toman como base los objetivos estratégicos de las Directrices y del Plan Local y las intervenciones promovidas por el Plan Local.

Estas intervenciones producen impactos (positivos o negativos) en el ambiente.

Tabla Indicadores:

Línea estratégica	Indicadores	Fuente	Línea de base	Periodicidad
Puesta en valor y protección de los recursos naturales.	Superficie de Monte nativo Sub indicadores: Cantidad de acciones de mantenimiento o deforestación. Cantidad de proyectos realizados. Estado de las Playas Sub indicadores: Eventos de deterioro en la orilla del curso del arroyo San Francisco Cambios cualitativos en la faja costera, ej.: retiro de juncos, urbanizaciones, construcciones, solicitudes de PAI. Canteras abiertas y en uso. Nuevas solicitudes.	IMC DINAMA	Informe sobre paisajes caracterizados para área naturales en Plan Local de Conchillas. Fotos aéreas del período entre abril 2014 hasta diciembre 2014 Datos de DINAMA a la fecha de aprobación del plan local. Datos de DINOT a la fecha de aprobación del plan local.	Anual. Cada vez que ocurra un evento se llevará registro en cada entidad.
Línea estratégica	Indicadores	Fuente	Línea de base	Periodicidad

Puesta en valor de los recursos patrimoniales.	Permisos de construcción que atiende la Comisión de Patrimonio local y la Dirección de Arquitectura de la Sub Dirección Zona Oeste. Informes de visitas semestrales donde se detecta el estado y evolución general de los bienes, sitios o zonas. Registro de eventos ocurridos a ser registrados en la actualización de las fichas de los bienes inventariados. Cantidad de solicitudes de utilización del Fondo de rehabilitación de viviendas Cantidad de bienes presentados a los concursos de obra realizada y de fachadas. Cantidad de solicitudes vinculadas a poner en valor potencialidades turismo, ambientales, patrimoniales. Uso de los alojamientos turísticos. Cantidad de visitantes anuales por épocas del año. Uso de circuitos turísticos.	Comité de Gestión Local Actores locales de turismo. Oficina Local de turismo IMC - Arq. MINTUR Inventario iniciado en la Intendencia	Informe de Patrimonio realizado para el Plan Local de Conchillas. Fotos aéreas del período entre abril 2014 hasta diciembre 2014 Registros de la Oficina Local de Turismo. IMC DINAMA DINOT	Mensual Semestral Anual
Línea estratégica	Indicadores	Fuente	Línea de base	Periodicidad
Desarrollo económico-territorial.	Cantidad de solicitudes para la localización de comercios, industrias y logística. Cantidad de solicitudes de PAI vinculados al tema desarrollo industrial y logístico. Número de iniciativas de permiso de localización. Superficie de suelo destinado a localización de actividades.	Intendencia de Colonia. (formulario C) DINAMA DINOT	Se parte de las solicitudes que ingresen luego de aprobado el plan. Para el caso de indicadores cuantitativos el punto de partida es cero, que se toma a partir de la aprobación por el Gobierno Departamental del Plan Local.	Anual.
Línea estratégica	Indicadores	Fuente	Línea de base	Periodicidad
Puesta en valor del sistema de centros urbanos.	Cantidad de proyectos propuestos ejecutados. Cantidad de población nueva afinada. Cantidad de Suelo en uso y ocupado a partir de la línea de base. Cantidad de viviendas realizadas Nueva superficie de expansión de los núcleos urbanos. Cantidad de población atendida en centros de salud. Cantidad de población ingresa a programas de formación.	IMC Comité de Gestión del plan local INE Policlínica de Conchillas. Hospital Evangélico	Censo de población y vivienda 2011. Fecha de aprobación del plan local por el GGDD El punto de partida son los planos del plan local aprobados. Datos correspondientes a la fecha de aprobación del plan local	Anual
Mejora de las condiciones del hábitat social: 1- Infraestructura de saneamiento, agua potable. 2- Infraestructura de transporte terrestre y fluvial.	Cantidad de superficie de espacios públicos remodelados o nuevos. Cantidad de metros de instalaciones de agua potable nuevas. Piletas de tratamiento realizadas. Cantidad de líneas de ómnibus a Conchillas. Cantidad de frecuencias diarias entre Radial y Puerto Inglés.	IMC OSE	El punto de partida del plan local. Existente a la fecha de aprobación del plan local Terreno de ubicación de las piletas vacío a la aprobación del plan local Las existentes al momento de aprobado el plan local	Anual
Línea estratégica	Indicadores	Fuente	Línea de base	Periodicidad
Ordenación del paisaje y del sistema de espacios verdes	Ordenanza con objetivos generales para la ordenación del paisaje y líneas de actuación para la protección del paisaje urbano y rural aprobadas. Parque público utilizado por la población y turistas. Parque público administrado por la sociedad civil. Cantidad de equipamiento colocado o construido en los espacios públicos Proyecto realizado.	IMC DINOT Fotos aéreas DINAMA DINOT	No hay plan ni ordenanza a la aprobación del Plan Local Fecha de acta de entrega del parque a la sociedad civil. Cero a la aprobación del plan local Planos del proyecto presentados a DINAMA Para todos los proyectos que siguen	Anual

10 FICHAS REGLAMENTARIAS

10.1 Localidades de Conchillas

10.1.1 Ficha general

MACRO - ZONA:	LOCALIDADES DE CONCHILLAS			1
SUBCATEGORÍA / S DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO, SUBURBANO DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES, LOGÍSTICAS Y DE SERVICIOS, SUBURBANO DE USO RESIDENCIAL PREDOMINANTE, SUBURBANO DE USO TURÍSTICO PREDOMINANTE, RURAL PRODUCTIVO, RURAL NATURAL.			
ZONAS Y SUB-ZONAS	ZONA RADIAL HERNÁNDEZ	A	ZU2 RH, FRACCIONAMIENTO ORIGINAL ZSL RH, LOGÍSTICA R21 ZU2 RHM, MEVIR	01 02 03
	ZONA PUEBLO GIL	B	ZU2 PG, FRACCIONAMIENTO ORIGINAL ZRP PG / ZU2 PG	04 05
	ZONA CONCHILLAS Y ELEMENTOS PATRIMONIALES CIRCUNDANTES	C	ZUSP PC, SITIOS PATRIMONIALES ZUCP PC, CASCO PATRIMONIAL ZUI PC, DE INTERFASE ZU2 PC, ACCESO ZU3 PC/ ZRP/ZS	06 07 08 09 10
	ZONA PUERTO CONCHILLAS - BALNEARIO DEL OESTE	D	ZUP BO, CASCO PATRIMONIAL ZU2 BO, BALNEARIO. ZLPC BO, PUERTO CONCHILLAS ZB BO, BORDE PLAYA Y ARROYO ZRP BO / ZDT BO, PENÍNSULA	11 12 13 14 15
	ZONA CAMINO PATRIMONIAL A CONCHILLAS	E	ZST CC, ESTABLECIMIENTO MARÍA, MARÍA ZRP CC, PREDIOS RURALES FRANJA 500m ZRP CC/ ZST CC, ARROYO SAN FRANCISCO ZSL CC, LOGÍSTICA PADRON 16.352	16 17 18 19

10.1.1 Fichas de cada zona - subzona

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS						NOVIEMBRE 2016
MACRO - ZONA:	LOCALIDADES DE CONCHILLAS					1A01
ZONA:	RADIAL HERNÁNDEZ					
SUB-ZONA:	ZU2 RH, FRACCIONAMIENTO ORIGINAL					
CAT. DEL SUELO:	URBANO	SUB CAT:	NO CONSOLIDADO	POT. TRANSF.	NO	PLANO N° 009
LIMITES:	Por el oeste carretera a Conchillas hasta Ruta 21, por ésta hasta calle de 17 metros pública, por ésta hasta calle de 17 metros pública, por ésta hasta calle de 17 metros pública, por ésta hasta cerrar el polígono con carretera a Conchillas.					
USOS DEL SUELO	Autorizados	Residenciales. Servicios compatibles con la residencia, el agro a pequeña escala y el desarrollo turístico.				
	Autorizados condicionados	Galpones y locales entre 200m2y 499m2.				
	Prohibidos	Industriales, logísticos, silos. Galpones y locales mayores a 500m2.				
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo	450m2			CON SANEAMIENTO COLECTIVO:	
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo	12m				
F.O.S. MÁXIMO		40%			70%	
F.O.T. MÁXIMO		70%			200%	
F.O.T. BÁSICO		60%			140%	
F.O.S.P.		50%			30%	
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal	1 y 2 niveles, máximo 8,30m. Máximo 15m.				
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal	25m (frente a ruta N° 21), 15m (frente a carretera a Conchillas y caminos vecinales) y 4m resto.				
	Lateral	3m unilateral, en caso de retirarse de la medianera, mínimo 1m.				
	Posterior	-				
ARQUITECTURA	Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales. Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.					
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Césped, sendero pavimentado ancho 1,20m a 0,60m medido desde límite del predio.				
	Vialidad	-				
	Arbolado	-				
	Ornato	-				
VALORES PATRIMONIALES	No					

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS						NOVIEMBRE 2016
MACRO - ZONA:	LOCALIDADES DE CONCHILLAS					1A02
ZONA:	RADIAL HERNÁNDEZ					
SUB-ZONA:	ZSL RH, LOGÍSTICA R21					
CAT. DEL SUELO:	<i>SUBURBANO</i>	<i>SUB CAT:</i>	<i>LOGÍSTICO</i>	<i>POT. TRANF.</i>	<i>NO</i>	PLANO N° 009
LIMITES:	Comprende los padrones rurales 17821, 17822, 18545, 20813 y 20814.					
USOS DEL SUELO	Autorizados	Logísticos y de Servicios ruteros y al agro.				
	Autorizados condicionados	Residenciales.				
	Prohibidos	Industriales, Conjuntos de más de 3 unidades habitacionales. Educativos, culturales.				
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo	2000m2				
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo	20m				
F.O.S. MÁXIMO	50%					
F.O.T. MÁXIMO	80%					
F.O.T. BÁSICO	-					
F.O.S.P.	20%					
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal	1 y 2 niveles, máximo 8,30m. 15m para Logística y Servicios.				
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal	25m (frente a ruta N° 21) 15m (frente a carretera a Conchillas y caminos vecinales o calles públicas de 17m.)				
	Lateral	6m unilateral, en caso de retirarse de la medianera, mínimo 1m.				
	Posterior	-				
ARQUITECTURA	Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales.					
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Césped, sendero pavimentado ancho 1,20m a 0,60m medido desde límite del predio.				
	Vialidad	-				
	Arbolado	-				
	Ornato	-				
VALORES PATRIMONIALES	No					

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS						NOVIEMBRE 2016	
MACRO - ZONA:	LOCALIDADES DE CONCHILLAS					1A03	
ZONA:	RADIAL HERNÁNDEZ						
SUB-ZONA:	ZU2 RHM, MEVIR						
CAT. DEL SUELO:	URBANO	SUB CAT:	NO CONSOLIDADO	POT. TRANSF.	NO*	PLANO N° 009	
LIMITES:	Por el este camino vecinal a Conchillas, por el norte con el padrón rural 22380, por el oeste con el padrón rural 3918 (plancha P25A) parte y con calle pública, por ésta hasta calle pública al sur hasta el cruce con el camino vecinal a Conchillas por el este.						
USOS DEL SUELO	Autorizados		Residenciales, educativos, almacenes.				
	Autorizados condicionados		Comercio de pequeño porte.				
	Prohibidos		Comerciales de mediano y gran porte, Industriales, logísticos.				
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo	450m2		CON SANEAMIENTO COLECTIVO:			
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo	12m					
F.O.S. MÁXIMO		40%				70%	
F.O.T. MÁXIMO		70%				200%	
F.O.T. BÁSICO		60%				140%	
F.O.S.P.		20%				30%	
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal		1 nivel, altura máxima 6m.				
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal		15m (camino vecinal) y 4m. resto				
	Lateral		3m unilateral, en caso de retirarse de la medianera, mínimo 1m.				
	Posterior		-				
ARQUITECTURA	Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales. Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.						
ESPACIO PÚBLICO	Vereda		Césped, sendero pavimentado ancho 1,20m a 0,60m medido desde límite del predio.				
	Vialidad		-				
	Arbolado		-				
	Ornato		-				
VALORES PATRIMONIALES	No						
OBS.	* Parte del padrón 3918 tiene el atributo de Potencialmente Transformable a ZU2.						

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS						NOVIEMBRE 2016
MACRO - ZONA:	LOCALIDADES DE CONCHILLAS					1B04
ZONA:	PUEBLO GIL					
SUB-ZONA:	ZU2 PG, FRACCIONAMIENTO ORIGINAL					
CAT. DEL SUELO:	URBANO	SUB CAT:	NO CONSOLIDADO	POT. TRANSF.	NO	PLANO N° 010
LIMITES:	Por el norte con calle de borde de 17 m, Oficial 1, por el este con calle de borde de 17 m, Oficial 8, por el sur con calle Oficial 11 y por el oeste con calle de 17 metros Oficial 2. Y parte del padrón rural 17.514 (destinado a residencial cooperativa de vivienda).					
USOS DEL SUELO	Autorizados	Residenciales. Servicios compatibles con la residencia y con el desarrollo turístico.				
	Autorizados condicionados	Complejos habitacionales deben cumplir con el art. 13 del Directrices 036 / 13. Galpones o locales de área entre 200m2 y 499m2.				
	Prohibidos	Industriales, logísticos, silo, galpones o locales de área mayor a 500m2				
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo	450m2	CON SANEAMIENTO COLECTIVO:			
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo	12m				
F.O.S. MÁXIMO		40%	70%			
F.O.T. MÁXIMO		70%	200%			
F.O.T. BÁSICO		60%	140%			
F.O.S.P.		50%	30%			
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal	1 y 2 niveles, máximo 8,30m.	Máximo 15m.			
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal	15m sobre Caminos vecinales, 4m. resto				
	Lateral	3m unilateral, en caso de retirarse de la medianera, mínimo 1m.				
	Posterior	-				
ARQUITECTURA	Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales. Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.					
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Césped, sendero pavimentado ancho 1,20m a 0,60m medido desde límite del predio.				
	Vialidad	-				
	Arbolado	-				
	Ornato	-				
VALORES PATRIMONIALES	No					
OBSERVACIONES	Los programas de actuación integradas PAI deberán cumplir con estas condicionantes.					

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS					NOVIEMBRE 2016
MACRO - ZONA:	LOCALIDADES DE CONCHILLAS				1B05
ZONA:	PUEBLO GIL				
SUB-ZONA:	ZRP PG / ZU2				
CAT. DEL SUELO:	<i>RURAL</i>	<i>SUB CAT</i>	<i>PRODUCTIVO</i>	<i>POT. TRANSF.</i>	<i>SI</i>
LIMITES:	Polígono 1, parte de los padrones rurales 17.514 y 18.231. Polígono 2, parte de los padrones rurales 18.122 y 18.123.				PLANO N° 010
USOS DEL SUELO	Autorizados		Residenciales. Servicios compatibles con la residencia y con el desarrollo turístico.		
	Autorizados condicionados		Complejos habitacionales deben cumplir con el art. 13 del Decreto 036 / 13. Galpones o locales de área entre 200m2 y 499m2.		
	Prohibidos		Industriales, logísticos, silo, galpones o locales de área mayor a 500m2		
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo	450m2		CON SANEAMIENTO COLECTIVO:	
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo	12m			
F.O.S. MÁXIMO		40%		70%	
F.O.T. MÁXIMO		70%		200%	
F.O.T. BÁSICO		60%		140%	
F.O.S.P.		50%		30%	
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal		1 y 2 niveles, máximo 8,30m.		Máximo 15m.
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal		4m sobre calle, 15m sobre caminos vecinales		
	Lateral		3m unilateral, en caso de retirarse de la medianera sin ventanas, mínimo 1m.		
	Posterior		-		
ARQUITECTURA	Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales. Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.				
ESPACIO PÚBLICO	Vereda		Césped, sendero pavimentado ancho 1,20m a 0,60m medido desde límite del predio.		
	Vialidad		-		
	Arbolado		-		
	Ornato		-		
VALORES PATRIMONIALES	No				
OBSERVACIONES	Los programas de actuación integradas PAI deberán cumplir con estas condicionantes.				

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS						NOVIEMBRE 2016
MACRO - ZONA:	LOCALIDADES DE CONCHILLAS					1C06
ZONA:	CONCHILLAS					
SUB-ZONA:	ZUSP PC, SITIOS PATRIMONIALES					
CAT. DEL SUELO:	URBANO	SUB CAT:	NO CONSOLIDADO	POT. TRANSF.	NO	PLANO N° O10
LIMITES:	Manzanas 16, 21, 24, 25, 27, 28 parte de viviendas originales, 31 y los sitios patrimoniales descritos en plano n° 13 patrimonial indicados. Son 7 sitios patrimoniales siguientes (se identificarán oportunamente por números de padrón): 1. Hotel Conchillas, 2- Casa Evans, 3- Templo, 4- Cementerio, 5- Edificio Industrial, 6- Puente los Tres Clavitos, 7- Antigua Cantera de Piedra, 8- Cantera abandonada incluida en las manzanas 10 y 15.					
USOS DEL SUELO	Autorizados		Residencial con servicios y equipamientos compatibles. Servicios gastronómicos. Alojamientos turísticos. Oficinas.			
	Autorizados condicionados		Estacionamientos.			
	Prohibidos		Toda actividad que vaya en desmedro del carácter turístico residencial del lugar.			
ARQUITECTURA	No se puede modificar el área y las fachadas de las viviendas. Las intervenciones exteriores se deben guiar con el Manual de tratamiento de exteriores de este Plan. Se puede realizar modificaciones internas para mejorar las condiciones de habitabilidad, como baños y cocinas. Los Permisos de Construcción deben de estar autorizadas por la Comisión de Patrimonio de Colonia y la Comisión Nacional de Patrimonio.					
ESPACIO PÚBLICO	Vereda		Césped, sendero pavimentado ancho 1,20m a 0,60m medido desde límite del predio.			
	Vialidad		-			
	Arbolado		-			
	Ornato		-			
VALORES PATRIMONIALES	Alto valor patrimonial					

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS					NOVIEMBRE 2016
MACRO - ZONA:	LOCALIDADES DE CONCHILLAS				1C07
ZONA:	CONCHILLAS				
SUB-ZONA:	ZUCP PC, ZONA URBANO CASCO PATRIMONIAL				
CAT. DEL SUELO:	<i>URBANO</i>	SUB CAT:	<i>NO CONSOLIDADO</i>	<i>POT. TRANS.</i>	<i>NO</i>
LIMITES:	Por el norte una línea que separa con los padrones urbanos 600 y 573, continua con calle Juana Tarter, por el este con calle Los Tres Clavitos hasta cruce con calle Los Emigrantes, por ésta hasta calle proyectada de 17 metros. Una línea quebrada que limita con el padrón rural 15.578 (ver plano de delimitación de zonas de Conchillas) hasta el arroyo San Francisco. Por el sur, calle Ruiz de los Llanos hasta calle David Evans, por ésta hasta calle Germán Ripke. Por el oeste, calle Bernardino Baserque hasta calle Francisco Capandeguy, por ésta hacia el oeste hasta el cruce con la calle Rocca V, por ésta hasta la calle Parish, por ésta hasta el cruce con calle Guillermo Cottington, por esta hasta Tomas Walker y una línea recta que separa con el padrón 574, hasta cerrar el polígono con la línea recta al norte que separa con el padrón 600 y 573.				PLANO N° 010
USOS DEL SUELO	Autorizados	Residenciales. Servicios compatibles con la residencia y con el desarrollo turístico. Oficinas.			
	Autorizados condicionados	Conjuntos de más de 3 unidades habitacionales deben cumplir con el art. 13 del Decreto 036 / 13.			
	Prohibidos	Industriales, logísticos, silo, galpones o locales de área mayor a 200m2			
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo	450m2			
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo	12m			
F.O.S. MÁXIMO		40%			
F.O.T. MÁXIMO		70%			
F.O.T. BÁSICO		60%			
F.O.S.P.		30%			
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal	1 nivel, máximo 6m.			
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal	4m			
	Lateral	3m unilateral, en caso de retirarse de la medianera, mínimo 1m.			
	Posterior	-			
ARQUITECTURA	Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales. Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas. Se autorizan modificaciones internas para mejorar las condiciones de habitabilidad, como baños y cocinas. Los Permisos de Construcción deben de estar autorizadas por la Comisión del Plan y la Comisión Nacional de Patrimonio.				
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Césped, sendero pavimentado ancho 1,20m a 0,60m medido desde límite del predio.			
	Vialidad	-			
	Arbolado	-			
	Ornato	-			
VALORES PATRIMONIALES	Valor patrimonial de conjunto.				

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS						NOVIEMBRE 2016
MACRO - ZONA:	LOCALIDADES DE CONCHILLAS					1C08
ZONA:	CONCHILLAS					
SUB-ZONA:	ZUI PC, DE INTERFASE PATRIMONIAL					
CAT. DEL SUELO:	URBANO	SUB CAT:	NO CONSOLIDADO	POT.TRANSF.	NO	PLANO N° 010
LIMITES:	Por el norte una línea que separa con el padrón urbano 600 y continuando esta línea con el padrón urbano 552, continuando esta misma línea por la calle de 17 metros pública. Por el este la calle Aurelio Touriño, hasta la calle de 17 metros pública. Por ésta hasta la calle de 17 metros pública y por ésta hasta calle Tomas Walker, por ésta hasta calle Los Tres Clavitos hasta calle Juan Tarter y por ésta hasta calle David Evans cerrando el polígono.					
USOS DEL SUELO	Autorizados		Residenciales. Servicios compatibles con la residencia y con el desarrollo turístico.			
	Autorizados condicionados		Conjuntos de más de 3 unidades habitacionales deben cumplir con el art. 13 del Decreto 036 / 13.			
	Prohibidos		Industriales, logísticos, silo, galpones o locales de área mayor a 200m2. Toda actividad que vaya en desmedro del carácter turístico residencial del lugar.			
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo	450m2				
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo	12m				
F.O.S. MÁXIMO	40%					
F.O.T. MÁXIMO	70%					
F.O.T. BÁSICO	60%					
F.O.S.P.	30%					
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal		1 nivel, máximo 6m.			
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal		15m sobre Camino a Conchillas y caminos vecinales, 4m el resto.			
	Lateral		3m unilateral, en caso de retirarse de la medianera, mínimo 1m.			
	Posterior		-			
ARQUITECTURA	Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales. Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas. Los Permisos de Construcción deben de estar autorizadas por la Comisión del Plan.					
ESPACIO PÚBLICO	Vereda		Césped, sendero pavimentado ancho 1,20m a 0,60m medido desde límite del predio.			
	Vialidad		-			
	Arbolado		-			
	Ornato		-			
VALORES PATRIMONIALES	No					

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS					NOVIEMBRE 2016
MACRO - ZONA:	LOCALIDADES DE CONCHILLAS				1C09
ZONA:	CONCHILLAS				
SUB-ZONA:	ZU2 PC, ACCESOS				
CAT. DEL SUELO:	<i>URBANO</i>	<i>SUB CAT</i>	<i>NO CONSOLIDADO</i>	<i>POT.TRANSF.</i>	<i>NO</i>
LIMITES:	<p>El polígono 1 al norte de la ciudad está limitado por el oeste, calle David Evans, por ésta hasta calle Laguna Azul, por ésta hasta calle de 17 metros pública (largo una manzana), por ésta hasta calle Los Picapedreros, por ésta hasta calle de 17 metros pública cerrando el polígono con calle David Evans.</p> <p>El polígono 2, por el norte calle Francisco Capandeguy hasta calle Bernardino Bazerque, por ésta hasta el arroyo San Francisco, por éste hasta una línea recta límite con el padrón rural 15.574.</p> <p>El polígono 3, comprende dos padrones urbanos, el 468 y 469 y se limita por el norte con calle Ruiz de los Llanos hasta calle David Evans, por ésta hasta el límite con el padrón urbano 470 en una línea recta hasta el arroyo San Francisco.</p>				PLANO N° O10
USOS DEL SUELO	Autorizados	Residenciales. Servicios compatibles con la residencia y con el desarrollo turístico.			
	Autorizados condicionados	Conjuntos de más de 3 unidades habitacionales deben cumplir con el art. 13 del Decreto 036 / 13.			
	Prohibidos	Industriales, logísticos, silo, galpones o locales de área mayor a 200m2. Toda actividad que vaya en desmedro del carácter turístico residencial del lugar.			
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo	450m2		CON SANEAMIENTO COLECTIVO:	
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo	12m			
F.O.S. MÁXIMO			40%		
F.O.T. MÁXIMO			70%		
F.O.T. BÁSICO			60%		
F.O.S.P.			30%		
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal	1 y 2 niveles, máximo 8,30m.		Máx. 15 m	
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal	4m, 15m sobre Caminos a conchillas y caminos vecinales			
	Lateral	3m unilateral, en caso de retirarse de la medianera, mínimo 1m.			
	Posterior	-			
ARQUITECTURA	Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales. Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.				
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Césped, sendero pavimentado ancho 1,20m a 0,60m medido desde límite del predio.			
	Vialidad	-			
	Arbolado	-			
	Ornato	-			
VALORES PATRIMONIALES	No				

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS						NOVIEMBRE 2016
MACRO - ZONA:	LOCALIDADES DE CONCHILLAS					1C10
ZONA:	CONCHILLAS					
SUB-ZONA:	ZU3 PC / ZRP o ZS, EXTENSIÓN DE BAJA DENSIDAD					
CAT. DEL SUELO:	<i>URBANO</i>	<i>SUB CAT:</i>	<i>NO CONSOLIDADO</i>	<i>POT.TRANSF.</i>	<i>SI</i>	PLANO N° 010
LIMITES:	<p>Polígono 1, que incluye la totalidad del padrón urbano 574. Polígono 2, incluye la totalidad del padrón urbano 552. Polígono 3, se limita por calle Los Picapedreros hasta calle 17 metros pública, por ésta hasta calle Laguna Azul, por ésta hasta calle 17 metros pública, por ésta hasta calle 17 metros pública, por ésta hasta calle 17 metros pública hasta cruce con la calle Tomás Walker, por ésta hasta calle de 17 metros pública, por esta hasta calle Aurelio Touriño, por ésta hasta calle los Tres Clavitos, por ésta continúa hasta la calle Atilio Cremasco, por ésta hasta cerrar el polígono con calle Los Picapedreros.</p>					
USOS DEL SUELO	Autorizados		Residenciales. Servicios compatibles con la residencia y con el desarrollo turístico.			
	Autorizados condicionados		Conjuntos de más de 3 unidades habitacionales deben cumplir con el art. 13 del Decreto 036/13.			
	Prohibidos		Industriales, logísticos, silo, galpones o locales de área mayor a 200m ² . Toda actividad que vaya en desmedro del carácter turístico residencial del lugar.			
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo	1000m ² para nuevos fraccionamientos o reparcelamientos.			CON SANEAMIENTO COLECTIVO:	
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo	20m				
F.O.S. MÁXIMO	20%					
F.O.T. MÁXIMO	40%					
F.O.T. BÁSICO	30%					
F.O.S.P.	60%					
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal	1 y 2 niveles, máx. 8,30m.		Máx. 15m.		
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal	8m sobre carretera a Conchillas y caminos vecinales, 4m el resto.				
	Lateral	3m unilateral, en caso de retirarse de la medianera, mínimo 1m.				
	Posterior	-				
ARQUITECTURA	Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales. Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.					
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Césped, sendero pavimentado ancho 1,20m a 0,60m medido desde límite del predio.				
	Vialidad	-				
	Arbolado	-				
	Ornato	-				
VALORES PATRIMONIALES	No					

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS						NOVIEMBRE 2016
MACRO - ZONA:	LOCALIDADES DE CONCHILLAS					1D11
ZONA:	PUERTO CONCHILLAS - BALNEARIO OESTE					
SUB-ZONA:	ZUP BO, CASCO PATRIMONIAL					
CAT. DEL SUELO:	<i>URBANO</i>	<i>SUB CAT:</i>	<i>NO CONSOLIDADO</i>	<i>POT.TRANSF.</i>	<i>NO</i>	PLANO N° 011
LIMITES:	Comprende las manzanas urbanas N° 10 y 13.					
USOS DEL SUELO	Autorizados		Residenciales. Servicios compatibles con la residencia y con el desarrollo turístico.			
	Autorizados condicionados		Conjuntos de más de 3 unidades habitacionales deben cumplir con el art. 13 del Decreto 036 / 13.			
	Prohibidos		Industriales, logísticos, silo, galpones o locales de área mayor a 200m ²			
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo	450m ²				
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo	12m				
F.O.S. MÁXIMO			40%			
F.O.T. MÁXIMO			70%			
F.O.T. BÁSICO			60%			
F.O.S.P.			30%			
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal		1 nivel, máximo 6m.			
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal		4m.			
	Lateral		3m unilateral, en caso de retirarse de la medianera, mínimo 1m.			
	Posterior		-			
ARQUITECTURA			Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales. Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas. Los Permisos de Construcción deben de estar autorizadas por la Comisión del Plan.			
ESPACIO PÚBLICO	Vereda		Césped, sendero pavimentado ancho 1,20m a 0,60m medido desde límite del predio.			
	Vialidad		-			
	Arbolado		-			
	Ornato		-			
VALORES PATRIMONIALES			Valor patrimonial de conjunto.			

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS					NOVIEMBRE 2016
MACRO - ZONA:	LOCALIDADES DE CONCHILLAS				1D12
ZONA:	PUERTO CONCHILLAS - BALNEARIO OESTE				
SUB-ZONA:	ZU2 BO, BALNEARIO				
CAT. DEL SUELO:	URBANO	SUB CAT:	NO CONSOLIDADO	POT. TRANSF.	NO
LIMITES:	Comprende la totalidad de las manzanas 1, 2, 5, 6,3, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 14, y 15.				PLANO N° 011
USOS DEL SUELO	Autorizados	Residenciales. Conjuntos mixtos residenciales, hoteleros y/o comerciales. Turísticos. Servicios compatibles con la residencia y con el desarrollo turístico.			
	Autorizados condicionados	Conjuntos de más de 3 unidades habitacionales deben cumplir con el art. 13 del Decreto 036 / 13. Locales de área entre 200m2 y 499m2.			
	Prohibidos	Industriales, logísticos, silo, galpones. locales de área mayor a 500m2 Toda actividad que vaya en desmedro del carácter turístico residencial del lugar.			
		CON SANEAMIENTO COLECTIVO:			
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo	450m2	1000m2		
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo	12m	20m		
F.O.S. MÁXIMO		20%	50%		
F.O.T. MÁXIMO		40%	80%		
F.O.T. BÁSICO		35%	60%		
F.O.S.P.		50%	40%		
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal	1 y 2 niveles. Máximo 8,30m.	Máximo 15m.		
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal	4m.			
	Lateral	3m unilateral, en caso de retirarse de la medianera, mínimo 1m.			
	Posterior	-			
ARQUITECTURA		Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales. Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.			
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Césped, sendero pavimentado ancho 1,20m a 0,60m medido desde límite del predio.			
	Vialidad	-			
	Arbolado	-			
	Ornato	-			
VALORES PATRIMONIALES		No.			

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS					NOVIEMBRE 2016
MACRO - ZONA:	LOCALIDADES DE CONCHILLAS				1D13
ZONA:	PUERTO CONCHILLAS - BALNEARIO OESTE				
SUB-ZONA:	ZLPC BO, ZONA LOGISTICA PUERTO CONCHILLAS BALNEARIO OESTE				
CAT. DEL SUELO:	<i>SUBURBANO</i>	SUB CAT:	<i>LOGÍSTICO</i>	<i>POT.TRANSF.</i>	<i>NO</i>
LIMITES:	Comprende el padrón rural 15.581 (1há, 6.530 m2) con costa sobre el Río de la Plata.				PLANO N° 011
USOS DEL SUELO	Autorizados	Actividades logísticas y en compatibilidad con las actividades turísticas en particular las náuticas. Servicios y equipamientos compatibles con el desarrollo turístico y la logística.			
	Autorizados condicionados	Aquellas actividades que interfieran con las actividades logísticas y turísticas náuticas.			
	Prohibidos	Viviendas y galpones o locales de área mayor a 500m2. Prohibida la localización de silos, industrias u otras actividades que interfieren con las actividades portuarias.			
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo	2000m2	CON SANEAMIENTO COLECTIVO		
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo	40m			
F.O.S. MÁXIMO		25%			
F.O.T. MÁXIMO		-			
F.O.T. BÁSICO		50%			
F.O.S.P.		50%	40%		
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal	1 y 2 niveles. Máximo 6,00m.			
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal	4m. Aplica art. 50 de la Ley N° 18.308 y art. 503 de la Ley N° 19.355.			
	Lateral	3m unilateral, en caso de retirarse de la medianera, mínimo 1m.			
	Posterior	-			
ARQUITECTURA		Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales. Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.			
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Vereda: Para los espacios públicos de veredas podrán ser de césped, sendero pavimentado de 1.20 m a 0.60 m medido desde el límite del predio.			
	Vialidad	-			
	Arbolado	-			
	Ornato	-			
VALORES PATRIMONIALES		No.			
OBS.		Cualquier intervención o desarrollo turístico deberá cumplir con todas las condiciones de la legislación nacional y departamental vigentes aplicables. Cualquier intervención deberá realizarse a través de un Contrato - Plan. Se considera Suelo de Fragilidad Ecositémica.			

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS					NOVIEMBRE 2016
MACRO - ZONA:	LOCALIDADES DE CONCHILLAS				1D14
ZONA:	PUERTO CONCHILLAS - BALNEARIO OESTE				
SUB-ZONA:	ZB BO, ZONA BORDE ARROYO SAN FRANCISCO – PADRÓN 17.364 – BORDE RIO DE LA PLATA				
CAT. DEL SUELO:	<i>URBANO</i>	<i>SUB CAT:</i>	<i>NO CONSOLIDADO</i>	<i>POT, TRANSF.</i>	<i>NO</i>
LIMITES:	Incluye padrón 17.364 y el borde del arroyo hasta el límite con el padrón 16.352 por el noroeste. Por el oeste la zona incluye el borde de playa del río de la plata y una franja que incluye la calle del bor-de costero desde la zona logística de puerto conchillas hasta la manzana 16.				PLANO N° 011
USOS DEL SUELO	Autorizados		Desarrollos turísticos		
	Autorizados condicionados		Aquellas actividades que interfieran con las actividades turísticas náuticas.		
	Prohibidos		Viviendas y galpones o locales de área mayor a 500m2. Industriales. Logísticos.		
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo	1000m2	CON SANEAMIENTO COLECTIVO		
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo	20m			
F.O.S. MÁXIMO		25%			
F.O.T. MÁXIMO		-			
F.O.T. BÁSICO		50%			
F.O.S.P.		50%	40%		
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal		1 y 2 niveles. Máximo 8,30m.		
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal		4m.		
	Lateral		3m unilateral, en caso de retirarse de la medianera, mínimo 1m.		
	Posterior		-		
ARQUITECTURA	Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales. Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.				
ESPACIO PÚBLICO	Vereda		Vereda: Para los espacios públicos de veredas podrán ser de césped, sendero pavimentado de 1.20 m a 0.60 m medido desde el límite del predio.		
	Vialidad		-		
	Arbolado		-		
	Ornato		-		
VALORES PATRIMONIALES	Valores naturales				
OBS.	Cualquier intervención o desarrollo turístico deberá cumplir con todas las condiciones de la legislación nacional y departamental vigentes aplicables. Cualquier intervención deberá realizarse a través de un Contrato Plan con la Intendencia de Colonia. Los usos del suelo autorizados serán los permitidos en la ley N° 18.308 y sus modificativas y se rige por todas las condiciones del artículo 50 de la Ley N° 18.308 y artículo 503 de La ley N° 19.355. Se considera Suelo de Fragilidad Ecosistémica.				

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS					NOVIEMBRE 2016
MACRO - ZONA:	LOCALIDADES DE CONCHILLAS				1D15
ZONA:	PUERTO CONCHILLAS - BALNEARIO OESTE				
SUB-ZONA:	ZRP BO / ZDT BO, ZONA DESARROLLO TURÍSTICO PENÍNSULA. PADRÓN 15.579.				
CAT. DEL SUELO:	<i>RURAL</i>	<i>SUB CAT:</i>	<i>PRODUCTIVO</i>	<i>POT.TRANSF.:</i>	<i>SI</i>
LIMITES:	Padrón rural 15.579.				PLANO Nº 011
USOS DEL SUELO	Autorizados	Desarrollos turísticos			
	Autorizados condicionados	Los autorizados condicionados son las actividades complementarias en relación al valor patrimonial natural de la zona. Empreñimientos turísticos náuticos, otros emprendimientos, instalaciones náuticas y deportivas de todo tipo. Actividades productivas extractivas.			
	Prohibidos	Silos, parques eólicos, actividades de forestación.			
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo	5 hás. Se admite fusión de predios aunque el resultante sea menor de 5hás.			
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo	100m			
A.M.E.		500m2 para usos productivos y 500m2 para usos complementarios			
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal	1 y 2 niveles. Máximo 8,30m.			
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal	20m. Aplica artículo 50 de la Ley Nº 18.308 y artículo 503 de La ley Nº 19.355			
	Lateral	Bilateral: 10m.			
	Posterior	10m.			
ARQUITECTURA		Proyectos nuevos no deberán imitar viviendas patrimoniales. Las terminaciones de los paramentos exteriores serán de revoque, balai, madera, piedra ladrillo. Otras terminaciones estarán condicionadas a las recomendaciones de la Comisión de Patrimonio y la Comisión de gestión del Plan.			
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	-			
	Vialidad	-			
	Arbolado	-			
	Ornato	-			
VALORES PATRIMONIALES		Se respetará el valor patrimonial asignado a la zona. En cualquier caso, se exigirá un estudio de impacto cumpliendo con el Art 13 del 036/2013.			
OBS.		Cualquier intervención o desarrollo turístico deberá cumplir con todas las condiciones de la legislación nacional y departamental vigentes aplicables. Cualquier intervención deberá realizarse a través de un Contrato Plan con la Intendencia de Colonia. Los usos del suelo autorizados serán los permitidos en la ley Nº 18.308 y sus modificativas y se rige por todas las condiciones del artículo 50 de la Ley Nº 18.308 y artículo 503 de La ley Nº 19.355. Se considera Suelo de Fragilidad Ecosistémica.			

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS					NOVIEMBRE 2016
MACRO - ZONA:	LOCALIDADES DE CONCHILLAS				1E16
ZONA:	CAMINO PATRIMONIAL A CONCHILLAS				
SUB-ZONA:	ZST CC, ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO MARÍA, MARÍA				
CAT. DEL SUELO:	<i>SUBURBANO</i>	<i>SUB CAT:</i>	<i>TURISTICO</i>	<i>POT. TRANSF.</i>	<i>NO</i>
LIMITES:	Comprende la totalidad de los padrones rurales 26.605, 26.606, 26.607, 26.608, 26.609, 26.610 y 26.611. Lámina catastral P25D.				PLANO Nº 012
USOS DEL SUELO	Autorizados	Actividades turísticas, promoción de alojamientos, hoteles y sus diferentes variedades, hostales, posadas, hosterías, cabañas, bungalows, restaurantes o similares. Actividades recreativas, paseos peatonales y ciclovías, centros de interpretación, actividades de observatorio avifauna. Se admitirá hasta 2 unidades habitacionales en toda la sub-zona.			
	Autorizados condicionados	Actividades complementarias al turismo: locales comerciales, caballerizas. Equipamientos para servicios públicos, culturales y deportivos, localización de clubes sociales. Actividades productivas como plantaciones hortofrutícolas, (vidas, olivares), entre otros. Se podrán utilizar métodos de aplicación de productos con mochila, no aéreos.			
	Prohibidos	Toda actividad que vaya en desmedro del carácter de turístico patrimonial de la zona. Residencia: Prohibidos la localización de basureros, emprendimientos que generen ruidos, olores o que estén condicionados por los requerimientos medioambientales. Logístico, industriales.			
SUPERFICIE DE MANZANA	10.000 m ² , en aplicación de Ley 19.149 modificativa de la Ley 18.308 artículos 282 y 283.				
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo	Superficie mínima de 10.000 m ² (diez mil). Tolerancias: 1- Se admite variedad de lotes si el conjunto mantiene el promedio de 10.000 m ² . 2- Los lotes menores a 10.000 m ² comprenden un máximo del 10 % de la cantidad de lotes. 3- La dimensión mínima de lote es de 5000 m ² .			
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo	50m de frente para lotes iguales o menores a 10.000 m ² . Para terrenos que superan los 10.000 m ² se cumplirá la relación frente/fondo $\frac{1}{4}$ y el frente del terreno nunca tendrá menos de 50 m de ancho. Se incrementará el tamaño del frente del terreno de modo que relación frente/fondo = o menor a $\frac{1}{4}$. Relación uno a cuatro.			
F.O.S. MÁXIMO	8%. Las instalaciones complementarias: no superarán un área construida mayor a 100 m ² .				
F.O.T. MÁXIMO	16%.				
F.O.T. BÁSICO	8%				
F.O.S.P.	60%				
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal	1 y 2 niveles. Máximo 8,30m.			
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal	15m sobre carretera a Conchillas y caminos vecinales, 4m el resto de los predios no ubicados en las zonas especificadas antes.			
	Unilateral	10m bilateral			
	Posterior	10m			

ARQUITECTURA	Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales. Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.	
CALLES Y CAMINOS INTERNOS	Cumplirá en todo de acuerdo a la Ordenanza de O.T. de Colonia de 1997 y sus modificativas.	
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Césped
	Vialidad	Pavimento obligatorio, tosca / asfalto / hormigón.
	Arbolado	Obligatorios en la calle y en el predio (mínimo 1 árbol cada 200 m2)
	Ornato	
VALORES PATRIMONIALES	Se respetará el valor patrimonial asignado a la zona. En cualquier caso, se exigirá un estudio de impacto cumpliendo con el Art 13 del 036/2013.	
OBSERVACIONES	Se exigirá Regularización del Permiso de Construcción y Habilitación Municipal del establecimiento, red de agua potable y saneamiento.	

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS					NOVIEMBRE 2016
MACRO - ZONA:	LOCALIDADES DE CONCHILLAS				1E17
ZONA:	CAMINO PATRIMONIAL A CONCHILLAS				
SUB-ZONA:	ZRP CC, PREDIOS FRENTISTAS AL CAMINO A CONCHILLAS, FAJA DE 250m. A CADA LADO DEL EJE DEL CAMINO.				
CAT. DEL SUELO:	<i>RURAL</i>	<i>SUB CAT:</i>	<i>PRODUC-TIVO</i>	<i>POT.TRANSF.</i>	<i>NO*</i>
LIMITES:	Una faja de 500 m a cada lado del eje del camino a Conchillas.				PLANO N° 012
USOS DEL SUELO	Autorizados				
	Autorizados condicionados	Actividades complementarias en relación al valor patrimonial de la zona. Bed & Breakfast, Posada, Hostería, Instalaciones náuticas. Instalaciones deportivas ecuestres. Restaurante y Comercio rural.			
	Prohibidos	Silos, Parques Eólicos, Forestación, Extractivas.			
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo	5 hectáreas. Se admitirá fusión de predios preexistentes de menor tamaño, aunque el predio resultante sea menor a 5 hectáreas.			
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo	100m			
F.O.S. MÁXIMO	Máx. admisible 8%, las instalaciones complementarias no superarán un área construida mayor a 100 m2.				
F.O.T. MÁXIMO	16%				
F.O.T. BÁSICO	8%				
F.O.S.P.	60%				
A.M.E.	500m2 en PB para usos productivos y hasta 500m2 para usos complementarios.				
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal	1 y 2 niveles, máximo 8,30m.			
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal	15m (frente a camino Conchillas y caminos vecinales)			
	Lateral	Bilateral 10m.			
	Posterior	10m.			
ARQUITECTURA	Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales. Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.				
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Césped o sendero pavimentado de 1.20 m a 0.60 m medido desde el límite del predio y sendero para bicicletas.			
	Vialidad				
	Arbolado	Obligatorio en la calle y en el predio mínimo un árbol cada 200 m2.			
	Ornato				
VALORES PATRIMONIALES	Se respetará el valor patrimonial asignado a la zona. En cualquier caso, se exigirá un estudio de impacto cumpliendo con el Art 13 del 036/2013.				
OBSERVACIONES	Se Aplica a los padrones con el atributo de potencialmente transformable en tanto sean de suelo categoría rural.				

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS					NOVIEMBRE 2016
MACRO - ZONA:	LOCALIDADES DE CONCHILLAS				1E18
ZONA:	CAMINO PATRIMONIAL A CONCHILLAS				
SUB-ZONA:	ZRP CC / ZDT CC, ZONA DESARROLLO TURÍSTICO ARROYO SAN FRANCISCO.				
CAT. DEL SUELO:	<i>RURAL</i>	<i>SUB CAT:</i>	<i>PRODUCTIVO</i>	<i>POT.TRANSF.:</i>	<i>SI</i>
LIMITES:	Padrones 14.406 y 14.425				PLANO Nº 012
USOS DEL SUELO	Autorizados				
	Autorizados condicionados		Los autorizados condicionados son las actividades complementarias en relación al valor patrimonial de la zona. Emprendimientos turísticos náuticos, otros emprendimientos, alojamientos como bed & breakfast, posadas, hostería, instalaciones náuticas y deportivas de todo tipo. Restaurantes y Comercios.		
	Prohibidos		Silos, parques eólicos, actividades de forestación y extractivas.		
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo	5 hás. Se admite fusión de predios, aunque el resultante sea menor de 5hás. PAI: 2000m.			
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo	PAI: 1000m			
A.M.E.		500m2 para usos productivos y 500m2 para usos complementarios			
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal		1 y 2 niveles. Máximo 8,30m.		
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal		Los retiros frontales serán de 15 m frente a Camino a Conchillas. PAI: 15 m frente a Camino a Conchillas.		
	Lateral		Bilateral: 10m.		
	Posterior		10m.		
ARQUITECTURA			Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales. Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.		
ESPACIO PÚBLICO	Vereda		-		
	Vialidad		-		
	Arbolado		-		
	Ornato		-		
VALORES PATRIMONIALES			Valores naturales Se respetará el valor patrimonial asignado a la zona. En cualquier caso, se exigirá un estudio de impacto cumpliendo con el Art 13 del 036/2013.		
OBS.			Usos del suelo autorizados serán los permitidos en la Ley N° 18.308. Se considera Suelo de Fragilidad Ecosistémica.		

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS						NOVIEMBRE 2016
MACRO - ZONA:	LOCALIDADES DE CONCHILLAS					1E19
ZONA:	CAMINO PATRIMONIAL A CONCHILLAS					
SUB-ZONA:	ZSL CC / ZRP, ZONA LOGISTICA CAMINO CONCHILLAS					
CAT. DEL SUELO:	<i>SUBURBANO</i>	<i>SUB CAT:</i>	<i>LOGÍSTICO</i>	<i>POT.TRANSF.</i>	<i>SI</i>	PLANO N° 012
LIMITES:	Comprende la totalidad del padrón rural 16.352.					
USOS DEL SUELO	Autorizados	Actividades logísticas y en compatibilidad con las actividades rústicas en particular las náuticas. Servicios y equipamientos compatibles con el desarrollo turístico y la logística.				
	Autorizados condicionados	Aquellas actividades que interfieran con las actividades logísticas y turísticas náuticas.				
	Prohibidos	Viviendas y galpones o locales de área mayor a 500m ² . Prohibida la localización de silos, industrias u otras actividades que interfieran con las actividades portuarias.				
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo	2000m ²	CON SANEAMIENTO COLECTIVO			
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo	25m				
F.O.S. MÁXIMO		25%				
F.O.T. MÁXIMO		-				
F.O.T. BÁSICO		50%				
F.O.S.P.		50%	40%			
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal	1 y 2 niveles. Máximo 8,30m.				
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal	15m sobre Camino a Conchillas y caminos vecinales, 8m. en el resto.				
	Lateral	5m bilateral.				
	Posterior	10m.				
ARQUITECTURA		Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales. Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.				
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	Vereda: Para los espacios públicos de veredas podrán ser de césped, sendero pavimentado de 1.20 m a 0.60 m medido desde el límite del predio.				
	Vialidad	-				
	Arbolado	-				
	Ornato	-				
VALORES PATRIMONIALES		No.				
OBS.		Cualquier intervención o desarrollo turístico deberá cumplir con todas las condiciones de la legislación nacional y departamental vigentes aplicables. Cualquier intervención deberá realizarse a través de un Contrato - Plan. Se considera Suelo de Fragilidad Ecositémica.				

10.2 Enclave Planta de Celulosa Montes del Plata y área de influencia.

10.2.1 Ficha general

MACRO - ZONA:	ENCLAVE PLANTA DE CELULOSA MONTES DEL PLATA			3
SUBCATEGORÍA / S DE SUELO	SUBURBANO DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES, LOGÍSTICAS Y DE SERVICIOS, SUBURBANO DE USOS TURÍSTICO PREDOMINANTE, RURAL PRODUCTIVO, RURAL NATURAL			
ZONAS Y SUB-ZONAS	ZONA ENCLAVE INDUSTRIAL MONTES DEL PLATA	A	ZSI MP, LOGÍSTICA MDP	01
	ZONA LOGISTICA Y DE SERVICIOS	B	ZSL MP, CAMINOS LOS POLVOIRNES Y A LA PALMERA ZRP MP / ZSL MP, POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE	02 03
	ZONA PARQUE BALNEARIO	C	ZDT MP, PARQUE BALNEARIO	04

10.2.2 Ficha Fichas de cada zona - subzona

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS						NOVIEMBRE 2016
MACRO-ZONA	ENCLAVE PLANTA DE CELULOSA MONTES DEL PLATA					3A01
ZONA:	ENCLAVE M.D.P.					
SUB-ZONA	ZSI MP					
CAT. DEL SUELO:	<i>SUBURBANO</i>	<i>SUB CAT</i>	<i>INDUSTRIAL</i>	<i>POT. TRANSF.</i>	<i>NO.</i>	PLANO N° 013
LIMITES:	Comprende los padrones 17.391 (ex 21.947) y 17.393 (ex 21.948) (Montes del Plata).					
USOS DEL SUELO	Autorizados		Nueva industria de bajo impacto, a 200m de la localidad de Puerto Conchillas - Balneario Oeste. Logísticos y de servicios. Oficinas pertenecientes a la empresa.			
	Autorizados condicionados		Emprendimientos cuyo funcionamiento esté condicionado a la aprobación por DINAMA. Toda actividad que vaya en desmedro del carácter de la zona.			
	Prohibidos		Prohibidos basureros. Residencia tanto permanente como temporal de cualquier tipo (construcción de viviendas o alojamiento para turistas y visitantes o trabajadores zafrales).			
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo	10 000 m2 relación frente fondo no debe ser superior a 1/4 donde 1 es frente y 4 unidades de fondo máximo. En el caso que la parcela no sea rectangular se tomará el medio del frente y en ángulo recto con la línea de frente se tomarán las 4 unidades del frente.				
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo	50 m.				
F.O.S. MÁXIMO		5 % (se le permitirá hasta 7.5 % del FOS si el frente del terreno es de 75m)				
F.O.T. MÁXIMO		10 % (se le permitirá hasta 15 % del FOS si el frente del terreno es de 75 ml)				
F.O.T. BÁSICO		8 % (se le permitirá hasta 10 % del FOS si el frente del terreno es de 75 ml)				
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal		Servicios: 1 y 2 niveles, máximo 8,30m. Industria: flexible a la actividad.			
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal		15m sobre caminos vecinales.			
	Lateral		10m bilateral			
	Posterior		10 m			
ARQUITECTURA	Intervenciones acordes con el carácter de la zona					
CALLES Y CAMINOS INTERNOS						
ESPACIO PÚBLICO	Vereda		Césped			
	Vialidad		Pavimento obligatorio, tosca/ asfalto / hormigón			
	Arbolado		Obligatorios en la calle			
	Ornato		-			
VALORES PATRIMONIALES	Sin valor especial					
OBSERVACIONES	Los usos del suelo autorizados serán los permitidos en la ley N° 18.308 y sus modificativas y se rige por todas las condiciones del artículo 50 de la Ley N° 18.308 y artículo 503 de La ley N° 19.355. No se incluye los padrones 23.613 y 20.853 que se deslindaron del padrón mayor y pertenecen a O.S.E.					

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS						NOVIEMBRE 2016
MACRO-ZONA	ENCLAVE PLANTA DE CELULOSA MONTES DEL PLATA					3B02
ZONA:	ENCLAVE M.D.P.					
SUB-ZONA:	ZSL MP, ZONA LOGÍSTICA CAMINOS LOS POLVORINES Y A LA PALEMRA					
CAT. DEL SUELO:	<i>SUBURBANO</i>	<i>SUB CAT:</i>	<i>LOGÍSTICO</i>	<i>POT. TRANSF.</i>	<i>SI</i>	PLANO N° 013
LIMITES:	Polígono 1: Comprende los padrones: 14.407, 14.396, 14.397, 18.774 y desde el padrón 22.889 al padrón 22.908 (ex padrón 18773). Polígono 2: Comprende el padrón rural 22.766, padrones urbanos 665 y 666.					
USOS DEL SUELO	Autorizados	Actividades logísticas. Servicios y equipamientos compatibles a la actividad logística.				
	Autorizados condicionados	Actividades que interfieran con las actividades logísticas.				
	Prohibidos	Residencia permanente.				
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo	10 000 m2.				
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo	50 m.				
F.O.S. MÁXIMO		25 %				
F.O.T. MÁXIMO		40 %				
F.O.T. BÁSICO						
F.O.S.P.		50%. Con saneamiento colectivo 40%.				
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal	15 m.				
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal	25 a 40m en rutas nacionales, 15m frente a carretera Conchillas y caminos vecinales. 6m el resto de los predios no ubicados en las zonas especificadas antes. El retiro de 6 m también rige para todos los predios en todo su perímetro.				
	Lateral	6 m bilateral				
	Posterior					
ARQUITECTURA						
CALLES Y CAMINOS INTERNOS						
ESPACIO PÚBLICO	Vereda					
	Vialidad					
	Arbolado					
	Ornato					
VALORES PATRIMONIALES		Sin valor especial				
OBSERVACIONES						

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS					NOVIEMBRE 2016
MACRO-ZONA	ENCLAVE PLANTA DE CELULOSA MONTES DEL PLATA				3B03
ZONA:	ENCLAVE M.D.P.				
SUB-ZONA:	ZRP / ZL MP, ZONA RURAL POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE A LOGÍSTICA				
CAT. DEL SUELO:	<i>SUBURBANO</i>	SUB CAT:	<i>LOGISTICO</i>	<i>POT. TRANSF.</i>	<i>SI</i>
LIMITES:	Polígono 1: Comprende los padrones: la totalidad del padrón 23.087, parte de 23.090, 23.091, 23.092 (según categorización Directrices) Polígono 2: Comprende el padrón rural 23.781.				PLANO N° 013
USOS DEL SUELO	Autorizados	Actividades logísticas. Servicios y equipamientos compatibles a la actividad logística.			
	Autorizados condicionados	Actividades que interfieran con las actividades logísticas.			
	Prohibidos	Residencia permanente.			
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo	10 000 m2.			
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo	50 m.			
F.O.S. MÁXIMO		25 %.			
F.O.T. MÁXIMO		40 %.			
F.O.T. BÁSICO					
F.O.S.P.		50%. Con saneamiento colectivo 40%.			
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal	15 m.			
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal	25 a 40m en rutas nacionales, 15m frente a carretera Conchillas y caminos vecinales. 6m el resto de los predios no ubicados en las zonas especificadas antes. El retiro de 6 m también rige para todos los predios en todo su perímetro.			
	Lateral	6 m bilateral			
	Posterior				
ARQUITECTURA					
CALLES Y CAMINOS INTERNOS					
ESPACIO PÚBLICO	Vereda				
	Vialidad				
	Arbolado				
	Ornato				
VALORES PATRIMONIALES		Sin valor especial			
OBSERVACIONES					

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS						NOVIEMBRE 2016
MACRO-ZONA	ENCLAVE PLANTA DE CELULOSA MONTES DEL PLATA					3C04
ZONA:	PARQUE BALNEARIO.					
SUB-ZONA:	ZST, PARQUE BALNEARIO					
CAT. DEL SUELO:	<i>SUBURBANO</i>	<i>SUB CAT:</i>	<i>OBS</i>	<i>.POT. TRANSF:</i>	<i>NO</i>	PLANO N° 013
LIMITES:	<p>Polígono 1: incluye parte del padrón rural 17.394 (propiedad municipal – acceso a la playa).</p> <p>Polígono 2: incluye parcialmente al padrón rural 17.393 (propiedad de MdP) sector frentista a Camino a Conchillas donde se localiza parque de MdP de 14hás. cedido a uso público.</p>					
USOS DEL SUELO	Autorizados		Espacios de ocio, parque y playa.			
	Autorizados condicionados					
	Prohibidos					
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo					
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo					
A.M.E.						
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal					
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal					
	Lateral					
	Posterior					
ARQUITECTURA						
VALORES PATRIMONIALES			Valores naturales			
OBSERVACIONES			<p>Los usos del suelo autorizados serán los permitidos en la Ley N° 18.308 y sus modificativas y en particular artículos 370 y 503 de la Ley N° 19.355.</p> <p>Se caracterizan suburbano turístico (p. 17.394) y suburbano logístico (p. 17.393).</p>			

10.3 Enclave Los Cerros de San Juan

10.3.1 Ficha general

MACRO - ZONA:	ENCLAVE LOS CERROS DE SAN JUAN		4
SUBCATEGORÍA / S DE SUELO	SUBURBANO DE USOTURÍSTICO PREDOMINANTE, RURAL PRODUCTIVO POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE EN SU T, RURAL NATURAL.		
ZONAS Y SUB-ZONAS	ZONA ENCLAVE LOS CERROS DE SAN JUAN	A	ZST CSJ, CASCO ANTIGUO Y VIÑEDOS ZSL CSJ, BODEGA ZRP / ZST CSJ ; AMPLIACIÓN
			01 02 03

10.3.2 Fichas de cada zona - subzona

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS						NOVIEMBRE 2016
MACRO-ZONA:	LOS CERROS DE SAN JUAN					4A01
ZONA:	ENCLAVE LOS CERROS DE SAN JUAN					
SUB-ZONA:	ZST CASCO ANTIGUO Y VIÑEDOS					
CAT. DEL SUELO:	<i>SUBURBANO</i>	SUB CAT:	<i>TURÍSTICO</i>	<i>POT. TRANSF.</i>	<i>NO</i>	PLANO Nº 014
LIMITES:	Comprende parcialmente el padrón rural 3932.					
USOS DEL SUELO	Autorizados	<p>Actividades turísticas de segunda residencia. Se habilitarán también alojamientos, hoteles y sus diferentes variedades, hostales, posadas, bed and breakfast, hosterías, restaurantes.</p> <p>Actividades complementarias al turismo como: cabalgatas, ciclovías, alquileres de bicicletas, caballos, motos, de agua, canoas, cayacs. Los comercios no superarán un área construida mayor a 200 m2.</p> <p>Equipamientos para servicios públicos, culturales y deportivos, localización de clubes sociales y deportivos.</p> <p>Actividades al aire libre, paseos peatonales, observatorio de avifauna, actividades deportivas terres-tres y acuáticas.</p> <p>Los equipamientos deportivos y culturales se regirán por las condicionantes de la presente ficha. Atributos urbanísticos de alturas, fos, fot, retiros.</p> <p>Actividades productivas como plantaciones hortifrutícolas, (vides, olivares), entre otros. Se podrán utilizar métodos de aplicación de productos con mochila, no aéreos. A los efectos de las actividades productivas se privilegiará el sistema de producción orgánica.</p>				
	Autorizados condicionados	Localización de comercios, emprendimientos turísticos y otras actividades que se entienda puedan agredir el medio ambiente local y distorsionar el cumplimiento de la actividad principal de la zona.				
	Prohibidos	<p>Toda actividad que agreda el carácter de turístico patrimonial.</p> <p>Localización de basureros, emprendimientos que generen ruidos, olores o que estén condicionados por los requerimientos medioambientales.</p> <p>Grandes talleres, depósitos de gran porte, silos, estacionamientos de maquinarias, venta y reparación de maquinarias, ubicación de canteras.</p>				
SUPERFICIE DE LA MANZANA	Mínimo	10.000 m2 aplicación de Ley 19.149 modificativa de la Ley 18.308 artículos 282 y 283.				
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo	<p>Superficie mínima de 2000 m2 (dos mil) pudiéndose admitir variedad de lotes si el conjunto mantiene el promedio de 2000 m2.</p> <p>Se exigirá en cualquier caso un estudio de impacto cumpliendo con el Art 13 del Dto Departamental 026/2013 y la aprobación de la Comisión Nacional de Patrimonio Histórico.</p> <p>Cualquier lote nunca será menor en superficie a 500 m2.</p>				
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo					
F.O.S. MÁXIMO		<p>15 % si el área del predio es menor a 500 m2</p> <p>20 % para el resto de los casos</p>				
F.O.T. MÁXIMO		Para cada caso se admitirá un FOT que se incrementará en un 30 % más del FOS máximo para la categoría.				
F.O.T. BÁSICO		20 %				
FOSP		40 %				
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal	15 m				
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal	40%				
	Lateral	Bilateral 5 m				
	Posterior	20%				

ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, proporciones, techos)		Intervenciones acordes con el carácter de la zona.
CALLES Y CAMINOS INTERNOS		
ESPACIO PÚBLICO	Vereda	
	Vialidad	
	Arbolado	
	Ornato	
VALORES PATRIMONIALES		Se exigirá aprobación total de las actuaciones que establezca la designación de Monumento Histórico Nacional en 2004 por Ley 14.040 y las especificaciones de la Comisión Nacional de PH.
OBSERVACIONES		Deberá cumplir con las condiciones que estipulan las leyes nacionales y en particular el artículo 503 y 370 de la Ley 19355. Se exigirá en cualquier caso un estudio de impacto cumpliendo con el Art 13 del Dto Departamental 036/2013. Se exigirá Contrato Plan. Se podrá mejorar los valores de Condicionantes urbanísticas siempre y cuando se consideren una mejora para a propuesta.

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS					NOVIEMBRE 2016
MACRO-ZONA:	LOS CERROS DE SAN JUAN				4A02
ZONA:	ENCLAVE LOS CERROS DE SAN JUAN				
SUB-ZONA:	ZSI CSJ, BODEGAS				
CAT. DEL SUELO:	<i>SUBURBANO</i>	<i>SUB CAT:</i>	<i>INDUSTRIAL</i>	<i>POT. TRANSF.</i>	<i>NO</i>
LIMITES:	Comprende parcialmente el padrón rural 3932.				PLANO Nº 014
USOS DEL SUELO	Autorizados	Industriales. Logísticos y de Servicios. Patrimoniales.			
	Autorizados condicionados	Residencia Permanente.			
	Prohibidos				
SUPERFICIE DE LA MANZANA	Mínimo	10.000 m2 aplicación de Ley 19.149 modificativa de la Ley 18.308 artículos 282 y 283.			
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo	2000m2			
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo	25m			
F.O.S. MÁXIMO		15 % si el área del predio es menor a 500 m2 20 % para el resto de los casos			
F.O.T. MÁXIMO		Para cada caso se admitirá un FOT que se incrementará en un 30 % más del FOS máximo para la categoría.			
F.O.T. BÁSICO		20 %			
FOSP		40 %			
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal	15 m			
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal	40%			
	Lateral	Bilateral 5 m			
	Posterior	20%			
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, proporciones, techos)		Intervenciones acordes con el carácter de la zona.			
CALLES Y CAMINOS INTERNOS					
ESPACIO PÚBLICO	Vereda				
	Vialidad				
	Arbolado				
	Ornato				
VALORES PATRIMONIALES		Se exigirá aprobación total de las actuaciones que establezca la designación de Monumento Histórico Nacional en 2004 por Ley 14.040 y las especificaciones de la Comisión Nacional de PH.			
OBSERVACIONES		Deberá cumplir con las condiciones que estipulan las leyes nacionales y en particular el artículo 503 y 370 de la Ley 19355. Se exigirá en cualquier caso un estudio de impacto cumpliendo con el Art 13 del Dto Departamental 036/2013. Se exigirá Contrato Plan. Se podrá mejorar los valores de Condicionantes urbanísticas siempre y cuando se consideren una mejora para a propuesta.			

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS						NOVIEMBRE 2016
MACRO-ZONA:	LOS CERROS DE SAN JUAN					4A03
ZONA:	ENCLAVE LOS CERROS DE SAN JUAN					
SUB-ZONA:	ZRP / ZST CASCO ANTIGUO Y VIÑEDOS					
CAT. DEL SUELO:	<i>RURAL</i>	SUB CAT:	<i>PRODUC-TIVO</i>	<i>POT. TRANSF.</i>	<i>SI</i>	PLANO Nº 014
LIMITES:	Comprende parcialmente el padrón rural 3932.					
USOS DEL SUELO	Autorizados					
	Autorizados condicio- nados					
	Prohibidos					
SUPERFICIE DE LA MANZANA	Mínimo					
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo					
FRENTE DEL PRE- DIO	Mínimo					
F.O.S. MÁXIMO						
F.O.T. MÁXIMO						
F.O.T. BÁSICO						
FOSP						
ALTURA EN LA PAR- CELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal					
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal					
	Lateral					
	Posterior					
ARQUITECTURA (Ma- teriales, colores, ven- tanas, proporciones, techos)						
CALLES Y CAMINOS INTERNOS						
ESPACIO PÚBLICO	Vereda					
	Vialidad					
	Arbolado					
	Ornato					
VALORES PATRIMO- NIALES						
OBSERVACIONES			Se regirá como el suelo rural productivo del resto de la microrregión. Tiene el Atributo de Potencialmente Transformable a Suelo Suburbano Turístico Cerros de San Juan, las condicionantes urbanísticas y patrimoniales son las que rigen para el PAI.			

10.4 Franja Costera del Río de la Plata

10.4.1 Ficha general

MACRO - ZONA:	ENCLAVE FRANJA COSTERA DEL RÍO DE LA PLATA		5	
SUBCATEGORÍA / S DE SUELO	RURAL PRODUCTIVO POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE EN SU T, RURAL NATURAL.			
ZONAS Y SUB-ZONAS	ZONA FRANJA COSTERA DEL RIO DE LA PLATA	A	ZRP FC /ZS FC, FRANJA COSTERA PAI ZRP FC /ZS FC	01

10.4.2 Fichas de cada zona - subzona

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS						NOVIEMBRE 2016
MACRO-ZONA:	FRANJA COSTERA DEL RIO DE LA PLATA					5A01
ZONA:	FRANJA COSTERA DEL RIO DE LA PLATA					
SUB-ZONA:	ZRP FC / ZS FC, FRANJA COSTERA RÍO DEL PLATA					
CAT. DEL SUELO:	<i>RURAL</i>	<i>SUB CAT:</i>	<i>PRODUCTIVO</i>	<i>POT. TRANSF.</i>	<i>SI</i>	PLANO Nº 008
LIMITES:	<i>Predios rurales frentistas al Río de la Plata, entre el Arroyo de Las Limetas y el Río San Juan en una profundidad de 1500m, según Directrices Departamentales.</i>					
USOS DEL SUELO	Autorizados como suelo RP		Actividades agrícolas y ganaderas. Actividades complementarias de depósito y procesamiento agro alimentarios. Residencia permanente. Extractivas autorizadas por DINAMIGE y la IMC (habilitación comercial y de la Comisión de Patrimonio)			
	Autorizados condicionados como RP		Hostería y Posada Rural. Instalaciones deportivas ecuestres. Restaurante y Comercio rural. Espacios públicos y comunitarios relacionados al medio rural.			
	Prohibidos		Industriales, logísticos.			
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo		5 hectáreas. Se admitirá fusión de predios preexistentes de menor tamaño, aunque el predio resultante sea menor a 5 hectáreas.			
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo		200m, sobre Franja Costera, 100m el resto.			
A.M.E.			500m2 en PB para usos productivos y hasta 500m2 para usos complementarios.			
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal		1 y 2 niveles, máximo 8,30m. 14m para galpones.			
RETIROS	Línea de Costa		Se debe respetar las disposiciones nacionales y las establecidas en el Plan. Frontal 40m y 60m (frente a ruta Nº 55) 15m (frente a camino vecinal).			
	Frontal		40m y 60m (frente a ruta Nº 55) 15m (frente a caminos vecinales)			
	Lateral		10m bilateral			
	Posterior		10m			
ARQUITECTURA			Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales. Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones condicionadas.			
VALORES PATRIMONIALES			Patrimonial natural.			
OBSERVACIONES			Deberá cumplir con las condiciones que estipulan las leyes nacionales y en particular el artículo 503 y 370 de la Ley 19355. Para la transformación de suelo se deberá presentar un Plan de actuación integral PAI en el que se podrá transformar el suelo con fines de desarrollo turístico a suburbano turístico. Ver condiciones en las Directrices territoriales, Dto 036/2013 y sus modificativas en el Dto 037/2015. Se considera Suelo de Fragilidad Ecosistémica.			

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS						NOVIEMBRE 2016
Macro-zona:	FRANJA COSTERA DEL RIO DE LA PLATA					PAI 5A01
SUB-ZONA:	PAI para ZRP FC/ ZS FC, FRANJA COSTERA RÍO DE L PLATA					
CAT. DEL SUELO:	<i>RURAL</i>	SUB CAT:	<i>PRODUCTIVO</i>	<i>POT. TRANSF.</i>	<i>SI</i>	PLANO 008
USOS DEL SUELO	Autorizados		<p>Actividades turísticas de segunda residencia. Actividades turísticas de alojamiento: hoteles, hostales, hosterías, posadas, bed and breakfast, restaurantes. Actividades complementarias al turismo como: paseos peatonales, cabalgatas, ciclovías, golf, observatorio de avifauna. canoas, cayacs. Actividades productivas como plantaciones hortofrutícolas, (vides, olivares), entre otros. Se podrán utilizar métodos de aplicación de productos con mochila, no aéreos.</p>			
	Autorizados condicionados		Localización de comercios, emprendimientos turísticos y otras actividades que se entienda puedan agredir el medio ambiente local y distorsionar el cumplimiento de la actividad principal de la zona.			
	Prohibidos		<p>Locales comerciales mayores a 200 m². Toda actividad que agreda el carácter de turístico patrimonial.</p>			
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo		15.000 m ² aplicación de Ley 19.149 modificativa de la Ley 18.308 artículos 282 y 283.			
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo		Superficie mínima de 2000 m ² (dos mil) pudiéndose admitir variedad de lotes si el conjunto mantiene el promedio de 2000 m ² . Cualquier lote nunca será menor en superficie a 600 m ² . Solo se admitirán lotes menores a 1000 m ² en el 5 % del emprendimiento y lotes comprendidos entre 1000 y 2000 m ² en un 10%.			
SUPERFICIE DEL PREDIO			<p>20 m de frente para lotes menores a 1.000 m² 25 m de frente para lotes entre 1.000 m² y 1999 m² Para terrenos que superan el área de 2000 m² se cumplirá la relación frente/fondo ¼ y nunca tendrá menos de 25 m de ancho el frente del terreno.</p>			
F.O.T. MÁXIMO			<p>15 % si el área del predio es menor a 500 m² 20 % si el área del predio está comprendida entre 501 y 1999 m² 25 % si el área del predio supera los 2000 m² Para cada caso se admitirá un FOT que se incrementará en un 30 % más del FOS máximo para la categoría.</p>			
F.O.T. BÁSICO			<p>FOT 19.5 % si el área del predio es menor a 600 m². 26 % si el área del predio está comprendida entre 601 y 1999 m², 32.5 % si el área del predio supera los 2000 m².</p>			
F.O.S.P.			19 %			
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal		15 m			
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal		40 %			
	Lateral		Bilateral 5 m			
	Posterior		5 m			
ARQUITECTURA						
ESPACIO PÚBLICO	Vereda		Intervenciones acordes con el carácter de la zona			
	Vialidad		Cumplirá en todo de acuerdo a la Ordenanza de OT de Colonia de 1997 y sus modificativas, las Leyes nacionales que rigen las calles y caminos.			
	Arbolado		Césped			
	Ornato		Pavimento obligatorio, tosca/ asfalto / hormigón.			
VALORES PATRIMONIALES			Obligatorios en la calle y en el predio (mínimo 1 árbol cada 200 m ²)			

OBSERVACIONES		Se exigirá en cualquier caso un estudio de impacto cumpliendo con el Art 13 del Dto Departamental 036/2013. Se exigirá art. de Tutelas Ambientales. Se exigirá cumplir con el Capítulo IV, art.18, viabilidad económica y financiera, de las Ordenanzas de OT de 1997.
---------------	--	--

10.5 Bordes naturales de ríos y arroyos

10.5.1 Ficha general

MACRO - ZONA:	ENCLAVE BORDES NATURALES DE RÍOS Y ARROYOS			6
SUBCATEGORÍA / S DE SUELO	RURAL NATURAL			
ZONAS Y SUB-ZONAS	ZONA BORDES NATURALES DE RÍOS Y ARROYOS	A	ZRN	01

10.5.2 Fichas de cada zona - subzona

:

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS						NOVIEMBRE 2016
MACRO-ZONA:	BORDES NATURALES DE RÍOS Y ARROYOS					6A01
ZONA:	BORDES NATURALES DE RÍOS Y ARROYOS					
SUB-ZONA:	ZRN					
CAT. DEL SUELO:	RURAL	SUB CAT:	NATURAL	POT. TRANSF.	NO	PLANO O08
LIMITES:	Según Inventario de Bosques Nativos realizado por el SNAP.					
USOS DEL SUELO	Autorizados		Programas amigables con la conservación y puesta en valor del medio ambiente: senderos interpretativos, puestos de avistamiento de aves, otros. Homologados por la Intendencia de Colonia. En acuerdo con la Ley 183.308 y sus modificativas.			
	Autorizados condicionados		Amarras, muelles, senderos de circulación. Actividades productivas relacionadas a la protección y conservación de la fauna y flora autóctona.			
	Prohibidos		Toda otra actividad.			
OBSERVACIONES	Se considera Suelo de Fragilidad Ecosistémica					

10.6 Zona Rural Productiva

10.6.1 Ficha general

MACRO - ZONA:	RURAL PRODUCTIVA			7
SUBCATEGORÍA / S DE SUELO	RURAL PRODUCTIVO			
ZONAS Y SUB-ZONAS	ZONA RURAL PRODUCTIVA	A	ZRP, GENERAL	01

10.6.2 Fichas de cada zona - subzona

FICHA ZONIFICACION – PLAN CONCHILLAS					NOVIEMBRE 2016	
MACRO-ZONA:	ZONA RURAL PRODUCTIVA				7A01	
ZONA:	ZONA RURAL PRODUCTIVA					
SUB-ZONA:	ZRP, GENERAL					
CAT. DEL SUELO:	<i>RURAL</i>	<i>SUB CAT:</i>	<i>PRODUCTIVO</i>	<i>POT. TRANSF.</i>	<i>NO</i>	PLANO N° 008
LIMITES:	Predios rurales dentro del ámbito de actuación del Plan.					
USOS DEL SUELO	Autorizados		En acuerdo con la Ley 18.308 y sus modificativas. Usos incorporados por las Directrices (Art. 23, Decreto 036/2013). Extractivas autorizadas por DINAMIGE.			
	Autorizados condicionados		Comercio rural.			
	Prohibidos		Conjuntos de más de 3 unidades habitacionales.			
SUPERFICIE DEL PREDIO	Mínimo	5 hectáreas. Se admitirá fusión de predios preexistentes de menor tamaño, aunque el predio resultante sea menor a 5 hectáreas.				
FRENTE DEL PREDIO	Mínimo	100m				
A.M.E.			500m2 en PB para usos productivos y hasta 500m2 para usos complementarios.			
F.O.T. MÁXIMO						
F.O.T. BÁSICO						
F.O.S.P.						
ALTURA EN LA PARCELA	Tomada al medio del predio sobre alineación municipal		1 y 2 niveles, máximo 8,30m. 14m para Galpones.			
ALINEACIONES Y RETIROS	Frontal		25m (frente a rutas nacionales) 15m (frente a caminos vecinales).			
	Bilateral		10m			
	Posterior		10m			
ARQUITECTURA	Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales Terminación de fachada: revoque, balai, madera, piedra, ladrillo visto. Otras terminaciones condicionadas.					
VALORES PATRIMONIALES	Al sur de la Ruta N° 21: Se debe de mantener un retiro de 50m de rutas y caminos para la forestación.					
OBSERVACIONES	AME: Área máxima Edificable.					