

PLAN LOCAL DE

CONCHILLAS

Y SU MICRORREGIÓN

DEPARTAMENTO DE COLONIA

INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE - Ley
18.308

APROBACIÓN PREVIA - DICIEMBRE 2016

05. MEMORIA NORMATIVA

Comitente: INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE COLONIA
UNIDAD DE PLANIFICACIÓN

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

PROYECTO NORMATIVO “PLAN LOCAL DE CONCHILLAS Y SU MICRORREGIÓN”.

TITULO I –

NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES INSTITUTIVAS.

Artículo 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, programas y proyectos.

Artículo 2. (Ámbito de Aplicación).

La microrregión de Conchillas se corresponde con la con la 7ª sección censal, con excepción de la localidad de Campana.

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.

Artículo 3. (Documentos constitutivos).

Son documentos constitutivos del presente instrumento:

- a. Las presentes normas y su articulado.
- b. Las memorias de Información, Ordenación, Gestión y Participación. Los documentos aludidos en este literal son de carácter técnico, tienen valor de exposición de motivos y servirán como expresiones de la intención o espíritu de las disposiciones normativas. En caso de contradicción entre lo dispuesto en el articulado y lo contenido en estos documentos, prevalecerá el articulado a todos sus efectos.
- c. Planos y otros documentos gráficos. En caso de discordancia entre las emergencias de estos documentos gráficos y lo dispuesto en el articulado, prevalecerá el articulado. Autorízase a la Intendencia de Colonia a realizar los ajustes de los documentos gráficos y planos que se releven en la práctica de la aplicación de este Plan.

- d. Fichas normativas y Manual de Tratamiento de Fachadas. En caso de discordancia se aplicarán los mismos criterios de prevalencia del articulado establecida para los literales anteriores.

Artículo 4. (Marco Normativo).

Este Plan se inserta, con valor y fuerza de Decreto Departamental en su componente normativa, en el marco de otras disposiciones departamentales y nacionales en la materia entre ellas:

- a) La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, Ley N° 18308 de fecha 18 de junio del 2008.
- b) Las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Departamento de Colonia Decreto de la Junta Departamental de Colonia N° 036/2013 de fecha 2 de octubre de 2013, salvo aquellas pautas locales de categorización del suelo, en otras determinaciones e indicadores expresamente sustituidos por el presente Plan Local.
- c) Decreto de Ordenamiento Territorial del Departamento de Colonia del 19 de diciembre de 1997.

CAPÍTULO 2. MODELO TERRITORIAL.

Artículo 5. (Imagen objetivo).

La imagen objetivo del modelo territorial remite a los principios rectores del ordenamiento territorial (Ley N° 18308 art. 5) y a los principios rectores en las Directrices Departamentales de Colonia (artículos 2° y 3°) tomando especial cuidado en las condicionantes culturales, patrimoniales, paisajísticas y ambientales. Esta imagen objetivo supone:

1. Poner 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 reforzarse como el desarrollo del turismo patrimonial y del turismo náutico.
2. Realizar 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 a la industria.
3. Apostar a la gestión y concertación público-privada para efectivizar las políticas de desarrollo integral del territorio.
4. Apostar a proteger el entorno natural concentrado en la zona costera y en los bordes de ríos y arroyos.

Artículo 6. (Modelo Territorial).

Se reconoce la conformación de distintas Macro-Zonas dentro de la microrregión que se determinan según sus atributos urbano-territoriales:

1. Sistema de Localidades en relación a Conchillas (Radial Hernández, Pueblo Gil, Conchillas, Puerto Conchillas-Balneario Oeste). Cada una con sus particularidades y fines específicos.
2. Enclave industrial Zona Franca Montes del Plata (Planta industrial de Celulosa y Puerto de Carga) y la ampliación de la Ruta N°55.
3. Enclave rural productivo-bodegas y pueblo Los Cerros de San Juan, con declaratoria patrimonial.
4. Franja costera del Río de la Plata, desde el arroyo de las Limetas hasta el río San Juan.
5. Bordes naturales de ríos y arroyos.
6. Zona rural productiva agrícola-ganadera y minera.

CAPÍTULO 3. OBJETIVO GENERAL y OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

Artículo 7. (Objetivo general).

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.

Artículo 8. (Objetivos específicos).

A efectos de responder al objetivo general y en cumplimiento de las Directrices Departamentales de Colonia y del Decreto de Ordenamiento Territorial del Departamento de Colonia el Plan Local propone los siguientes objetivos específicos:

- a. Promover el desarrollo de cada centro poblado según sus especificidades.
- b. Mejorar en forma sustantiva la calidad ambiental y paisajística del sistema de localidades de la microrregión de Conchillas.
- c. Poner en valor el patrimonio natural y cultural de Conchillas y su área de influencia.
- d. Consolidar el entorno y ubicación estratégica del enclave industrial Montes del Plata como polo de desarrollo industrial del departamento de Colonia.
- e. Orientar la localización de actividades y servicios de escala local y regional que promueva la creación de empresas.
- f. Poner en valor y conservar el patrimonio natural y cultural del enclave Los Cerros de San Juan.
- g. Cuidar el medio ambiente y promover el uso sustentable de los recursos en la franja costera del Río de la Plata.
- h. Cuidar el medio ambiente y promover el uso sustentable de los recursos en los bordes naturales de Ríos y Arroyos.
- i. Promover el turismo náutico.
- j. Promover la mejora del desarrollo social y económico de los habitantes de la microrregión.

CAPÍTULO 4. CATEGORIZACIÓN DE SUELO Y ZONIFICACIÓN.

Artículo 9. (Categorías de suelo. Remisión).

En concordancia con lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y lo establecido en las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Departamento de Colonia, se definen las categorías de suelo rural, suelo suburbano y suelo urbano: Plano O02 y O08.

- a. Suelo categoría Rural (Ley N° 18.308 art. 31 de fecha 18 de Junio de 2008 y Ley N° 18.719 art. 610 de fecha de fecha 27 de diciembre de 2010).
- b. Suelo Categoría Urbana (Ley N° 18.308 art. 32 de fecha 18 de Junio de 2008).
- c. Suelo Categoría Suburbana (Ley N° 18.308 art. 33 de fecha 18 de Junio de 2008).

Artículo 10. (Subcategorías de suelo).

Además de las subcategorías de suelo establecidas en la Ley N° 18308, y en concordancia con el Decreto N° 036/2013 se aplicarán las siguientes subcategorías: Plano O02

- a. Suelo Suburbano de actividades industriales, logísticas y de servicios.
- b. Suelo Suburbano de uso residencial predominante.
- c. Suelo Suburbano de uso turístico predominante.

La definición de los atributos urbano-territoriales de las categorías de usos del suelo y sus subcategorías se establecen en las fichas y cartografías de cada Macro-Zona y Sub-Zona que conforman este Plan Local.

Artículo 11. (Atributo potencialmente transformable).

El Atributo potencialmente transformable (Ley N° 18308 art. 34) define la posibilidad de delimitar ámbitos del territorio que se podrán transformar de una categoría de suelo a otra mediante la elaboración de un Programa de Actuación Integrada (PAI).

Artículo 12. (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 éstas se pueden reconocer: Zonas y Sub-zonas de detalle, dependiendo de la singularidad de la pieza territorial. Plano O08.

TITULO II-

DISPOSICIONES POR MACRO-ZONAS.

CAPÍTULO 1.

SISTEMA DE LOCALIDADES DE CONCHILLAS.

SECCIÓN 1 – (Disposiciones generales).

Artículo 13. (Definición).

La Macro-Zona Sistema de Localidades Conchillas comprende las localidades de Radial Hernández, Pueblo Gil, Conchillas y Puerto Conchillas-Balneario Oeste, unidos por el camino vecinal “a Conchillas”. Plano O02.

Artículo 14. (Estrategias).

Para el área se definen las siguientes estrategias:

- a. Afirmar el modelo de Sistema de Localidades, generando complementariedad entre ellas en cuanto a los usos de suelo previstos, de servicios, comerciales, productivos y turísticos.
- b. Ordenar el paisaje y el sistema de espacios verdes.
- c. Apostar a mejorar las condiciones del hábitat social, de infraestructura de saneamiento y agua potable.
- d. Poner en valor los recursos patrimoniales: casco histórico de Conchillas, viviendas patrimoniales del puerto, cementerio, canteras.

Artículo 15. (Zonas y Sub-zonas).

El sistema de Localidades de Conchillas se compone de las siguientes Zonas y Sub-zonas:

1. Zona Radial Hernández, Plano O09, sub-zonas:
 - a. Urbana mixta y de densidad media en el fraccionamiento original (ZU2 RH).
 - b. Suburbana Logística en predios frentistas a la ruta N° 21 al norte (ZSL RH).
 - c. Urbana Residencial en Mevir (ZSR RHM).
2. Zona Pueblo Gil, Plano O10, sub-zonas:
 - a. Urbana mixta y a densificar en el fraccionamiento original (ZU2 PG)
 - b. Rural Productiva Potencialmente transformable en zona Urbana de densidad media-ZU2 (ZRP / ZU2 PG).
3. Zona Conchillas y sitios patrimoniales circundantes, Plano O10, sub-zonas:
 - a. Urbana Patrimonial- sitios patrimoniales (ZUSP PC).
 - b. Urbana Patrimonial – casco patrimonial (ZUCP PC).
 - c. Urbana mixta y de densidad media de inter fase patrimonial (ZUI PC).
 - d. Urbana mixta y de densidad media en accesos (ZU2 PC).

- e. Urbana extensión de baja densidad y lotes baldíos, con atributo de potencialmente transformable en Zona Rural Productiva (ZU3 PC/ZRP/ZS).
- 4. Zona Puerto Conchillas-Balneario Oeste, Plano O11, sub-zonas:
 - a. Urbana Patrimonial en casco antiguo (ZUP BO).
 - b. Urbana de densidad media Balneario (ZU2 BO).
 - c. Rural con atributo de potencialmente transformable Puerto Conchillas (ZRP BO/ZLPC BO)
 - d. Borde Río de la Plata y Arroyo San Francisco (ZB BO)
 - e. Rural con atributo de potencialmente transformable de Desarrollo Turístico Arroyo San Francisco (ZRP BO/ZDT)
 - f. Rural con atributo de potencialmente transformable de Desarrollo Turístico en Península Balneario Oeste (ZRP BO/ZDT P).
- 5. Zona Camino Patrimonial a Conchillas (plano O12), sub-zonas:
 - a. Suburbana de uso turístico Establecimiento María-María (ZST CC).
 - b. Franja de 250 m en predios rurales frentistas al Camino patrimonial a Conchillas (ZRP CC).
Planos O02 y O08

SECCIÓN 2 – Zonificación en Radial Hernández.

Artículo 16. (Zona ZU2 RH. Fraccionamiento original).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZU2 RH. Plano O03 y O09

b. 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.

c. Categoría de suelo.

Urbano no consolidado.

d. Usos.

Autorizados: residenciales, servicios compatibles con la residencia, el agro a pequeña escala y el desarrollo turístico.

Condicionados: corresponden a la localización de galpones y locales entre 200 m² y 499 m².

Prohibidos: industriales, logísticos, silos, galpones y locales mayores de 500 m².

e. Condicionantes urbanísticas.

_ Superficie mínima del predio: 450 m2.

_ Frente mínimo: 12 m.

_ FOS: Sin saneamiento colectivo los atributos de FOS y FOT serán los siguientes:

FOS máximo admisible será de 40%, FOT: FOT máximo de 70% y FOT Básico 60 %. FOSP: será de 50 %.

Con saneamiento colectivo los atributos de FOS y FOT serán los siguientes:

FOS máximo admisible será de 70 %. FOT máximo de 200 % y FOT Básico 140 %. FOSP será de 30 %.

_ Altura máxima de edificación: Sin saneamiento colectivo será 8.30 m, se admitirán 1 y 2 niveles máximo. Con saneamiento colectivo la altura máxima será de 15m.

_ Retiros: Los retiros frontales serán de 25 m frente a Ruta 21 y 4 m el resto de los predios. 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).

f. 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.

g. 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.

h. **Valores patrimoniales.** No posee valores patrimoniales.

Artículo 17.(Zona ZSL Logística R21).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZSL RH. Plano O03 y O09

b. Límites.

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

c. Categoría de suelo.

Suburbano Logístico.

d. 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.

e. Condicionantes Urbanísticas.

_ Superficie mínima del predio: 2000 m².

_ Frente mínimo: 20 m.

_ FOS máximo admisible será de 50%

_ Altura máxima de la edificación: 8.30 m, se admitirán 1 y 2 niveles. Para usos logísticos y de servicios se admitirá una altura máxima de 15m.

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

f. Arquitectura.

Las edificaciones nuevas o reformas no deberán imitar viviendas patrimoniales.

g. Espacio Público.

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

h. Valores patrimoniales. No posee valores patrimoniales.

Artículo 18. (Zona ZU2-MEVIR).

a. Consideraciones generales.

Declarase Zona ZU2-MEVIR. Plano O03 y O09

b. Límites.

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

c. Categoría de suelo.

Urbano no consolidado.

d. Usos.

Autorizados: residencial, almacenes, educativos.

Condicionados: comercios de pequeño porte.

Prohibidos: Comerciales de mediano y gran porte, industriales y logísticos.

e. Condicionantes Urbanísticas.

_ Superficie mínima del predio: 450 m².

_ Frente mínimo: 12 m.

_ FOS: Sin saneamiento colectivo FOS máximo admisible 40%. Con saneamiento colectivo FOS máximo admisible será de 70 %.

_ FOT: Sin saneamiento FOT máximo de 70% y FOT Básico 60 %. Con saneamiento colectivo FOT máximo de 200 % y FOT Básico 140 %.

_ FOSP: será de 20 %. Con saneamiento colectivo FOSP será de 30 %.

_ Altura máxima de la edificación: 6.00 m, se admitirá 1 nivel.

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

f. 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.

g. Espacio Público.

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

h. Valores patrimoniales.

No posee valores patrimoniales.

SECCIÓN 3 – Zonificación en Pueblo Gil.

Artículo 19. (Zona ZU2 PG - fraccionamiento original).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZU2-PG. Plano O04 y O10

b. Límites.

Por el norte con calle de borde de 17m, Oficial 1, por el este con calle de borde de 17m, 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.

c. Categoría de suelo.

Urbano no consolidado.

d. Usos.

Autorizados: residenciales, servicios compatibles con la residencia y con el desarrollo turístico.

Condicionados: la localización de complejos habitacionales deberá cumplir con el artículo 13 Decreto N° 036/2013 Directrices Departamentales. Galpones y locales entre 200m² y 499m².

Prohibidos: industriales, logísticos, silos, galpones y locales mayores de 500 m²

e. Condicionantes Urbanísticas.

_ Superficie mínima del predio: 450 m².

_ Frente mínimo: 12 m.

_ FOS: Sin saneamiento colectivo FOS máximo admisible será de 40%. Con saneamiento colectivo FOS máximo admisible será de 70%.

_ FOT: Sin saneamiento colectivo FOT básico será de 60 % y FOT máximo 70 %. Con saneamiento colectivo FOT básico será de 140 % y FOT máximo 200%.

_ FOSP: Sin saneamiento colectivo será de 30 %. Con saneamiento colectivo será 30%.

_ Altura máxima de la edificación: Sin saneamiento colectivo será 8.30 m, admitiéndose 1 y 2 niveles. Con saneamiento colectivo será 15m.

_Retiros: Los retiros frontales en esta zona 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).

f. 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.

g. Espacio Público.

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

h. Valores patrimoniales.

No posee valores patrimoniales.

Artículo 20. (Zona ZRP/ZU2 PG).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZRP-PG. Plano O04 y O10.

Los programas de actuación integrada deberán cumplir con estas condicionantes.

b. 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.

c. Categoría de suelo.

Rural productivo con el atributo potencialmente transformable.

d. Usos.

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

Hasta tanto no se cambie 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 036/2013. Galpones o locales de área entre 200m² y 499m².

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

e. Condicionantes Urbanísticas.

_ Superficie mínima del predio: 450 m².

_ Frente mínimo: 12 m.

_ FOS: Sin saneamiento colectivo FOS máximo admisible 40%. Con saneamiento colectivo FOS máximo admisible 70%.

_ FOT: Sin saneamiento colectivo FOT básico 60 % y FOT máximo 70 %. Con saneamiento colectivo FOT básico será de 140 % y FOT máximo 200%

_ FOSP: Sin saneamiento colectivo será de 50 %. Con saneamiento colectivo será 30%.

_ Altura máxima de la edificación: Sin saneamiento colectivo será 8.30 m, admitiéndose 1 y 2 niveles. Con saneamiento colectivo será 15m.

_ Retiros: frontal 4 m sobre calle. Lateral: 3 m unilateral. En caso de retirarse de la medianera el mínimo es de 1 metro (deberá adecuarse en un todo a la Ordenanza Edilicia Departamental vigente de 2015).

f. 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.

g. Espacio Público.

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

h. Valores patrimoniales.

No posee valores patrimoniales.

SECCIÓN 4 – Zonificación en Pueblo Conchillas.

Artículo 21. (Zona ZUSP PC – Zona sitios patrimoniales).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZUSP PC-Zona Sitios Patrimoniales. Plano O04 y O10

b. Límites

Manzanas 16, 21, 24, 27, 28 parte de viviendas originales, 31 y los sitios patrimoniales descritos en plano nº 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.

c. Categoría de suelo.

Urbano no consolidado.

d. 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.

e. Arquitectura

No se podrá modificar el área ni las fachadas de las viviendas.

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

Se autorizarán modificaciones internas para mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Los Permisos de Construcción deberán ser autorizados por la Intendencia de Colonia, con la intervención que por derecho corresponda a la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación.

f. Espacio Público.

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

g. Valores patrimoniales.

Las manzanas N° 16, 21, 24, 27, 28 y 31 se considerarán zonas de alto valor patrimonial.

En los casos de los edificios patrimoniales y sitios como las canteras y cementerio registrarán las condiciones siguientes:

Se deberá mantener alta protección 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 necesaria la presentación de un Plan de Actuación Integrada para cualquier modificación o intervención.

Artículo 22. (Zona ZUCP PC-Zona Urbana Casco Patrimonial).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZUCP PC. Zona Urbana Casco Patrimonial. Plano O04 y O10

b. 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.

c. Categoría de suelo.

Urbano no consolidado.

d. Usos.

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

Condicionados: conjuntos de más de tres unidades habitacionales los cuales deberán cumplir con el artículo 13 del Decreto 036/2013.

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

f. Condicionantes Urbanísticas.

- _ Superficie mínima del predio: 450 m².
- _ Frente mínimo: 12 m.
- _ FOS máximo admisible: 40%.
- _ FOT: FOT básico será de 60 % y FOT máximo 70 %.
- _ FOSP: 30 %.
- _ Altura máxima de la edificación: 6.00 m, admitiéndose 1 nivel.
- _ Retiros: Los retiros frontales serán de 4m.

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).

g. Arquitectura.

Las edificaciones nuevas o reformas no deberán imitar las viviendas patrimoniales.

Las terminaciones de fachadas admitidas serán revoques, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones serán condicionadas.

Se autorizarán modificaciones internas para mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Los Permisos de Construcción deberán ser autorizados por la Intendencia de Colonia, con la intervención que por derecho corresponda a la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación.

h. Espacio Público.

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

i. Valores patrimoniales.

Corresponde a zona de alto valor patrimonial de conjunto.

Artículo 23. (Zona ZUI PC- Zona Urbana Interfase Patrimonial).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZUI PC. Zona Urbana Interfase Patrimonial. Plano O10

b. 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.

c. Categoría de suelo.

Urbano no consolidado.

d. Usos.

Autorizados: residenciales con servicios y equipamientos compatibles con la residencia y con el desarrollo turístico.

Condicionados: conjuntos de más de tres unidades habitacionales los cuales deberán cumplir con el artículo 13 del Decreto 036/2013.

Prohibidos: Industriales, logísticos, silos, galpones o locales de área mayor a 200m² y todas aquellas actividades que contravengan el carácter turístico residencial del lugar.

e. Condicionantes Urbanísticas.

- _ Superficie mínima del predio: 450 m².
- _ Frente mínimo: 12 m.
- _ FOS máximo admisible: 40%.

_ FOT: FOT básico será de 60 % y FOT máximo 70 %.

_ FOSP: 30 %.

_ Altura máxima de la edificación: 6.00 m, admitiéndose 1 nivel.

_ Retiros: Los retiros frontales serán de 4 metros.

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

f. Arquitectura.

Las edificaciones nuevas o reformas no deberán imitar las viviendas patrimoniales.

Las terminaciones de fachadas admitidas serán revoques, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones serán condicionadas.

Los Permisos de Construcción deberán ser autorizados por la Intendencia de Colonia, con la intervención que por derecho corresponda a la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación.

g. Espacio Público.

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

h. Valores Patrimoniales.

No posee valores patrimoniales.

Artículo 24. (Zona ZU2 PC-Accesos).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZU2 PC. Accesos. Plano O04 y O10

b. 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.

c. Categoría de suelo.

Urbano no consolidado.

d. Usos.

Autorizados: residenciales con servicios y equipamientos compatibles con la residencia y con el desarrollo turístico.

Condicionados: conjuntos de más de tres unidades habitacionales los cuales deberán cumplir con el artículo 13 del Decreto 036/2013.

Prohibidos: Industriales, logísticos, silos, galpones o locales de área mayor a 200m² y todas aquellas actividades que contravengan el carácter turístico residencial del lugar.

e. Condicionantes Urbanísticas.

_ Superficie mínima del predio: 450 m².

_ Frente mínimo: 12 m.

_ FOS máximo admisible: 40%.

_ FOT: FOT básico será de 60 % y FOT máximo 70 %.

_ FOSP: 30 %.

_ Altura máxima de la edificación: Sin saneamiento colectivo será 8.30 m, admitiéndose 1 y 2 niveles. Con saneamiento colectivo será 15m.

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

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).

f. Arquitectura.

Las edificaciones nuevas o reformas no deberán imitar las viviendas patrimoniales.

Las terminaciones de fachadas admitidas serán revoques, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones serán condicionadas.

g. Espacio Público.

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

h. Valores Patrimoniales.

No posee valores patrimoniales.

Artículo 25. (Zona ZU3/ZRP/ZS – Zona Urbana 3. Extensión de Baja Densidad).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZU3 PC. Plano O04 y O10

b. 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.

c. Categoría de suelo.

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

d. Usos.

Autorizados: residenciales con servicios y equipamientos compatibles con la residencia y con el desarrollo turístico.

Condicionados: conjuntos de más de tres unidades habitacionales los cuales deberán cumplir con el artículo 13 del Decreto 036/2013.

Prohibidos: Industriales, logísticos, silos, galpones o locales de área mayor a 200m² y todas aquellas actividades que contravengan el carácter turístico residencial del lugar.

Estos usos se corresponden con la categorización actual del suelo. La eventual transformación permitida supondrá la no aplicación de las prohibiciones que resulten incompatibles con los usos derivados de la nueva categorización adquirida.

e. Condicionantes Urbanísticas.

_ Superficie mínima del predio: 1000 m².

_ Frente mínimo: 20 m.

_ FOS máximo admisible: 20%.

_ FOT: FOT básico será de 30 % y FOT máximo 40 %.

_ FOSP: 60 %.

_ Altura máxima de la edificación: Sin saneamiento colectivo será 8.30 m, admitiéndose 1 y 2 niveles. Con saneamiento colectivo podrá ser de hasta 15 m.

_ Retiros: Los retiros frontales serán de 8 m sobre Camino a Conchillas y caminos vecinales y 4 m en los predios restantes no ubicados en las zonas antes especificadas.

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

f. Arquitectura.

Las edificaciones nuevas o reformas no deberán imitar las viviendas patrimoniales.

Las terminaciones de fachadas admitidas serán revoques, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones serán condicionadas.

g. Espacio Público.

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

h. Valores Patrimoniales.

No posee valores patrimoniales.

SECCIÓN 5 – Zonificación en Balneario Oeste.

Artículo 25. (Zona ZUP BO-Zona patrimonial Balneario Oeste).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZUP BO. Plano O05 y O11

b. Límites.

Comprende las manzanas urbanas N° 10 y 13.

c. Categoría de suelo.

Urbano no consolidado.

d. Usos.

Autorizados: residenciales con servicios y equipamientos compatibles con la residencia y con el desarrollo turístico.

Condicionados: conjuntos de más de tres unidades habitacionales los cuales deberán cumplir con el artículo 13 del Decreto 036/2013.

Prohibidos: Industriales, logísticos, silos, galpones o locales de área mayor a 200m².

e. Condicionantes Urbanísticas.

_ Superficie mínima del predio: 450m².

_ Frente mínimo: 12 m.

_ FOS máximo admisible: 40%.

_ FOT: FOT básico será de 60 % y FOT máximo 70 %.

_ FOSP: 30 %.

_ Altura máxima de la edificación: 6.00 m, admitiéndose 1 nivel.

_ 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 metro (deberá adecuarse en un todo a la Ordenanza Departamental vigente de 2015).

f. Arquitectura.

Las edificaciones nuevas o reformas no deberán imitar las viviendas patrimoniales.

Las terminaciones de fachadas admitidas serán revoques, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones serán condicionadas.

Los Permisos de Construcción deberán ser autorizados por la Intendencia de Colonia, con la intervención que por derecho corresponda a la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación.

g. Espacio Público.

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

h. Valores patrimoniales.

Corresponde a zona de alto valor patrimonial de conjunto.

Artículo 26. (Zona ZU2 BO – Zona urbana 2 Balneario Oeste).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZU2 BO. Plano O05 y O11

b. Límites.

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

c. Categoría de suelo.

Urbano no consolidado.

d. Usos.

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

Condicionados: Conjuntos de más de 3 unidades habitacionales los cuales deberán cumplir con el Artículo 13 del Decreto Departamental 036/2013, locales de área entre 200m² y 499m².

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

e. Condicionantes Urbanísticas.

_ Superficie mínima del predio: 600 m².

_ Frente mínimo: 12 m.

_ FOS: máximo admisible 40%. Con saneamiento colectivo y 1000 m² de superficie del predio se admitirá FOS máximo de 50%.

_ FOT: básico 35% y máximo 40%. Con saneamiento colectivo y 1000 m² de superficie de predio se admitirá FOT básico de 60% y máximo de 80%.

_ FOSP: 40 %.

_ Altura máxima de la edificación: Sin saneamiento colectivo 8.30 m admitiéndose 1 y 2 niveles. Con saneamiento colectivo 15 metros.

_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 metro (deberá adecuarse en un todo a la Ordenanza Departamental vigente de 2015).

f. Arquitectura.

Las edificaciones nuevas o reformas no deberán imitar las viviendas patrimoniales.

Las terminaciones de fachadas admitidas serán revoques, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones serán condicionadas.

g. Espacio Público.

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

h. Valores Patrimoniales.

No posee valores patrimoniales.

Artículo 27. (Zona ZLP BO – Zona logística Puerto Conchillas de Balneario Oeste).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZLP BO. Plano O05 Y O11.

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.

b. Límites.

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

c. Categoría de suelo.

Suburbano Logístico.

d. Usos.

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

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.

e. Condicionantes Urbanísticas.

_ Superficie mínima del predio: 2000 m².

_ Frente mínimo: 40m.

_ FOS: máximo admisible 25%.

_ FOT: máximo admisible 50%.

_ FOSP: 50 %.

_ Altura máxima de la edificación: 6.00 m admitiéndose 1 y 2 niveles.

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

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

f. Arquitectura.

Las edificaciones nuevas o reformas no deberán imitar las viviendas patrimoniales.

Las terminaciones de fachadas admitidas serán revoques, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones serán condicionadas.

g. Espacio Público.

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

h. Valores Patrimoniales.

No posee valores patrimoniales.

Artículo 28. (Zona ZB BO, Borde Arroyo San Francisco- Padrón 17364 (manzana 16) y borde del Río de la Plata).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZB borde Arroyo San Francisco y Río de la Plata. Plano O05 y O11

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.

Se considera Suelo de Fragilidad ecosistémica.

b. 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.

c. Categoría de suelo.

Urbano no consolidado.

d. Usos.

Autorizados: Desarrollos turísticos.

Condicionados: Aquellas actividades que interfieran con las actividades turísticas náuticas.

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

e. Valores patrimoniales.

Valores naturales.

Artículo 29. (Zona ZRP BO/ZDT Zona Desarrollo Turístico Península).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZRP BO/ZDT Zona Desarrollo Turístico Península. Planos O05 y O11.

Los Programas de Actuación Integrada PAI deberán cumplir con estas condicionantes.

b. Límites.

Padrón 15.579.

c. Categoría de suelo.

Rural con el atributo potencialmente transformable.

d. Usos.

Autorizados: desarrollos turísticos.

Condicionados: 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.

e. 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: 100 metros.

_ Área Máxima Edificable (A.M.E.): 500 m² en planta baja para usos productivos y hasta 500 m² para usos complementarios.

_ Altura máxima de la edificación: 8.30 m admitiéndose 1 y 2 niveles.

_ Retiros: 20 m. Retiros laterales, bilateral de 10 m, posterior de 10 m.

f. 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 Gestión del Plan.

g. Valores Patrimoniales.

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

SECCIÓN 6 – Zonificación en Camino a Conchillas.

Artículo 29. (Zona ZST CC Establecimiento turístico María, María).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZST. Planos O02, O08 y O12

Se exigirá Regularización con Permiso de Construcción de las edificaciones y Habilitación otorgada por la Intendencia de Colonia para el establecimiento. Se exigirá red de agua potable y de saneamiento.

b. Límites.

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

c. Categoría de suelo.

Suburbano Turístico. A regularizar.

d. 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.

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 se considere 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.

e. Condicionantes Urbanísticas.

_ Superficie mínima del predio: La superficie mínima de las manzanas será 10 mil m² en aplicación de la Ley 19.149 modificativa de la Ley 18.308 artículos 282 y 283. La superficie 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 8%. Las instalaciones complementarias no superarán un área construida mayor a 100 m².

_ FOT: máximo de 16% y FOT Básico 8 %.

_ FOSP: 60 %.

_ Altura máxima de la edificación: 8.30 m admitiéndose 1 y 2 niveles.

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

f. Arquitectura.

Las edificaciones nuevas o reformas no deberán imitar las viviendas patrimoniales.

Las terminaciones de fachadas admitidas serán revoques, balai, madera, piedra, ladrillo. Otras terminaciones serán condicionadas.

g. 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.

h. Valores Patrimoniales.

Se respetará el valor patrimonial asignado a la zona.

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

Artículo 30. (Zona ZRP CC Predios frentistas a Camino a Conchillas, faja de 250m a cada lado del eje del camino.).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZRP Predios frentistas a Camino a Conchillas. Planos O02, O08 y O12

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

b. Límites.

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

c. Categoría de suelo.

Rural productivo.

d. Usos.

Condicionados: son las actividades complementarias en relación al valor patrimonial de la zona. Distintas modalidades de alojamientos esporádicos no residenciales, posada, hostería, hotel, hostel, entre otros, Instalaciones náuticas. Instalaciones deportivas ecuestres. Restaurante y comercio rural.

Prohibidos: Silos, Parques Eólicos, Forestación, Extractivas.

e. 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: 100 metros.

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

_ FOS: máximo admisible 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 máxima de la edificación: 8.30m admitiéndose 1 y 2 niveles.

_ Retiros: Los retiros frontales serán de 15 metros frente a caminos vecinales y Camino a Conchillas. Retiros laterales, bilateral de 10 m, posterior de 10 m.

f. 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 Gestión del Plan.

g. 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.

h. Valores Patrimoniales.

Se respetará el valor patrimonial asignado a la zona.

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

Artículo 31. (Zona ZRP CC/ZDT CC. Zona de Desarrollo Turístico Arroyo San Francisco).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZDT CC. Planos O02, O08 y O12

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

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

Se considera Suelo de fragilidad ecosistémica.

b. Límites.

Comprende a los padrones rurales 14.406 y 14.425

c. Categoría de suelo.

Rural productivo con el atributo de potencialmente transformable.

d. Usos.

Condicionados: actividades complementarias en relación al valor patrimonial de la zona. Emprendimientos turísticos náuticos, otros emprendimientos, alojamientos tales como posadas, hostería, instalaciones náuticas y deportivas de todo tipo. Restaurantes y Comercios.

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

e. 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.

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 complementarios.

PAI: Frente mínimo del predio 100 m.

_ Altura de las edificaciones: 8.30m, se admitirán 1 y 2 niveles.

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

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

f. 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 Gestión del Plan.

g. 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 Artículo 13 del Decreto Departamental 036/2013.

Artículo 32. (Zona ZSL CC/ZRP. Zona Logística Camino Conchillas).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZSL CC. Planos O06 y O13.

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.

b. Límites.

Comprende al padrón rural 16.532.

c. Categoría de suelo.

Suburbano Logístico.

d. Usos.

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.

Condicionados: aquellas actividades que interfieran con las actividades logísticas y turísticas náuticas.

Prohibidos: corresponden a viviendas y galpones o locales de área mayor a 500 m². Prohibida la localización de silos, industrias u otras actividades que interfieran con las actividades portuarias.

e. Condicionantes Urbanísticas.

_ Superficie mínima del predio: 2000m².

_ Frente mínimo: 25 m.

_ FOS: máximo admisible 25%.

_FOT: máximo admisible 50%.

_FOSP: 50%. Con saneamiento colectivo 40%.

_ Altura de las edificaciones: 8.30m, se admitirán 1 y 2 niveles.

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

Los retiros laterales serán de 5 m bilateral.

Retiro posterior de 10m.

f. 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.

g. 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.

h. Valores Patrimoniales.

No posee valores patrimoniales.

CAPÍTULO 2.

PAUTAS PARA EL ENCLAVE PLANTA DE CELULOSA MONTES DEL PLATA Y AREA DE INFLUENCIA.

Artículo 33. (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 y a una franja vinculada a la nueva Ruta N°55. Planos O06 y O13.

Artículo 34. (Estrategias).

Para el área se definen las siguientes estrategias:

1. Promover la instalación de servicios asociados a Montes del Plata en los sectores previstos por el presente 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 la previsión de suelo con la asignación del atributo de potencialmente transformable.

Artículo 35. (Zonas).

Las Zonas son:

1. Zona Suburbana Industrial Montes del Plata (ZSI MP), Plano O13.
2. Zona Suburbana Logística y de servicios, Plano O13
 - 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

Artículo 36. (Zona ZSI MP, Zona Industrial Montes del Plata).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZSI MP. Plano O13

Los usos del suelo autorizados serán los permitidos en la ley N° 18.308 y sus modificativas. No se incluyen los padrones 23.613 y 20.853 que se deslindaron del padrón mayor área y pertenecen a O.S.E.

b. Límites.

Comprende los padrones 17.391 (antes 21.947) y 17.393 (antes 21.948).

c. Categoría de suelo.

Suburbano industrial, logístico y de servicios.

d. Usos.

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

Condicionados: Emprendimientos cuyo funcionamiento esté condicionado a la aprobación por DINAMA. Toda actividad que esté 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).

e. Condicionantes Urbanísticas.

_ Superficie mínima del predio: 10 000m². 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 mínimo: 50 m.

_ FOS: básico 5%. Se permitirá hasta 7.5 % de FOS si el frente del terreno es de 75 metros.

_ FOT: básico 8%. Se permitirá hasta 10% de FOT si el frente del terreno es de 75 metros.

_ Altura de las edificaciones: 8.30m, se admitirán 1 y 2 niveles.

Para usos industriales las alturas máximas se fijarán de acuerdo a las necesidades de la actividad.

_ Retiros: Los retiros frontales serán de 15m sobre caminos vecinales.

Lateral: 10m bilateral.

Posterior: 10 m.

f. Arquitectura.

Las Intervenciones deberán ser acordes con el carácter de la zona.

g. Espacio Público.

Vereda: Césped.

Vialidad: Pavimento obligatorio, tosca / asfalto / hormigón.

Arbolado: Obligatorios en la calle.

d. Valores Patrimoniales.

No posee valores patrimoniales.

Artículo 37. (Zona ZSL MP, Zona Logística Camino Los Polvorines y a la Palmera).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZSI MP. Plano O02, O08 y O13

b. 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.

c. Categoría de suelo.

Suburbano industrial, logístico y de servicios con atributo potencialmente transformable a Suelo Rural Productivo.

d. Usos.

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

Condicionados: aquellas actividades que interfieran con las actividades logísticas.

Prohibidos: residencia permanente.

e. Condicionantes Urbanísticas.

_ Superficie mínima del predio: 10 000m².

_ Frente mínimo: 50m.

_ FOS máximo admisible: 25%.

_ FOT máximo admisible: 40%.

_ FOSP: 50%. Con saneamiento colectivo 40%.

_ Altura de las edificaciones: 15m.

_ 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 antes especificadas. El retiro de 6 m también regirá para todos los predios en todo su perímetro.

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

e. Valores Patrimoniales.

No posee valores patrimoniales.

Artículo 38. (Zona ZRP/ZSL MP. Zona Rural con el atributo de potencialmente transformable a ZL).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZRP/ZSL MP. Planos O02, O08, O06 y O13

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

b. Límites.

Polígono 1: Comprende la totalidad del padrón 23.087, parte de los padrones 23.090, 23.091, 23.092.

Polígono 2: Comprende el padrón rural 23.781.

c. Categoría de suelo.

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

d. Usos.

Autorizados: actividades logísticas. Servicios y equipamientos compatibles la actividad logística.

Condicionados: aquellas actividades que interfieran con las actividades logísticas.

Prohibidos: residencia permanente.

e. Condicionantes Urbanísticas.

_ Superficie mínima del predio: 10.000 m².

_ Frente mínimo: 50m.

_ FOS máximo admisible: 25%.

_FOT máximo admisible: 40%.

_ FOSP: 50%. Con saneamiento colectivo 40%.

_ Altura de las edificaciones: 15m.

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

Los retiros laterales serán de 6 m bilaterales. Deberán adecuarse en un todo a la Ordenanza Departamental vigente de 2015 y a las Directrices de Ordenamiento Territorial, Decreto 036/2013.

f. Valores Patrimoniales.

No posee valores patrimoniales.

Artículo 39. (Zona ZDT Zona Desarrollo Turístico. Parque Público Montes del Plata).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZDT MP. Planos O06 y O13

b. Límites.

Polígono 1: Comprende la totalidad del padrón 23.087, parte de los padrones 23.090, 23.091, 23.092.

Polígono 2: Comprende el padrón rural 23.781.

c. Categoría de suelo.

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

d. Usos.

Autorizados: Espacios de ocio, parque y playa, sin perjuicio de los permitidos por la Ley N° 18.308 y sus modificativas.

e. Valores Patrimoniales.

Posee valores naturales.

CAPÍTULO 3

PAUTAS PARA EL ENCLAVE LOS CERROS DE SAN JUAN.

Artículo 40. (Definición).

Comprende al padrón de carácter patrimonial donde se encuentra emplazado el establecimiento vitivinícola Los Cerros de San Juan. Planos O04 y O14.

Artículo 41. (Estrategias).

Para estas áreas 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 y conservación patrimonial.

Artículo 42. (Zonas y Sub-zonas).

Las zonas son:

1. Zona Suburbana Industrial de las Bodegas (ZSI CSJ).
2. Zona Suburbana Turística Casco Antiguo y Viñedos. (ZST CSJ).
3. Zona Rural Potencialmente transformable en Zona Suburbana Turística (ZRP CS/ ZST SJ).

Artículo 43. (Zona ZST CSJ - Enclave los Cerros de San Juan. Casco antiguo y viñedos).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZST CSJ. Planos O07 y O14

Se deberá cumplir con todas condiciones que estipulan las leyes.

Se exigirá en cualquier caso un estudio de impacto cumpliendo con el Artículo 13 del Decreto Departamental 036/2013. Se exigirá Contrato Plan.

b. Límites.

Comprende parcialmente el padrón rural 3932.

c. Categoría de suelo.

Suelo suburbano turístico.

d. Usos.

Autorizados: Actividades turísticas de segunda residencia. Se habilitarán también alojamientos, hoteles y sus diferentes variedades, hostales, posadas, 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 regirán por las condicionantes de la presente ficha en cuanto a 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.

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.

e. 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 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.

_ Frente mínimo: 25m.

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

_ FOT BÁSICO: 20 %. FOT Máximo: Para cada caso se admitirá un FOT que se incrementará en un 30 % más del FOS máximo para la categoría.

_ FOSP: 40 %.

_ Altura de las edificaciones: 15 m.

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

f. Arquitectura.

Las Intervenciones deberán ser acordes con el carácter de la zona.

g. Valores Patrimoniales.

Se exigirá aprobación total de las actuaciones que establezca la designación de Monumento Histórico Nacional en 2004 por Ley 14.040 con la intervención que por derecho corresponda a la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación.

Se exigirá en cualquier caso un estudio de impacto cumpliendo con el Artículo 13 del Decreto Departamental 036/2013 y la intervención que por derecho corresponda a la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación.

Artículo 44. (Zona ZSI CSJ - Enclave los Cerros de San Juan. Bodegas).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZSI CSJ. Planos O07 y O14

Deberá cumplir con las condiciones que estipulan las leyes nacionales.

Se exigirá en cualquier caso un estudio de impacto cumpliendo con el Artículo 13 del Decreto 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.

b. Límites.

Comprende parcialmente el padrón rural 3932.

c. Categoría de suelo.

Suelo suburbano turístico.

d. Usos.

Autorizados: Industriales. Logísticos y de Servicios. Patrimoniales.

Condicionados: Residencia permanente.

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

e. 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 lote: 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 de las edificaciones: 15 m

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

f. Arquitectura.

Las Intervenciones deberán ser acordes con el carácter de la zona.

g. Valores Patrimoniales.

Se exigirá aprobación total de las actuaciones que establezca la designación de Monumento Histórico Nacional en 2004 por Ley 14.040 con la intervención que por derecho corresponda a la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación.

Artículo 45. (Zona ZRP CSJ / ZST CSJ - Enclave los Cerros de San Juan. Ampliación).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZRP CSJ/ZST CSJ. Planos O07 y O14

Regirán las condicionantes establecidas para 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.

b. Límites.

Comprende parcialmente el padrón rural 3932.

c. Categoría de suelo.

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

CAPÍTULO 4

PAUTAS PARA LA MACRO ZONA DEL RÍO DE LA PLATA.

Artículo 46. (Definición).

Esta Macro-Zona comprende una franja de suelo sobre el Río de la Plata desde la desembocadura del Arroyo de Las 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 O02.

Incluye:

- a. La Faja de Defensa de Costas, de 250 metros hacia el interior del territorio a partir del límite superior de la ribera, tal como lo establece la legislación nacional.
- 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 artículo 50 de la Ley N° 18308, establecidas con la categoría de suelo Rural Natural.
- c. La franja de 1500 metros medidos hacia el interior del territorio a partir del límite superior de la ribera con el atributo potencialmente transformable definida por el Decreto Departamental 036/2013.

Artículo 47. (Estrategias).

Para el área se definen las siguientes estrategias:

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

Artículo 48. (Zona ZRP / ZS RP, Macro zona del Río de la Plata).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZRP/ZS RP. Planos O02 y O08

Deberá cumplir con las condiciones que estipulan las leyes nacionales. Para la transformación de suelo se deberá presentar un Programa de Actuación Integrada, PAI, en el cual se podrá transformar el suelo con fines de desarrollo turístico a suburbano turístico y en concordancia con las condiciones establecidas en las Directrices Departamentales, Decreto Departamental 036/2013.

Se considera Suelo de fragilidad ecosistémica.

b. Límites.

Predios rurales frentistas al Río de la Plata, entre el Arroyo de Las Limetas y el Río San Juan en una profundidad de 1500 m de acuerdo al Decreto Departamental 036/2013. Comprende parcialmente a los padrones rurales 3957, 3958, 3956, 17927, y la totalidad de los padrones 16386 y 16387.

c. Categoría de suelo.

Suelo rural productivo con atributo potencialmente transformable a Suelo Suburbano en una faja de 1500 m medidos desde la línea de ribera del Río de la Plata.

d. Usos.

Autorizados: actividades agrícolas y ganaderas. Complementarios de depósitos y procesamiento agro alimentarios. Residencia permanente. Extractivas autorizadas por DINAMIGE y la Intendencia, en acuerdo con la Ley 18.308 y sus modificativas.

Condicionados: hostería y posadas rurales, instalaciones deportivas ecuestres, restaurante y comercio rural. Espacios públicos y comunitarios relacionados al medio rural. Usos industriales y logísticos.

e. 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.: 500 m² en PB para usos productivos y hasta 500 m² para usos complementarios.

_ FOS: 25 %.

_ FOT: 40 %.

_ FOSP: de 50 %. Si existe o se propone saneamiento colectivo será de 40 %.

_ Altura de las edificaciones: 8.30 m, se admitirán 1 y 2 niveles. 15 m para galpones. Si existe o se propone saneamiento colectivo la altura podrá ser de 15 metros.

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

_Retiros: Frontal 40m y 60m en predios frentistas a Ruta N° 55 y 15m en predios frentistas a caminos vecinales. Lateral: 10m bilateral. Posterior: 10 m.

f. Arquitectura.

Proyectos nuevos no deben imitar viviendas patrimoniales.

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

g. Valores Patrimoniales.

Patrimonial natural.

h. Bases para elaborar PAI.

_Consideraciones generales:

Se exigirá en cualquier caso un estudio de impacto cumpliendo con el Artículo 13 del Decreto Departamental 036/2013.

Se exigirá la aplicación de Tutelas Ambientales.

Se exigirá cumplir con el Capítulo IV, artículo 18, viabilidad económica y financiera, de la Ordenanza de Ordenamiento Territorial de Colonia de 1997.

Se considera Suelo de fragilidad ecosistémica.

_ Usos permitidos: Actividades turísticas de segunda residencia. Actividades turísticas de alojamiento: hoteles, hostales, hosterías, posadas, 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 del predio: 2000 m² pudiéndose admitir variedad de lotes si el conjunto mantiene el promedio de 2000 m².

Cualquier lote nunca será menor en superficie a 600 m² en zona de viviendas originales. Solo se admitirán lotes menores a 1000 m² en el 5 % del emprendimiento y lotes comprendidos entre 1000 y 2000 m² en un porcentaje de 10%.

_ Frente mínimo: 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 máxima: 15 m.

_ Retiros: 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 Ordenamiento Territorial 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)

CAPÍTULO 5

PAUTAS PARA LOS BORDES NATURALES DE RÍOS Y ARROYOS.

Artículo 48. (Definición).

Suelos de alto valor natural y fragilidad ambiental, categorizados como Rural Natural, Plano O02

Artículo 49. (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.

Artículo 50. (Zona ZRN Bosque Nativo).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZRN. Planos O02 y O08

Se considera Suelo de fragilidad ecosistémica.

b. Límites.

Según Inventario de Bosques Nativos realizado por el SNAP.

c. Categoría de suelo.

Suelo Rural Natural.

d. 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.

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

Prohibidos: Toda otra actividad.

CAPÍTULO 6

PAUTAS ZONA RURAL PRODUCTIVA.

Artículo 51. (Definición).

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

Artículo 52. (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.

Artículo 53. (Zona ZRP Suelo Rural Productivo).

a. Consideraciones generales.

Declárese Zona ZRP. Planos O02 y O08

b. Límites.

Predios rurales comprendidos dentro del ámbito de actuación del Plan.

c. Categoría de suelo.

Suelo Rural Productivo.

d. 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.

Condicionados: Comercio rural.

Prohibidos: Residencia de más de 3 unidades habitacionales.

e. Condicionantes Urbanísticas.

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

_ Frente mínimo del predio: 100m.

_ Área Máxima Edificable A.M.E.: 500m² en PB para usos productivos y hasta 500m² para usos complementarios.

_ Altura de las edificaciones: 14m para Galpones y 8.30m para otros usos.

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

f. Arquitectura.

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

g. Valores Patrimoniales.

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

TITULO III-

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.

Artículo 54. (Suelo de fragilidad ecosistémica).

En aplicación del Artículo 22 de las Directrices Departamentales, Decreto 036/2013, el Plan Local establecerá áreas de Suelo con fragilidad ecosistémica (SFE) en las cuales se requerirá de un estudio pormenorizado que contemple el área implicada y promueva el desarrollo sostenible y la conservación del medio ambiente.

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.

Artículo 55. (Definición 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 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 presente 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 pasible 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 edificaciones 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 los artículos correspondientes a cada zona en el presente Articulado y en las fichas de zonas del presente Plan Local.

TITULO IV.
APLICACIÓN Y GESTIÓN
CAPITULO 1
GESTIÓN DEL PLAN.

SECCIÓN 1. INSTITUCIONALIDAD PARA LA GESTIÓN DEL PLAN.

Artículo 56. (Herramientas de gestión, seguimiento y participación ciudadana).

La responsabilidad de la ejecución, gestión y seguimiento del presente Plan Local corresponde a la Intendencia de Colonia, al Departamento de Planificación, Ordenamiento Territorial y Vivienda. Sin perjuicio de ello se garantiza la participación ciudadana a través de la creación de la Comisión de Gestión del Plan Local de la Microrregión de Conchillas.

Artículo 57. (Comisión de Gestión del Plan Local).

Créase la Comisión de Gestión del Plan Local, en cumplimiento de lo dispuesto por las normas nacionales y departamentales que regulan la participación pública en materia de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible para la implementación del presente Plan Local con los cometidos de apoyar la gestión, ejecución, seguimiento y cumplimiento de las determinaciones del presente instrumento siendo sus intervenciones de efecto consultivo y no vinculante. La conformación de la Comisión se hará por el Ejecutivo Departamental procurando una amplia representación de instituciones públicas y privadas.

SECCIÓN 2. HERRAMIENTAS PARA LA GESTIÓN TERRITORIAL.

Artículo 58. (Herramientas para la gestión territorial).

Las herramientas de gestión propuestas para la ejecución del presente Plan Local son la creación de la cartera de tierras, los mecanismos de mayores valorizaciones y aprovechamientos, derecho de preferencia y mecanismos impositivos que se explicitan y serán reglamentados por la Intendencia una vez aprobado el presente Plan Local.

Artículo 59. (Cartera de Tierras).

En aplicación del artículo 67 de la Ley 18.308 y a los efectos del mejor cumplimiento de los objetivos de este Plan Local el Gobierno Departamental con el apoyo de la Comisión de Gestión del Plan Local promoverá la creación de una cartera de tierras.

Los bienes que conformen esta cartera de tierras serán aptos para localización de emprendimientos afines al cumplimiento del desarrollo económico de la microrregión, para infraestructuras productivas o de uso público, para programas de vivienda de interés social o urbanísticos y patrimoniales, espacios públicos y otros fines a definir oportunamente.

Esta cartera de tierras se integrará por: suelo que surja de la aplicación del art 38 de la Ley 18.308, de la aplicación del Decreto Departamental 036/2013 DDOTDS, suelo cuya propietaria

actual es de Intendencia de Colonia, suelo en desuso (canteras etc.), suelo que integre el derecho de preferencia y que la Intendencia y la Comisión de Gestión del Plan Local crean conveniente adquirir, entre otros.

La Comisión de Gestión promoverá la realización de un inventario de tierras públicas (del Estado o nacionales o propiedad de la Intendencia de Colonia) de la microrregión, así como un inventario de tierras aptas a tener en cuenta para cumplir con los preceptos mencionados.

Además, integrarán la cartera de tierras aquellos suelos cedidos por diversos motivos en cumplimiento del Plan Local, o herencias o donaciones y legados de particulares aceptados por la Intendencia.

Artículo 60. (Sistema adecuado de distribución equitativa de cargas y beneficios).

Se promoverán las disposiciones en materia de equidistribución de cargas y beneficios generados por el ordenamiento territorial entre titulares de inmuebles, en cumplimiento con el Artículo 45 de la Ley 18.308.

Artículo 61. (Retorno de las valorizaciones).

El art 46 de la Ley 18.308 manifiesta: *“El derecho de la Intendencia a participar del mayor valor inmobiliario que derive para dichos terrenos de las acciones de ordenamiento territorial, ejecución y actuación, en la **proporción mínima** que a continuación se establece.*

*a) En el suelo con atributo de potencialmente transformable, el 5 % de la edificabilidad total atribuida al ámbito. b) En el suelo urbano, correspondiente a áreas objeto de renovación, consolidación o reordenamiento, el 15 % de la mayor edificabilidad autorizada por el nuevo ordenamiento en el ámbito. La participación se materializará mediante la cesión de pleno derecho de inmuebles libres de cargas de cualquier tipo a la Intendencia para su inclusión en la cartera de tierras. Se podrá acordar con la Intendencia la sustitución de dicha cesión por un equivalente en dinero. Dicho importe será destinado a **un fondo de gestión territorial** o bien la permuta por otros bienes inmuebles de valor similar.*

Si la Intendencia asume los costos de urbanización le corresponderá además en compensación la adjudicación de una edificabilidad equivalente al valor económico de su inversión.”

La valorización (CP – Calculo plusvalía) se definirá como la diferencia entre el valor del suelo (PF) en el momento de comercializar los terrenos o los proyectos urbanos menos el valor del suelo antes de la aprobación del presente instrumento (PI) menos la inversión en infraestructuras (I) necesarias para obtener los terrenos o los proyectos urbanos finalizados.

Hasta tanto el Ejecutivo Departamental no reglamente el cálculo será de aplicación las condiciones siguientes para el cálculo de las valorizaciones:

$CP = (PF - PI - I) \times (\% \text{ de edificabilidad})$.

La Comisión de Gestión del Plan Local será la encargada de evaluar el porcentaje de edificabilidad, no pudiendo ser menor del mínimo establecido por la Ley N° 18.308.

Artículo 62. (Mayores Aprovechamientos).

El artículo 60 de la Ley 18308 prevé:

- 1- los instrumentos de OT podrán admitir **modificaciones de uso del suelo** mediante el otorgamiento de contrapartida a cargo del beneficiado.
- 2- Se podrán constituir áreas y condiciones en las cuales el **derecho a construir pueda ejercerse por encima del coeficiente de aprovechamiento básico** establecido, mediante el otorgamiento de una contrapartida por parte del propietario inmobiliario beneficiado.
- 3- Podrá ejercer el **derecho de construir en otro lugar, o enajenar este derecho cuando el inmueble original** se encuentre afectado por normativa de preservación patrimonial, paisajística o ambiental. La contrapartida podrá alcanzar hasta el 50% del mayor valor resultante.

Este derecho de mayores aprovechamientos refiere al mayor incremento del valor del suelo por la variación de los parámetros de edificabilidad asignado al suelo y será reglamentado a nivel departamental por la Intendencia de Colonia.

Artículo 63. (Derecho de preferencia).

En aplicación del Artículo N° 66 de la Ley 18.308, la Intendencia de Colonia hará uso del derecho de preferencia de acuerdo con las siguientes recomendaciones:

- _ Los predios ubicados en la faja costera del Río de la Plata de 1500 m.
- _ Los sectores de suelo ubicados a ambos lados de los cursos de agua (río San Juan, A° de las Limetas, A° San Francisco y sus afluentes) en una faja de 100 metros a ambos lados de sus cauces.
- _ Los sectores de suelo indicados en el Plan Local que tienen el atributo de potencialmente transformables.
- _ Los sectores de suelo identificados para proyectos u otros fines tales como canteras abandonadas, senderos, edificios patrimoniales (nacionales o departamentales).
- _ Aquellos inmuebles de enajenación onerosa entre particulares que se encuentren en estas áreas mencionadas en párrafo anteriores serán objeto de preferencia para la compra por la Intendencia con la finalidad de integrar la cartera de tierras habilitada por art N° 67 de la Ley 18.308.

Artículo 64. (Creación del fondo para el turismo patrimonial local. Fondo de gestión Territorial).

El Fondo de Gestión Territorial, habilitado por el Artículo 46 de la Ley 18.308, se crea a los efectos de viabilizar los objetivos del Plan Local y la instrumentación de los programas propuestos y en particular al programa de promoción del turismo patrimonial dirigido hacia la implementación de las políticas de valorización del patrimonio local y regional. Se podrán establecer otros procedimientos administrativos habilitados por la ley, para la obtención de recursos y para concretar los incentivos a las políticas de promoción del desarrollo y el empleo.

Artículo 65. (Fondo de gestión territorial para el turismo patrimonial).

Se constituirá un fondo de gestión territorial cuyos recursos provendrán de:

- _ de partidas asignadas por el Gobierno Departamental u otros organismos estatales.
- _ legados o donaciones.
- _ fondos provenientes de las mayores valorizaciones.
- _ donaciones que se efectúen a favor del fondo o donaciones realizadas a la Intendencia y que

se destinen a las finalidades de los programas.

- _ Beneficios que pudieran generarse por la implementación del programa de turismo.
- _ Las contribuciones de los comercios en zonas de valorización patrimonial.
- _ Por las mayores valorizaciones y mayores aprovechamientos en utilización de dichas herramientas.
- _ El porcentaje de las multas que se originen en sanciones por construcciones u otras intervenciones fuera de norma y sin el correspondiente permiso de la Intendencia en el territorio de la microrregión de Conchillas.
- _ Recursos que le asigne la cooperación internacional.
- _ De otras actividades propuestas en el plan local y que se estime conveniente integren este fondo de gestión territorial.

La Comisión o Comité de Gestión del Plan Local será el que tomará las decisiones sobre la aplicación del fondo. La Intendencia ejercerá la administración del fondo de gestión territorial.

Artículo 66. (Incentivos para los programas de desarrollo productivo - turismo patrimonial, promoción del desarrollo económico, infraestructuras y logística).

Para hacer efectivos los incentivos a los programas, la Comisión de gestión del plan local podrá aplicar el artículo 12 del Decreto de ordenamiento territorial N° 126/97 y modificativos posteriores y elaborar un proyecto de reglamento de incentivos y estímulos. Entre ellos se sugieren:

a. Estímulos tributarios para el mantenimiento y valorización patrimonial y ambiental.

Podrá significar la exoneración total o parcial de contribución inmobiliaria en casos de mantenimiento, restauración, conservación o reciclaje. Podrán verse beneficiados con la aprobación de políticas específicas que serán reglamentadas por la Intendencia de Colonia.

b. Programa de estímulo a la protección y conservación patrimonial.

La Comisión de Gestión del Plan Local establecerá los programas y sus objetivos y lineamientos para la protección y conservación patrimonial basados en los lineamientos establecidos en la Memoria de Ordenación que integra el Plan Local.

c. Manual de uso y conservación de viviendas y demás edificios patrimoniales.

La Comisión de Gestión del Plan Local será la encargada de promocionar y velar por el cumplimiento del Manual de Tratamiento de Exteriores para las viviendas de carácter patrimonial, documento integrante del Plan Local.

Se aplicará a las viviendas declaradas Patrimonio Nacional en la localidad de Conchillas y las existentes en Puerto Conchillas.

Artículo 67. (Los derechos urbanísticos. Incentivo de desarrollo turístico).

Canje de Atributos urbanísticos y potencial constructivo.

Los planes patrimoniales (sectorizados o específicos para un bien) pueden establecer las limitaciones a la propiedad de forma legal (en aplicación de las leyes y decretos vigentes). Las justas compensaciones en materia de atributos urbanísticos canjeables o la comercialización de derechos urbanísticos en zonas no protegidas.

La reglamentación que realizará la Intendencia de estos derechos establecerá las condiciones en que los atributos urbanísticos (ver fichas de zonas con los atributos urbanísticos) podrán ser utilizados como incentivos patrimoniales para el programa. Se aplicará el artículo 46 y el artículo 60 de Ley 18.308.

Artículo 68. (Incentivos financieros).

A través del programa patrimonial la Comisión de Gestión del Plan Local velará por la gestión de líneas crediticias especiales para las zonas o bienes patrimoniales.

Artículo 69. (Concursos públicos).

La gestión del programa turístico y patrimonial incluirá concursos anuales de obra realizada o mejoramientos de fachadas o reciclajes en bienes o sitios en que se han realizado intervenciones para el mantenimiento del patrimonio construido. Concursos de arquitectos, de empresas constructoras o de propietarios de las obras que involucren la valorización de los bienes patrimoniales.

Artículo 70. (Policía Territorial).

La policía territorial será ejercida por la Intendencia de Colonia a través del Departamento de Planificación, Ordenamiento Territorial y Vivienda.

Se designarán funcionarios para ejercer la policía territorial y aplicar las normativas departamentales y nacionales a tal fin. Esta figura velará por el cumplimiento del plan local y cumplirá con el Artículo 68 de la Ley N° 18.308, sobre Policía Territorial, el que dispone que los Gobiernos Departamentales ejercerán la policía territorial mediante los instrumentos necesarios, a los efectos de identificar todas aquellas acciones, obras, fraccionamientos, loteos u operaciones de todo tipo realizadas en contravención de las normas aplicables y sancionar a los infractores.

SECCIÓN 3. PLANIFICACIÓN DERIVADA.

Artículo 71. (Áreas de planificación derivada).

Serán objeto de planificación derivada del presente Plan Local los siguientes:

- Inventario patrimonial y/o catálogo de Conchillas y la Microrregión
- Plan Parcial Balneario Oeste, el que contemple de forma exhaustiva la complejidad del ámbito.
- Plan Sectorial de explotación de las canteras.
- Plan Parcial de espacios públicos.
- Planes sectoriales de infraestructura vial, logística, 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 Local decidan.

Artículo 72. (Inventarios y catálogos patrimoniales).

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.

Artículo 73. (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.

a. 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 Ordenamiento Territorial N° 18308 artículo 21 un Programa 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 Departamental 036 / 2013.

_ Considerar las pautas específicas de los planes locales o planes parciales aprobados.

b. 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 regirá 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.

c. Tramitación

El inicio del trámite comenzará con la presentación ante la oficina competente Departamento de Planificación, Ordenamiento Territorial y Vivienda de la Intendencia de Colonia 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 en el que se quiere desarrollar un PAI.

Con la presentación de la nota se expedirá sobre la realización del 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.

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

Artículo 74. (Contrato-Plan).

Cuando se presenten emprendimientos en los cuales no fuere necesario el cambio de categoría del suelo y siempre que se entienda conveniente y procedente por derecho se podrá formular un Contrato-Plan aplicando directa o analógicamente las disposiciones de la Ordenanza de Ordenamiento Territorial del año 1997 y sus modificativas.

SECCIÓN 4. PROGRAMAS Y PROYECTOS.

Artículo 75. (Programas).

A efectos de dar cumplimiento a los objetivos del Plan Local se proponen una serie de Programas y Proyectos estratégicos. La puesta en práctica de estos Programas y Proyectos será promocionado por un Comisión de Gestión del Plan Local, el cual siempre estará en estrechos vínculos y lineamientos de trabajo con el Departamento de Planificación, Ordenamiento Territorial y Vivienda, la Dirección de Promoción y Desarrollo y la Oficina de Turismo de la Intendencia de Colonia.

Estos programas llevarán integrada la concepción de desarrollo económico local que permitirá efectivizar las externalidades que generen su aplicación.

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

Las líneas programáticas que se definen son:

- Programa de Acondicionamiento e integración urbana (hábitat y vivienda)
- Programa de conservación y puesta en valor del patrimonio de bienes edilicios y espacios urbanos y de desarrollo del turismo patrimonial.
- Programa de Gestión ambiental y preservación del suelo rural natural
- Programa de infraestructuras de comunicación, saneamiento y residuos.
- Programa de desarrollo económico local

Artículo 76. (Programa de acondicionamiento e integración urbana -hábitat y vivienda).

Integran este programa

- a. Puesta en valor del sistema de centros urbanos.
- b. Ordenamiento del paisaje y sistema de espacios verdes

Las características y desarrollo de este programa son los que integran la Memoria de Ordenación y se integra en este articulado.

Artículo 77. (Programa de conservación y puesta en valor del patrimonio de bienes edilicios 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).

Las características y desarrollo de este programa son los que integran la Memoria de Ordenación y se integra en este articulado.

Artículo 78. (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.

Las características y desarrollo de este programa son los que integran la Memoria de Ordenación y se integra en este articulado.

Artículo 79. (Programa de infraestructuras de comunicación, saneamiento y residuos)

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

Las características y desarrollo de este programa son los que integran la Memoria de Ordenación y se integra en este articulado.

Artículo 80. (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.

Las características y desarrollo de este programa son los que integran la Memoria de Ordenación y se integra en este articulado.

Artículo 81. (Proyectos).

Se propondrán una serie de proyectos a efectos de concretar y materializar los objetivos y estrategias en particular al desarrollo del turismo según las siguientes líneas:

- _ Conservación patrimonial.
- _ Desarrollo del turismo
- _ Desarrollo económico y social
- _ Infraestructuras viales y de servicios
- _ Sistema de espacios verdes y áreas naturales

- _ Ordenamiento del paisaje y sistema de espacios verdes
- _ Ordenamiento del paisaje urbano y rural-

La Memoria de Ordenación que integran los documentos constitutivos contiene el listado de proyectos propuestos a los efectos de cumplir con los objetivos del Plan Local. Cada uno de los ítems anteriores contiene un listado de proyectos.

SECCIÓN 5. MONITOREO Y SEGUIMIENTO.

Artículo 82. (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 será enviar a la Intendencia informes del seguimiento y eventuales comportamientos transgresores constatados y en contravención a los lineamientos del Plan Local.

Artículo 83. (Selección de Indicadores).

Se utilizará el sistema PER, presión, estado y respuesta para la definición de los indicadores. Se toman como base los objetivos estratégicos de las Directrices y del Plan Local y las intervenciones promovidas por éste. Estas intervenciones producen impactos en el ambiente. Para la línea estratégica **puesta en valor y protección de los recursos naturales** los indicadores son:

Superficie de monte nativo y sub indicadores: Cantidad de acciones de mantenimiento o deforestación. Cantidad de proyectos realizados.

Estado de las Playas y 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.

Para la línea estratégica **puesta en valor de los recursos patrimoniales** los indicadores son:

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.

Para la línea estratégica **desarrollo económico territorial** los indicadores son:

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.

Para la línea estratégica **puesta en valor del sistema de centros urbanos** los indicadores son:

Cantidad de proyectos propuestos ejecutados.

Cantidad de población nueva afincada.

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.

Para la línea estratégica **mejora de las condiciones del hábitat social** los indicadores son:

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 Hernández y Puerto Conchillas.

Para la línea estratégica **ordenación del paisaje y del sistema de espacios verdes** los indicadores son:

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

Proyectos realizados.

(Rige la tabla de Indicadores de la memoria de ordenación)

SECCIÓN 6. FALTAS Y SANCIONES.

Artículo 84. (Faltas y sanciones).

Las faltas y sanciones se regirán por las normas generales en la materia.

CAPITULO 2

APLICACIÓN DE ESTA NORMA.

Artículo 85. (Vigencia).

El presente Plan Local entrará en vigencia en la fecha de su publicación en el Diario Oficial.

Artículo 86. (Modificaciones no sustanciales).

Para modificaciones de determinaciones no sustanciales el Ejecutivo Departamental podrá proceder a su remisión con previa autorización de la Junta Departamental. En caso de errores materiales se seguirá el mismo procedimiento.

Artículo 87. (Revisiones).

El presente Plan será revisado a los 5 años de su entrada en vigencia sin perjuicio de la eventual aplicación del inciso 3º del artículo 29 de la Ley N° 18308.

Artículo 88. (Difusión y Aplicación).

El presente Plan Local será ampliamente difundido por el Ejecutivo Departamental durante toda su vigencia.

Artículo 89. (Derogaciones).

Derogase todas las normas que se opongan a lo dispuesto en el articulado del presente instrumento.-