



Intendencia de Maldonado
Dirección General de Planeamiento Urbano y
Ordenamiento Territorial
Unidad de Gestión Territorial

Municipio de Garzón y José Ignacio

Plan Local de Ordenamiento Territorial
para la protección y el desarrollo sostenible del área
entre las lagunas **José Ignacio y Garzón** desde
la **Ruta Nacional N° 9** al **Océano Atlántico**

octubre de 2013

ÍNDICE

PRIMERA PARTE

CAPITULO I

memoria de información y diagnóstico.

		4
1.1	presentación	6
1.2	antecedentes	8
1.3	delimitación del área y alcance	15
1.4	principales singularidades territoriales	20
1.5	escenarios tentativos	36

CAPITULO II

memoria de ordenamiento territorial general

		44
2.1	imagen objetivo del territorio	45
2.2	sistemas y estructuras territoriales	54
2.3	categorización de suelo	66
2.4	áreas caracterizadas	72
2.5	división territorial y edificabilidad	84
2.6	usos y actividades	124

CAPITULO III

memoria de actuación, monitoreo y evaluación

		130
3.1	implementación del Plan	131
3.2	regímenes de gestión	138
3.3	programas de implementación	144
3.4	monitoreo, evaluación	147
3.5	vigencia y revisión	150

SEGUNDA PARTE

CAPITULO IV

EAE evaluación ambiental estratégica

4.1	metodología	8
4.2	objetivos de protección ambiental	19
4.3	escenarios prospectivos	24
4.4	el medio receptor	33
4.5	aspectos ambientales del PLOT	55
4.6	resumen	92

TERCERA PARTE

CAPITULO V

memoria normativa

5.1	introducción, antecedentes	6
5.2	criterios generales	8
5.3	estructura de la norma	12
5.4	proyecto de decreto	14

CUARTA PARTE

CAPITULO VI

memoria metodológica y de participación

6.1	aspectos metodológicos	6
6.2	proceso participativo en la primera etapa	8
6.3	proceso de participación social reciente	9
6.4	informe de alegaciones en la Puesta de Manifiesto	12
6.5	informe de alegaciones de Audiencia Pública	24
6.6	versión taquigráfica de Audiencia Pública	32

QUINTA PARTE

CAPITULO VII

anexos

cartografía	5
a-padrones urbanos, suburbanos y rurales ;	8
b-límites de áreas caracterizadas	
oficios enviados: listado de instituciones	47
y respuestas	
alegaciones recibidas en la Puesta de Manifiesto	57
alegaciones recibidas en Audiencia Pública	120
decreto 3.867/2010	151
acrónimos y abreviaciones	180
créditos	182
cuaderno 08 Garzón José Ignacio	183
cuaderno 00 Departamento	183

NOTA: Las páginas de cada capítulo se encuentran numeradas de forma independiente al anterior, recomenzando así su numeración en cada uno.

Plan Local de Ordenamiento Territorial
para la protección y el desarrollo sostenible del área
entre las lagunas **José Ignacio y Garzón** desde
la **Ruta Nacional N° 9** al **Océano Atlántico**

TERCERA PARTE

CAPITULO V **memoria normativa**

TERCERA PARTE
CAPITULO V
memoria normativa

5.1 introducción, antecedentes

El *Plan Local de Ordenamiento Territorial para la protección y el desarrollo sostenible del área entre las lagunas José Ignacio y Garzón desde la Ruta Nacional N° 9 al Océano Atlántico* se enmarca en lo dispuesto por el literal b del Artículo 61° del Decreto 3867/2010 *Directrices Departamentales y Microrregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible*, de 27-04-10 promulgado el 05-05-10.

La Dirección General de Planeamiento Urbano y Territorial, a través de la Unidad de Gestión Territorial, en aplicación del literal a del Artículo 45° de Decreto 3866/2010 *Implementación de la Ley N° 18.308* de 27-04-10 promulgado el 05-05-10, ha concretado las acciones establecidas en el mencionado Decreto.

Los trabajos para la elaboración del presente instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible se remontan a noviembre de 2008, en que se realizaron los primeros análisis y avances para la concreción del Plan Local.

El principal antecedente normativo para esta tarea lo constituye la Directriz Departamental para la Microrregión Garzón-José Ignacio, proyectada bajo el rótulo: "*de la Campaña a las Lagunas y el Mar*". La misma se incluye en el

Capítulo X, artículos 54º a 59º del Decreto Nº 3867/2010 mencionado (ver anexos).

El proceso de elaboración y las determinaciones concretadas se han llevado a cabo en el marco de lo establecido por el artículo 17 y concordantes, de la ley Nº 18.308 de 18 de junio de 2008.

5.2 criterios generales

5.2.1 introducción

El Plan Local de Ordenamiento Territorial para la protección y el desarrollo sostenible del área entre las lagunas José Ignacio y Garzón desde la Ruta Nacional N° 9 al Océano Atlántico se concreta en un cuerpo normativo ciertamente algo ortodoxo.

El departamento de Maldonado registra una rica tradición de normativa para la regulación territorial, tanto para la división de suelo como para la ocupación y edificación, así como para los usos y actividades. Ya desde la década de 1940 existen normativas departamentales de suelo de diverso tipo, regulando no sólo la edificación, sino la división y los aspectos de estructura territorial. Y no sólo para el suelo urbano y suburbano, sino que tempranamente dentro de la realidad del país, incursiona en regulaciones para el suelo rural.

Es en la década de 1970, simultáneo con el vertiginoso aumento de la dinámica inmobiliaria y de actuaciones de edificación con fines turístico-residenciales, que se registra un impulso en el perfeccionamiento en la normativa de edificación. Ya a comienzos de la década siguiente se llevan a cabo los primeros trabajos de codificación, concretados en textos ordenados de las normativas de edificación.

Si bien no existen textos accesibles que lo documenten, es posible deducir del extenso proceso y de tan profusa y detallada normativa, acerca de la existencia de una voluntad,

no explicitada pero si colectivamente consensuada en el departamento y por diversos estamentos locales, a la que se podría caracterizar como de “plan implícito”.

Este “plan implícito” no articulado como tal, se desarrolla no sólo en la conurbación Maldonado Punta del Este, esto es el área costera más dinámica, sino que abarca, tempranamente también, los demás centros poblados costeros, como Piriápolis, La Barra-Manantiales, Solís y José Ignacio, pero también otros como San Carlos.

Es así, que para los más diversos actores y para la actividad económica, social y jurídica, relacionada con el territorio, la normativa territorial -de división de suelo, de edificación y de usos, pero especialmente la segunda- es, efectivamente, “el plan”.

Es por ello que, en la estructura de la norma que se propone para el presente Plan Local, se plantea la modificación llana de artículos de Texto Ordenado de Normas de Edificación en el cuerpo del Decreto, intercalándose con soltura en el orden lógico de que pide la estructura de plan.

Este abandono de la práctica usual de colocar las modificaciones normativas todas juntas al final en un capítulo específico, se lleva a cabo no por una razón de economía en la extensión del decreto (lo cual se obtiene por añadidura) sino, especialmente, para asegurar una lectura y comprensión en la tradición departamental al respecto.

Se obtiene así una integración ordenada y coherente de la organización normativa que es necesario modificar, con la estructura de una norma positiva que corresponde a un plan contemporáneo.

Pero también el área del Plan es un caso peculiar para la redacción de la norma. El Sector José Ignacio registra, en el articulado correspondiente del Texto Unificado de Normas de Edificación TONE, artículos 238º a 255º se incluyen, desde la década de 1990, disposiciones que no corresponden a regulaciones de edificación claramente. En algunos artículos se incluyen disposiciones parciales sobre división de suelo. Con similar condición no rigurosa, el último artículo del capítulo está integralmente dedicado a normar usos y actividades, lo que evidentemente no corresponde al TONE.

En el proyecto de decreto se soluciona esta incoherencia conceptual de técnica legislativa, depurando los contenidos del TONE con normas referidas a ocupación y edificación. Mientras tanto se incluyen las regulaciones de división de suelo y las correspondientes a usos y actividades en el cuerpo del decreto del Plan. Estas últimas de acuerdo con el sistema legislativo general del departamento de Maldonado, de acuerdo con los decretos N° 3.338 de 16 de diciembre de 1996, N° 3.687 de 31 de agosto de 1994, como corresponde.

5.2.2 propósito de la normativa

El decreto que se plantea tiene un conjunto de propósitos simultáneos, a efectos de orientar y ordenar las actuaciones de los diversos agentes, tanto privados como públicos, incluyendo no sólo a la Intendencia y el Municipio, sino muy especialmente los demás organismos del Estado e instituciones y empresas públicas.

En este sentido, se propone:

- a) constituirse en una ordenación de directrices y orientaciones para las actuaciones de la Intendencia y el Municipio y una base conceptual operativa para la programación de sus presupuestos;

- b) establecer una plataforma efectiva para lograr coordinar los planes y actuaciones de los agentes públicos, tanto en la interna de las dependencias de la Intendencia como de las diversas instancias del Estado y sus empresas;
- c) disponer de un cuerpo normativo claro y coherente para regir las decisiones y acciones de los particulares, lo que habilite un manejo transparente de las expectativas de los diversos agentes;
- d) plantearse como una imagen consensuada de un futuro posible y de los caminos y para avanzar en el desarrollo sostenible del territorio, orientando y estimulando a todos los actores en ese sentido.

5.3 estructura de la norma

El proyecto de decreto se organiza en cuatro títulos y es acompañado por la cartografía necesaria para la comprensión cabal de sus determinaciones en el espacio.

El primer título contiene las Disposiciones Generales y en su único capítulo, dispone los fundamentos conceptuales del Plan y delimita el área de éste. Perfecciona las Directrices Particulares de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible ya incluidas en el Decreto N° 3867/2010, de las que deriva el presente Plan.

El segundo título delinea el Modelo Territorial para el área, estableciendo los objetivos estratégicos por su primer capítulo. En el segundo dispone las condiciones de los sistemas y estructuras territoriales, mientras que por el tercero ajusta y precisa la categorización de suelo que había dispuesto cautelarmente el Decreto N° 3867/2010. Finaliza el título con un último capítulo en que se caracterizan las áreas del territorio mediante la zonificación terciaria y sus zonas según regímenes de gestión.

El tercer título aborda Regulaciones Específicas de suelo. Por su primer capítulo dispone la normativa general para la división territorial y las condiciones genéricas para la edificabilidad. Del segundo al cuarto capítulos contienen las normativas de división de suelo, ocupación y edificación, para las zonas Costera Sur, de Chacras Marítimas, de Chacras del Norte y de Especial Protección respectivamente. Y finalmente

por el capítulo quinto se regulan las Condiciones generales urbanísticas y arquitectónicas, incluyendo las condiciones a aplicar para los usos y actividades no residenciales.

Por último, el cuarto título, que norma la actuación, el monitoreo y la evaluación, establece por su primer capítulo los diferentes regímenes de gestión y sus condiciones. Culmina con las disposiciones para la implementación del Plan.

5.4 proyecto de decreto

TÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO ÚNICO.

Artículo 1º) Fundamento. Los documentos: 1. Información y diagnóstico, 2. Ordenamiento territorial general, 3. Actuación monitoreo y evaluación, 4. Propuesta Normativa, 5. Evaluación estratégica de impactos y 6. Metodología y participación social del "Plan Local de Ordenamiento Territorial para la protección y el desarrollo sostenible del área entre las lagunas José Ignacio y Garzón desde la Ruta Nacional N° 9 al Océano Atlántico" de agosto de 2012, constituye la fundamentación y exposición de motivos del presente Plan.

Los contenidos de los mencionados documentos, incluidos en los ANEXOS, establecen los lineamientos generales de ordenamiento para los territorios comprendidos y como tal orientan con los alcances que en aquél se establecen.

La cartografía necesaria para la correcta interpretación y aplicación de la presente norma es la incluida en los ANEXOS, que tal carácter forman parte integrante de su contenido.

Se considera también antecedente a tener en cuenta las disposiciones del Decreto N° 3.867/2010 de de 27-04-10 promulgado el 05-05-10 y los contenidos de los cuadernos producto de los Talleres Territoriales números 08 "Garzón | José Ignacio" y 00 "Departamento".

Artículo 2°) Delimitación del área de Plan. Los límites del área del Plan Local son los comprendidos entre la Laguna José Ignacio y el Arroyo José Ignacio al Oeste/Suroeste, una paralela a 500 metros al Norte de la Ruta Nacional N° 9 al Norte/Noroeste, el Arroyo Garzón y la Laguna Garzón al Este/Noreste -límite departamental con Rocha- y el Océano Atlántico al Sur/Sureste.

Los límites del área del Plan Local se grafican en el "plano IN.02 - delimitación del área de Plan" incluido en los anexos.

Artículo 3°) Imagen objetivo 2035. El conjunto del territorio del Municipio de Garzón-José Ignacio se avizora al 2035 como un territorio de alta naturalidad que integra y abarca toda su diversidad, "De la Campaña a las Lagunas y el Mar". Por lo que se afirma su identidad como lugar eco-turístico alternativo, que articula con las actividades productivas y culturales emergentes y donde se promueve un manejo responsable del ambiente. La mayor parte de los ecosistemas comprendidos -costa oceánica, lagunas de José Ignacio, Garzón y Escondida, Lomadas de José Ignacio Norte- deben entenderse como un bien público regional, por lo cual cualquier intervención que se desarrolle en ellas debe considerar ese carácter.

En este marco, al ámbito del Plan se lo percibe:

- a) Con sus acontecimientos geográficos singulares preservados y puestos en valor: borde costero, sistema lagunar y lomadas.
- b) Conectada al Este de la costa uruguaya a través de infraestructuras con salvaguarda de sustentabilidad ambiental.
- c) Con el pueblo José Ignacio apostando a su perfil de enclave singular desde el punto de vista ambiental y paisajístico, implementando normas que cooperen a ordenar su desarrollo.
- d) Con fuerte vínculo al pueblo de Garzón con la puesta en valor de su patrimonio histórico, social, cultural y buena conectividad.

Artículo 4°) Directrices generales de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.

- a) Promoción y manejo responsable de la significativa oferta ambiental: la franja costera, las cuencas de las lagunas de José Ignacio y Garzón y la las lomadas de José Ignacio Norte.
- b) Fomento de un desarrollo sustentable con identidad local del centro poblados de José Ignacio, en base a su perfil de enclave singular desde el punto de vista ambiental, paisajístico y de su patrimonio urbano-edilicio.
- c) Manejo de urbanizaciones puntuales y controladas, compatibles con el paisaje de alta naturalidad predominante, así como con los establecimientos agro productivos.

Artículo 5°) Directrices particulares de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.

- a) Reconocimiento de áreas singulares. Línea de acción: puesta en valor de las cualidades de paisaje natural, productivo y cultural del área rural.
- b) Manejo prudente de la mancha urbana para coadyuvar a la protección y valorización de las áreas rurales y de paisaje natural o construido. Línea de acción: ordenamiento sostenible para las urbanizaciones y otras formas de ocupación residencial, tanto en zona costera como en zona rural.
- c) Fortalecimiento del carácter singular de los pueblos de José Ignacio y Garzón. Líneas de acción: c1) caracterización diferencial de áreas en el pueblo José Ignacio innovando su actual marco normativo; c2) mejoras respecto a señalética, publicidad y funcionamiento de establecimientos comerciales en José Ignacio.
- d) Mejoramiento de la accesibilidad de la Microrregión. Líneas de acción: d1) fortalecimiento de los medios e infraestructura de

transporte público; d2) mejoramiento del sistema de interconexión vial a nivel regional; d3) superación de los conflictos de accesibilidad peatonal a las playas, de accesibilidad vehicular y estacionamiento en zonas costeras.

- e) Mejoramiento de sistemas de disposición final de efluentes domiciliarios. Línea de acción: completamiento y mejora de disposición final de efluentes domiciliarios.

TÍTULO II - MODELO TERRITORIAL.

CAPÍTULO 1 - Objetivos estratégicos.

Artículo 6°) Objetivo general. El Plan Local se inscribe en el proceso de construcción de un modelo territorial sostenible para el ámbito, iniciado con la elaboración participativa de las Directrices Microrregionales de Ordenamiento Territorial.

En este marco, el Plan se concibe a partir de los siguientes objetivos estratégicos generales para el territorio departamental:

- a) el establecimiento de regulaciones socialmente consensuadas para el desarrollo sostenible del territorio y el soporte para oportunidades de inversión productiva y la creación de empleo genuino;
- b) la protección y mejoramiento del patrimonio ambiental y los valores incorporados a éste como patrimonio cultural;
- c) la promoción de sistemas de uso y ocupación del territorio, con estructuras de cohesión y articulación, en consonancia con el patrimonio natural y cultural;

- d) la consecución del equilibrio socio-territorial y el promoción para las condiciones del hábitat popular;
- e) el impulso a la participación social para la construcción de políticas públicas y el fortalecimiento de las instancias de gobierno local;
- f) la consolidación de las capacidades para la gobernabilidad territorial efectiva y el sostenimiento de sistemas de información para el seguimiento de la situación territorial.

Artículo 7°) Objetivos particulares. Los objetivos estratégicos generales se materializan a través de las finalidades específicas del Plan para el territorio delimitado:

- a) promover el desarrollo socio-económico sostenible;
- b) proteger los recursos naturales y el patrimonio cultural: Lomas de José Ignacio Norte, lagunas José Ignacio, Garzón y Escondida y planicies asociadas, Océano y faja costera, Pueblo José Ignacio;
- c) asegurar la accesibilidad social a los bienes y servicios de territorio;
- d) avanzar en la expansión y diversificación de la oferta turística;
- e) regular el uso del suelo en función del interés general;
- f) amparar el respeto a los intereses particulares legítimos;
- g) establecer una jerarquización vial para garantizar adecuada conectividad territorial;
- h) extender los tejidos urbanos abiertos en las áreas próximas a la costa oceánica;
- i) perfeccionar sistemas de ocupación diferenciada en el hinterland campestre;

- j) generar alternativas para el desenvolvimiento de la centralidad microrregional y el crecimiento de su rol territorial;
- k) mejorar las condiciones del hábitat popular;
- l) asegurar la integración de las intervenciones con protección del paisaje natural y cultural;
- m) apuntar a la equilibrada distribución de cargas y beneficios;
- n) regular la participación de la comunidad en los aumentos de valor;
- o) procurar la coordinación entre las entidades públicas;
- p) impulsar la cooperación público-privada;
- q) garantizar el acceso a la información;
- r) fomentar la participación social;
- s) contribuir al fortalecimiento de la institucionalidad local.

Las estrategias de ordenamiento general del ámbito del Plan se grafican en el "plano OR.01 - Estrategias de ordenación" incluido en los anexos.

Artículo 8°) Lineamientos de gestión. Es a partir de las Directrices Microrregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y de los objetivos estratégicos establecidos para el ámbito del Plan que se perfeccionan los más importantes lineamientos de gestión a desplegar en el territorio.

- a) Protección efectiva. Se establece la protección departamental para el área del Plan. Para la gestión ambiental en el área se tendrán en cuenta las condiciones correspondientes a la categoría "protección de hábitat y/o especies" en general y la categoría "paisaje protegido" en particular para el pueblo José Ignacio.

Se determinan como zonas de conservación y recuperación ambiental: las costas arenosas y rocosas de la punta José Ignacio, las barras arenosas de las lagunas José Ignacio y Garzón, las planicies de inundación de las mencionadas lagunas

y la laguna Escondida y las lomadas de José Ignacio Norte.

En particular para la laguna Garzón, incluyendo todo su sistema lacunar y planicies de inundación, se compatibilizará la protección efectiva con su incorporación al Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas, quedando comprendida en sus objetivos de intervención activa.

b) Desarrollo económico-productivo sostenible. Se promueve la consolidación y diversificación de la actividad económica, mediante el estímulo a la instalación de nuevos emprendimientos productivos que apunten a diferentes perfiles de eco-turismo, turismo de naturaleza, turismo residencial y usos agropecuarios compatibles.

Se alentará la producción natural en el suelo en uso rural productivo mediante el sostenimiento de condiciones de alta naturalidad en los sistemas de gestión.

c) Redes de accesibilidad pública. Se dispone el mejoramiento de accesibilidad y conectividad del área, en particular mediante el fortalecimiento de los medios e infraestructura de transporte público y la mejora del sistema de interconexión vial interna y externa.

d) Sistemas de ocupación. Promoción de las actuaciones mediante el manejo de urbanizaciones puntuales y controladas, compatibles con el paisaje de alta naturalidad predominante, así como con los establecimientos agro productivos y chacras turístico residenciales, existentes y aseguramiento para el libramiento al uso público de la faja de 150 metros en las costas oceánicas y de las lagunas en cualquier operación de división de suelo.

e) Mejoramiento del hábitat social. Establecimiento de acciones para la retención de población residente en el área, en condiciones de regularidad dominial y con acceso a dotaciones y servicios de calidad.

f) Imagen de marca territorial. Fomento para el desarrollo sustentable con identidad local en base al perfil de enclave singular del pueblo

José Ignacio asociado al carácter del pueblo Garzón y a las cualidades únicas del área desde los puntos de vista ambiental, paisajístico y de su patrimonio urbano-edilicio.

- g) Gestión compartida. Profundización del trabajo para la gestión territorial compartida con el Gobierno Departamental de Rocha, a efectos de encarar de conjunto las condiciones propias de la cuenca de la laguna Garzón.

CAPÍTULO 2 - Sistemas y estructuras territoriales.

Artículo 9°) Significación. Los sistemas y estructuras territoriales organizan el perímetro del territorio del Plan con fuerte naturalidad y baja ocupación, en un esquema de desarrollo sostenible con preservación ambiental y seguridades de sustentabilidad, en beneficio de la población y con su participación. Constituyen, en conjunto con la regulación de suelo, la base de implementación del modelo territorial impulsado por el Plan.

Las estrategias de ordenación del área del Plan Local se esquematizan en el "plano OR.01 - estrategias de ordenación" incluido en los anexos.

Artículo 10°) Redes de infraestructura. Se plantea la expansión de las redes de infraestructura en función de los emprendimientos y a su cargo, así como la expansión modesta en las áreas de suelo urbanizado hoy carentes. En particular, se priorizarán las actuaciones en zonas actualmente servidas por redes de saneamiento.

Para otro tipo de sistemas de efluentes rigen condiciones de exigencia de alto estándar (que como mínimo deberán cumplir con lo establecido en el Decreto 253/79 y sus modificativos), exigiéndose la conexión a red pública de saneamiento para emprendimientos cuando su lote menor no alcance los 4.000 metros cuadrados de superficie. La Intendencia podrá reglamentar los requerimientos referidos en el

presente artículo, así como disminuir hasta 2.000 metros cuadrados el tamaño del lote en función de la aplicación de las exigencias de alto estándar y observando el cumplimiento del Decreto 253/79 y sus modificativos.

La Intendencia Departamental de Maldonado podrá reglamentar para los sistemas de saneamiento que pudieran incluir el vertido directo al terreno, como ser los siguientes aspectos: la prohibición de vertido en áreas identificadas como recarga de acuíferos; la distancia a cuerpos de agua permanentes mayor a 50 metros de la línea de ribera; la distancia mínima a pozos de agua mayor a 100 metros; la imposición de una distancia segura al nivel freático de la zona en cuestión, teniendo en cuenta además su variación estacional; y la consideración de la densidad de las fuentes de vertido, la variación estacional de generación de efluentes de dichas fuentes y las características propias del suelo como medio receptor.

Las redes urbanas en áreas de expansión serán subterráneas y se estimulará la sustitución de las actuales líneas por subterráneas en los casos de renovación, sustitución o ampliación.

Artículo 11°) Conectividad vial y transporte, tránsito y estacionamiento temporal. La red vial, integrada en el sistema de espacios públicos, asegura la accesibilidad pública mínima al territorio y sus valores. El sistema de transporte público, colectivo e individual hace viable esa accesibilidad para toda la población.

Por su parte, las facilidades para el tránsito seguro y eficiente, del transporte público y particular, así como el estacionamiento temporal de ambos ordenan la actividad circulatoria en beneficio de las calidades ambientales, de paisaje y de confort.

Artículo 12°) Red vial general. Se establece una red vial general mínima, la que deberá ser extendida en función de la incorporación de nuevos desarrollos en

el territorio, con todos los costos a cargo del titular del emprendimiento correspondiente.

Para la organización de la estructura de vías jerarquizadas que se establece, se aprovechan tanto las afectaciones vigentes como propuestas de conectividad sobre servidumbres existentes y otros planteos para la incorporación de afectaciones.

Las disposiciones para la conectividad de la estructura vial en el área del Plan Local se grafican en el "plano OR.03 - infraestructura vial" incluido en los anexos.

Artículo 13°) Jerarquización vial. Se establece la jerarquización de la red de vías públicas constituida por:

- a) vías conectoras, que comprenden: a1) la Ruta Nacional N° 9, a2) la avenida costera (Ruta Nacional N° 10), que se caracterizará como paseo de valor paisajístico y a3) el camino propuesto para la conectividad alternativa y complementaria de la Ruta Nacional N° 10;
- b) vías principales, que comprenden: b1) el camino 10N3 Agrimensor Eugenio Saiz Martínez, b2) el camino 9S16 entre la progresiva 178Km500 de la Ruta Nacional N° 9 y la Ruta Nacional N° 10, b3) el camino 9S18 continuación del Ramal Garzón al Sur de la Ruta Nacional N° 9, b4) el camino 10N3A-10N4-10N3B transversal Oeste-Este sobre el primer parteaguas paralelo a la costa y b5) el camino continuación del camino 9S14 transversal Oeste-Este a 3Km al Sur de la Ruta Nacional N° 9;
- c) vías intermedias, que comprenden: c1) el camino 10N3B transversal entre el Camino Agrimensor Eugenio Saiz Martínez y el Camino sobre el parteaguas, c2) el camino 9S17 transversal que nace en la progresiva 178Km500 de la Ruta Nacional N° 9 hacia el Este, c3) el camino Norte-Sur localizado entre cañada Honda y arroyo de la Cruz y c4) el camino 10N5 Norte-Sur entre el camino del parteaguas y la Ruta Nacional N° 10 en el extremo Este del área del Plan;

- d) vías locales, que comprenden todos los demás caminos y calles indicados en el plano adjunto y aquellas vías públicas que se proyecten como parte de emprendimientos, especialmente aquéllas que permitan acceder a puntos notables del territorio, comprendiendo puntos de las costas del Océano y de las lagunas, así como otros puntos notorios por su valor paisajístico y/o por los conos visuales que permiten;
- e) vías para birrodados, que comprenden ciclovías exclusivas para bicicletas y bicisendas con preferencia para bicicletas;
- f) vías para paseo en equinos, que comprenden hiposendas exclusivas para la circulación ecuestre;
- g) vías peatonales y semipeatonales, que comprenden las sendas exclusivas para peatones y las aceras, así como las vías compartidas con vehículos pero con preferencia para circulación de peatones.

En toda actuación en el territorio se deberá considerar la continuidad de la red vial pública en el sector. La Intendencia exigirá la apertura de vías de circulación pública tanto para la continuidad de la red como para asegurar el acceso público a las costas y otros puntos relevantes.

Las disposiciones para la jerarquización de la estructura vial en el área del Plan Local se grafican en el "plano OR.02 - jerarquización vial" incluido en los anexos.

Artículo 14°) Transporte público. Se asegurarán líneas regulares de transporte público departamentales, atendiendo con los destinos y las frecuencias adecuadas de acuerdo a las necesidades de la población según las épocas del año. En el mismo sentido se coordinarán con el Ministerio de Transporte y Obras Públicas las líneas, frecuencias y destinos de los servicios de ómnibus interdepartamentales.

Se establece una única parada-terminal en la manzana 44 de José Ignacio, en la intersección del camino Agrimensor Eugenio Saiz Martínez y calle Los Cisnes.

Las disposiciones sobre el transporte público en el área del Plan Local se grafican en el "plano OR.04 - vialidad y transporte" incluido en los anexos.

Artículo 15°) Tránsito y estacionamiento temporal en el pueblo José Ignacio. Además de la reducción de la presión de tránsito vehicular prevista a partir de la implementación de las definiciones del Plan, se disponen áreas específicas de estacionamiento en espacios libres y predios de la Intendencia. Se implementarán asimismo regulaciones específicas de sentidos para la circulación vehicular y de preferencia peatonal en el pueblo.

Artículo 16°) Accesibilidad a las costas y otros lugares relevantes. Todas las actuaciones deberán asegurar que existan accesos públicos en número suficiente a las costas del Océano Atlántico y las lagunas de José Ignacio y Garzón, incluyendo las ensenadas, brazos y lagunas afluentes. El número de accesos en cada actuación estará directamente proporcionado a la densidad de ocupación y división de suelo en el entorno. También se asegurará el acceso público a puntos notables por las cuencas visuales que existen desde ellos.

Se establece una red peatonal con continuidad en el borde urbanizado en toda la costa fraccionada y con accesos desde la trama vial regularmente dispuestos, vinculados a lugares de estacionamiento, en condiciones de preservación de los sistemas dunares y de las dinámicas costeras. No será permitido en ningún caso el acceso de vehículos a la playa ni la práctica de actividades de alto impacto sobre el sistema dunar.

El diseño urbano-arquitectónico concreto de las circulaciones peatonales de acceso a puntos notables o a lo largo de la franja costera, deberá atender a las singularidades de cada sitio, con diversos grados de formalización y equipamiento acorde, en salvaguarda de su carácter agreste, de las

formaciones arenosas y rocosas, de la flora y fauna propia de cada lugar y de las dinámicas naturales, reduciendo al mínimo las modificaciones al medio natural.

Artículo 17°) Accesibilidad en situaciones de emergencia. En el horizonte del Plan se habilitarán condiciones de duplicación para la conectividad general y particular del ámbito territorial. Se complementará con condiciones para la utilización segura de helicópteros.

Artículo 18°) Recolección y disposición de residuos. En todas las actuaciones se minimizará la generación de todo tipo de residuos, incorporando el concepto de las 3R (reducir, reutilizar y reciclar) tanto en la gestión interna de los mismos como durante las etapas de construcción. La gestión de los restos de jardinería y podas se realizará al interior de los emprendimientos mediante la utilización de estos materiales para el mejoramiento de suelo, ya sea por incorporación directa al terreno o integrando procesos de compostaje. Se minimizará el traslado de estos materiales hacia los centros de acopio y/o de disposición final gestionados por la Intendencia. Está prohibida la quema de éstos o cualquier otro residuo.

Los residuos sólidos domiciliarios de los emprendimientos turístico-residenciales o residencial-campestres, deberán ser trasladados por parte de los administradores de éstos hasta el sitio que disponga la Intendencia, donde serán recolectados y gestionados en conjunto con el resto de los residuos de este tipo.

Artículo 19°) Centralidades y equipamientos. A efectos de actuar frente al rol territorial que está llamado a desempeñar el área del Plan, se consolidarán las actuales cuatro centralidades con diferentes alcances:

- a) zona comercial residencial mixta del pueblo José Ignacio, con limitaciones de usos y apertura de

alternativas en el exterior del casco amanzanado fundacional, al tiempo de manejar criterios de saturación para áreas en su interior;

- b) zona comercial residencial mixta de La Juanita, en la que se admiten todos los destinos comerciales y de servicio correspondientes a zonas residenciales con vivienda permanente;
- c) centralidad en la manzana catastral N° 19 y el camino Agrimensor Eugenio Saiz Martínez, al Norte de la Ruta Nacional N° 9, para la implantación de equipamientos de servicio compatibles con el carácter turístico residencial del área del Plan;
- d) zona comercial residencial mixta sobre la calle occidental perpendicular a la costa en el fraccionamiento Karin Elizabeth "Arenas de José Ignacio", con limitaciones de usos.

Las disposiciones sobre las centralidades en el área del Plan Local se grafican en el "plano OR.05 - centralidades, zonas comerciales y espacios públicos" incluido en los anexos.

Artículo 20°) Sistema de espacios públicos. El sistema de espacios públicos del área de Plan está constituido por las áreas costeras del Océano Atlántico, de las lagunas José Ignacio y Garzón, las plazas de José Ignacio, La Juanita, Faro Bahía, Arenas de José Ignacio, Village del Faro y la red vial pública.

En todas las actuaciones en las áreas costeras consignadas se asegurará la incorporación efectiva de la faja mínima de 150 metros al dominio y uso público. Se garantizará la accesibilidad pública a las costas, así como a sitios de alto valor paisajístico y/o ambiental.

Los servicios de temporada en el área costera se localizarán en forma temporal próximos a las bajadas a la playa desde los estacionamientos vehiculares, evitándose su ubicación cercana al área amanzanada de la punta José Ignacio. En el área del Plan se identifican dos localizaciones para Paradores

temporales, próximos a áreas de claro acceso vehicular y facilidades de estacionamiento.

El sistema de espacios públicos en el área del Plan Local se grafica en el "plano OR.05 - centralidades, espacios públicos" incluido en los anexos.

Artículo 21°) Información y publicidad. La Intendencia reglamentará la cartelería publicitaria, informativa o de otro tipo, en el espacio público o visible desde el espacio público, sobre la base de que no se distorsionen, alteren u obstruyan las cuencas visuales de hitos o singularidades paisajísticas y de los paisajes con valores escénicos. La cartelería en edificios quedará comprendida en su silueta, cualquiera sea el punto de observación. No se admite cartelería con publicidad de ningún tipo en la Banda de Resguardo.

La incorporación de medios de publicidad o propaganda en la cartelería informativa o en componentes de mobiliario urbano deberá ser moderada, dominando francamente el contenido informativo.

CAPÍTULO 3 - Categorización de suelo.

Artículo 22°) Disposiciones generales. La categorización y subcategorización de los suelos en el área del Plan recoge la categorización cautelar establecida por el Decreto N° 3867/2010 de diciembre de 2010, estableciendo los ajustes necesarios derivados de la profundización en el conocimiento de los valores potenciales y de las fragilidades de los ecosistemas implicados.

La categorización y subcategorización de suelo en el área del Plan Local se grafica en los "plano OR.06 - zonificación primaria - categorías de suelo" "plano OR.07 - zonificación secundaria - subcategorías de suelo", "plano OR.08 - zonificación secundaria - subcategorías de suelo, detalle" incluidos en los anexos.

Artículo 23°) Suelo rural. En la categorización general de suelo se distinguen en el suelo rural dos subcategorías particulares:

- **suelo rural natural:** para áreas y zonas de especial protección, las que quedarán excluidas de todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial y comprendidas en toda otra limitación que establezcan los instrumentos, identificado por las iniciales **SRN**;
- **suelo rural productivo:** en áreas y zonas especiales para la actividad agropecuaria, comprendiendo áreas en que resulta posible la transformación en la categoría de suelo, identificado por las iniciales **SRP**.

Artículo 24°) Suelo suburbano. Se reconocen en el suelo suburbano las siguientes subcategorías:

- a) **suelo suburbano con destino a actividades vinculadas al desarrollo turístico y el disfrute del tiempo libre,** constituidas por fracciones de territorio sin uso agropecuario comprendidas en la categoría, identificado por las iniciales **SST**;
- b) **suelo suburbano de ejecución diferida,** constituido por fracciones de suelo formalmente suburbanas pero cuya suburbanización no fue concretada y que efectivamente se encuentran en producción agropecuaria o sin utilización, si así lo demuestre su propietario, identificado por las iniciales **SSD**;
- c) **suelo suburbano en áreas de fragilidad ecosistémica,** en general fracciones por debajo de la cota correspondiente a la máxima creciente con un período de recurrencia de 100 años o fracciones con más del 40% de su superficie localizada por debajo de la mencionada cota, identificado por las iniciales **SSF**;
- d) **suelo suburbano periurbano,** áreas o partes de territorio adyacentes a suelo urbano con contigüidad espacial o en sus infraestructuras,

con baja densidad de ocupación, identificado por las iniciales **SSU**;

- e) **suelo suburbano residencial campestre**, inicialmente constituido por áreas o partes del territorio rural que posean construcciones cuyo destino sea el de viviendas individuales o agrupadas que por sus características constructivas estén comprendidas en las categorías D y E de acuerdo con el Decreto N° 3718 TONE, concordantes y modificativos, identificado por las iniciales **SSR**.

Artículo 25°) Suelo urbano. Corresponden al suelo urbano las siguientes subcategorías:

- a) **suelo urbano consolidado**, en las situaciones de áreas urbanizadas dotadas al menos de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse las parcelas, identificado por las iniciales **SUC**;
- b) **suelo urbano no consolidado**, categorizando el resto del territorio urbano, incluyendo las áreas y zonas del territorio en las que, existiendo como mínimo redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar el servicio a los usos previstos, identificado por las iniciales **SUN**;
- c) **suelo urbano no consolidado en área de fragilidad ecosistémica**, constituida por áreas con características similares a las anteriores pero de elevada sensibilidad ambiental, identificado por las iniciales **SUF**.

Artículo 26°) Atributo de potencialmente transformable. Para el área del Plan, se definen en general las condiciones siguientes para la aplicación del atributo de potencialmente transformable a la categoría de suelo:

- suelo rural o suburbano potencialmente transformable en suelo urbano para aquellas fracciones de territorio contiguas a suelo urbano dentro de los límites de la zona establecida por el presente instrumento, identificado por las iniciales **ptu**;
- suelo rural potencialmente transformable en suelo suburbano para la porción de aquellas fracciones de territorio con parte de su superficie localizada sobre la cota mínima establecida para cada una de las zonas delimitadas por el presente instrumento, identificado por las iniciales **pts**.

Para concretar la transformación de un suelo de una categoría en la nueva será necesario que el propietario elabore y gestione la aprobación de un Programa de Actuación Integrada para una unidad de actuación específicamente delimitada.

La mencionada unidad de actuación se desarrollará en un perímetro constituido por una fracción de territorio específica, o un conjunto de fracciones, a las que les corresponda el atributo de potencialmente transformable dentro de las condiciones precedentemente dispuestas. Los estudios, las propuestas de ordenación y los impactos deberán referir a un polígono territorial mayor al de la unidad de actuación, con superficie suficiente como para constituir una realidad territorial con identidad cierta.

Los Programas de Actuación Integrada en el área del Plan se registrarán por lo dispuesto por el Decreto N° 3866/2010 de diciembre de 2010.

En las modificaciones de categoría de suelo o por autorización de divisiones de suelo, previo a su aprobación, se deberá hacer efectivo el pago del precio compensatorio por Retorno de Mayor Valor, en aplicación del Artículo 27° del Decreto N° 3866/2010 de diciembre de 2010, el que *corresponderá al 5 % (cinco por ciento) de la diferencia entre los valores de comercialización del inmueble con la nueva categoría de suelo respecto a la original y menos el costo de las inversiones en infraestructuras públicas mínimas imprescindibles para hacer posible la transformación.*

El cálculo de los valores de comercialización del inmueble reflejará el valor real de los inmuebles (valor venal). Los costos de infraestructura serán los usuales en obras equivalentes. El proponente suministrará documentación fehaciente sobre valores de mercado y sobre las características y costos de las obras de infraestructura a realizar, la que será verificada por los servicios técnicos de la Intendencia, estándose a lo que ésta resuelva.

Para los ámbitos de territorio en los cuales es posible llevar a cabo el proceso para su transformación por poseer el atributo de potencialmente transformable y en cada zona establecida, en las propuestas de urbanización o fraccionamiento se deberán de cumplir con condiciones específicas y parámetros que se disponen por el presente Decreto, que limitan la subdivisión predial y la edificación, con factores de ocupación restrictivos. A efectos de mantener las características ambientales de cada zona, también se limita la extensión del área a subdividir o urbanizar.

CAPÍTULO 4 - Áreas caracterizadas.

Artículo 27°) Disposiciones generales. Se establecen las áreas básicas iniciales a efectos de la zonificación y la atribución de condiciones para la división de suelo y para los parámetros de edificación. Las zonas establecidas plantean una síntesis primaria de la evaluación de las unidades de paisaje y las unidades ambientales analizadas: ecosistemas y comunidades singulares, especies de prioridad para conservar y áreas críticas de manejo, así como unidades geomorfológicas.

Las unidades de paisaje, ambientales y geomorfológicas se asocian en el área de Plan con los niveles de su orografía por su vínculo con la escorrentía natural de su sistema hidrográfico. La zonificación se estructura en base a las cuencas y las curvas de nivel referidas al Cero Oficial, así como referencias dimensionales fijas.

Los niveles orográficos utilizados corresponden a las curvas de nivel de la cartografía de Servicio Geográfico Militar disponible. Debido a la precisión de los gráficos, los derechos y deberes de la propiedad inmueble resultarán de la aplicación de lo establecido en el texto del presente Decreto y no a partir de lo graficado en la cartografía anexa, que es meramente ilustrativa.

Artículo 28°) Zonificación de factores estructurantes. Modifícase el Artículo 238° del Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, el que quedará redactado como sigue:

Artículo 238°) - Límites del sector y divisiones. Este Sector comprende el área demarcada entre la Laguna José Ignacio y el Arroyo José Ignacio al Oeste/Suroeste, una paralela a 500 metros al Norte de la Ruta Nacional N° 9 al Norte/Noroeste, el Arroyo

Garzón y la Laguna Garzón al Este/Noreste - límite departamental con Rocha- y el Océano Atlántico al Sur/Sureste. Se divide en las siguientes zonas:

Zona 2.1. Pueblo José Ignacio, ZI;

Zona 2.2. Barrios Jardín, ZI;

Zona 2.3. Resto de la Zona Costera, ZI;

Zona 2.4. Chacras Marítimas, ZII;

Zona 2.5. Chacras del Norte, ZIII;

Zona 2.6. Prioridad Ambiental, ZIV;

Zona 2.7. Protección de Cuerpos de Agua, ZV;

Zona 2.8. Banda de Resguardo, BR.

Los límites del sector y divisiones en el área del Plan Local se grafican en: "plano OR.09 - zonificación terciaria - regímenes de gestión" y "plano OR.10 - zonificación terciaria - regímenes de gestión, detalle" incluidos en los anexos.

La descripción de los padrones involucrados que conforman los límites en las diferentes zonas se encuentran en el "Anexo 2: Padrones que conforman los límites involucrados en las áreas caracterizadas".

Artículo 29°) Zona Costera Sur ZI. Comprende el suelo ubicado entre la faja costera del Océano Atlántico y el primer parteaguas de las microcuencas de las lagunas menores y de la atlántica, con la excepción de las fajas costeras de protección de las lagunas y del Océano, que quedan comprendidas en la ZV Zona de Protección Ambiental. En el suelo de la ZI se establecen subzonas en Régimen Particular a efectos del régimen de gestión de suelo:

- a) **zona de prioridad social**, en La Juanita según queda delimitado en la cartografía, en que se priorizarán acciones para el mejoramiento habitacional y urbano, con acceso a dotaciones y servicios de calidad, así como para el aseguramiento de la regularidad dominial, identificada por las iniciales **ZPS**;

- b) zonas de ordenamiento concertado,** ámbitos de suelo en régimen especial de gestión considerados como áreas de oportunidad para su desarrollo. Se plantea su desarrollo por iniciativa privada y se aspira su planeamiento y ejecución por cooperación público-privada. Su delimitación queda establecida en la cartografía, identificadas por las iniciales **ZOC**;
- c) zona de prioridad patrimonial/ambiental,** en el Pueblo de José Ignacio según se delimita por la cartografía, siendo un ámbito de suelo en régimen especial de gestión definido con el objeto de implementar la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural y medioambiental y el patrimonio natural y cultural. Corresponden al manejo con fines de protección de: paisaje, espacios, edificios, medio geográfico y sostener el ámbito territorial en beneficio humano y de la naturaleza. Su protección se basa en la restricción de usos y actividades, identificada por las iniciales **ZPA**;
- d) zonas de protección de cuerpos de agua y recursos hídricos,** comprende la franja costera de las lagunas José Ignacio y Garzón y sus barras, correspondiendo a suelo en régimen especial de gestión con prioridad ambiental, definidas para aplicar estrategias de desarrollo y promoción diferencial de actividades que no generen externalidades que perjudiquen o deterioren valores muy sensibles desde el punto de vista ecosistémico, identificadas por las iniciales **ZPF**;
- e) zona de protección del borde costero del frente marítimo,** comprende todo el borde costero del Océano Atlántico en la zona ZI Costera Sur. En ella se extremarán los cuidados en las actuaciones atendiendo a las dinámicas costeras y la vulnerabilidad de sus ecosistemas, identificada por las iniciales **ZFM**;
- f) zona de promoción de actuaciones residencial campestre y turístico residencial,** son enclaves de suelo con regulaciones que corresponden a ZR

zona reglamentada pero sujetos a promoción departamental para actuaciones que implican la transformación en suelo suburbano residencial campestre o suelo suburbano turístico residencial, identificadas por las iniciales **ZPR**.

El resto de la zona ZI Costera Sur corresponde a Régimen General de Gestión de Suelo por lo que se ha delimitado en la cartografía como:

g) zona reglamentada, corresponde a suelo en régimen general de gestión que puede ser sometido a una regulación detallada en las condiciones para la división de suelo y en los parámetros para la ocupación y la edificación, identificada por las iniciales **ZR**.

-zona reglamentada 1a (ZR 1a), corresponde a las zonas 2.1 Faro José Ignacio y 2.2 Barrio Jardín, de acuerdo con el Decreto N°3718 TONE.

-zona reglamentada 1b (ZR 1b), coincide con la zona 2.3 Resto delimitada por el TONE.

Para los ámbitos de suelo rural a los que se aplique el atributo de Potencialmente Transformable a Suburbano (pts), corresponderá la realización del Programa de Actuación Integrada a efectos de evaluar su pertinencia y de poder concretar la transformación de la categoría.

Artículo 30°) Zona de Chacras Marítimas ZII. Comprende el territorio contiguo a la Zona Costera Sur, cuyo nivel topográfico se ubica por encima de la curva de nivel más 10 (referido a Cero Oficial).

En general para los suelos de la Zona Chacras Marítimas (ZII) se establece el Régimen General de Gestión, quedando delimitados en la cartografía del Plan como: **zona reglamentada**, que corresponde a suelo en régimen general de gestión y puede ser sometido a una regulación detallada en las condiciones urbanísticas, identificada por las iniciales ZR.

En la ZII Zona Chacras Marítimas, a efectos de la condiciones para la división suelo y de los

parámetros para la ocupación y la edificación, se distinguen tres subzonas:

- a) **ZII.1**, que se extiende entre la curva de nivel más 10 y la curva más 20 (referidas a Cero Oficial);
- b) **ZII.2**, que se extiende entre la curva de nivel más 20 y la curva más 30 (referidas a Cero Oficial);
- c) **ZII.3**, que se extiende sobre la curva de nivel más 30 (referida a Cero Oficial).

Se establecen áreas territoriales en Régimen Particular de Gestión de Suelo: **zona de promoción de actuaciones residencial campestre y turístico residencial**, que son enclaves de suelo con regulaciones que corresponden a ZR zona reglamentada pero sujetos a promoción departamental para actuaciones que implican la transformación en suelo suburbano residencial campestre o suelo suburbano turístico residencial, identificadas por las iniciales **ZPR**.

Para las áreas de suelo rural a las que se aplique el atributo de Potencialmente Transformable en Suburbano corresponderá la realización del Programa de Actuación Integrada a efectos de poder concretar la transformación.

Artículo 31°) Zona de Chacras Norte ZIII. Comprende el sector Norte del área del Plan, ubicado más próximo a la Ruta Nacional N1 9. Tiene dos sectores diferenciados.

1. Chacras José Ignacio Norte, que se compone por dos áreas de los territorios del lado Oeste y centro (entre los arroyos José Ignacio y Anastasio y entre los arroyos Anastasio y De la Cruz;
2. Chacras Garzón Norte, que se compone por los territorios del lado Este, entre los arroyos De la Cruz y Garzón.

En general para los suelos de la Zona Chacras Norte (ZIII) se establece el Régimen General de Gestión, quedando delimitados en la cartografía del Plan como: **zona reglamentada**, que corresponde a suelo en régimen

general de gestión y puede ser sometido a una regulación detallada en las condiciones urbanísticas, identificada por las iniciales ZR.

En la ZIII Zona Chacras Norte, a efectos de la condiciones para la división suelo y de los parámetros para la ocupación y la edificación, se distinguen tres subzonas:

- a) **ZIII.1**, que se extiende entre la curva de nivel más 20 y la curva más 30 (referidas a Cero Oficial), la que se ajusta a lo largo de los arroyos José Ignacio, Anastasio, de la Cruz y Garzón, afectos que la distancia mínima entre los límites de la ZIII resulte en 300 metros en todas las situaciones;
- b) **ZIII.2**, que se extiende entre la curva de nivel más 30 y la curva más 40 (referidas a Cero Oficial);
- c) **ZIII.3**, que se extiende sobre la curva de nivel más 40 (referida a Cero Oficial).

Se establecen áreas territoriales en Régimen Particular de Gestión de Suelo: **zona de promoción de actuaciones residencial campestre y turístico residencial**, que son enclaves de suelo con regulaciones que corresponden a ZR zona reglamentada pero sujetos a promoción departamental para actuaciones que implican la transformación en suelo suburbano residencial campestre o suelo suburbano turístico residencial, identificadas por las iniciales **ZPR**.

Para las áreas de suelo rural a las que se aplique el atributo de Potencialmente Transformable en Suburbano corresponderá la realización del Programa de Actuación Integrada a efectos de poder concretar la transformación.

Artículo 32°) Zona de Prioridad Ambiental ZIV. Comprende el resto del territorio del área del Plan, con excepción de los bordes de las lagunas y principales cursos de agua contribuyentes a estas lagunas.

En general para los suelos de la Zona de Prioridad Ambiental (ZIV) se establece el Régimen Particular de

Gestión, quedando delimitados en la cartografía del Plan como: **zona de prioridad ambiental**, con el objeto de implementar la conservación y puesta en valor del patrimonio medioambiental, los ecosistemas y el patrimonio natural. Corresponde al manejo con fines de protección de: paisaje, medio geográfico, especies o comunidades naturales y sostener ámbitos territoriales en beneficio humano y de la naturaleza. Su protección se basa en la restricción de usos y actividades. Se identifica por las iniciales **ZPA**.

Artículo 33°) Zona de Protección de Cuerpos de Agua ZV. Comprende los bordes, planicies de inundación y humedales asociados, de las lagunas y principales cursos de agua contribuyentes a estas lagunas.

En general para los suelos de la Zona de Protección de Cuerpos de Agua (ZV) se establece el Régimen Particular de Gestión, quedando delimitados en la cartografía del Plan como: **zona de protección de cuerpos de agua**, de gestión con prioridad ambiental, definidas para aplicar estrategias de desarrollo y promoción diferenciada de actividades fuertemente restrictivas, que no generen externalidades que perjudiquen o deterioren valores muy sensibles desde el punto de vista ecosistémico. Se identifica por las iniciales **ZPF**.

Están comprendidas en la Zona de Protección de Cuerpos de Agua (ZV):

- **ZV.1**, el espejo de agua y la faja de costa de las lagunas José Ignacio, Garzón (en la jurisdicción del departamento de Maldonado) y Escondida, así como de los principales cursos de agua contribuyentes a estas lagunas (arroyos José Ignacio, Anastasio, De la Cruz y Garzón), cuyo nivel topográfico se ubica por debajo de la cota correspondiente a la máxima creciente con un período de recurrencia de 100 años.
- **ZV.2**, el área de mar territorial en el Océano Atlántico y la faja de la costa de 150 metros desde la línea de ribera, con excepción de las áreas amanzanadas y fraccionadas con suelo categorizado urbano o suburbano.

En particular, para la laguna Garzón, su sistema lacunar y planicies de inundación, se asumen las pautas generales establecidas para su ingreso al Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas.

Artículo 34°) Banda de Resguardo BR. Comprende la faja de 1000 metros de ancho limitada por dos paralelas a ambos lados del eje de la Ruta Nacional N° 9. No se autorizan construcciones de ningún tipo ni la presencia de cartelera comercial, excepto la de anuncio discreto en el acceso a establecimientos rurales o de residencia campestre.

TÍTULO III - REGULACIONES ESPECÍFICAS.

CAPÍTULO 1 - División territorial y edificabilidad.

Artículo 35°) Condiciones generales. En todos los casos y para todo el territorio comprendido en el Plan, son de aplicación las disposiciones de la Sección I del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, concordantes y modificativos y sus reglamentaciones, con los ajustes y modificaciones que se desprenden del texto del presente Plan. Las obras de infraestructura se regirán por la normativa aplicable en cada caso.

En los casos de emprendimientos de cualquier tipo que hayan sido aprobados en el pasado y no estén consolidados a la vigencia del presente Plan Local, que no cuenten con las infraestructuras autorizadas, únicamente podrá autorizarse actuaciones o construcciones presentando un instrumento especial de ordenamiento territorial que proceda a su reordenamiento en el marco del presente Decreto.

En los suelos de categoría suburbana, se podrá admitir superficies mayores a diez mil cuadrados para las áreas comprendidas entre los componentes de la trama de la circulación pública, en función de la estructura territorial adoptada y del uso turístico

como destino principal, siempre que se asegure la continuidad de la trama de la circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos actuales y a aquellos que se creen simultáneamente con el acto de aprobación del fraccionamiento.

Las definiciones espaciales de las condiciones para la división territorial y la edificabilidad en el área del Plan Local se esquematizan en el "plano OR.12 - normativa de edificación" incluido en los anexos.

Artículo 36°) Amanzamientos y fraccionamientos. Los amanzamientos y fraccionamientos en régimen común sólo se autorizan en la Zona Costera Sur (Z1), requiriéndose en estos casos la transformación del Suelo Rural (SR) o del Suelo Suburbano (SS), en Suelo Urbano (SU) sin excepción y en todo de acuerdo con las disposiciones al respecto.

Fuera de la Zona Costera Sur (ZI) sólo se autorizan fraccionamientos en suelo rural mediante lotes con un área mínima de 50.000 metros cuadrados (cinco Hectáreas) bajo la forma de Chacras de Recreo. Toda otra división de predios se regirá por las disposiciones establecidas para vivienda en conjuntos de acuerdo con los artículos siguientes.

La faja de 150 metros de la costa del Océano Atlántico y las lagunas de José Ignacio y Garzón será liberada al uso público en cualquier operación de división de suelo.

Para proceder a la división en fracciones, comprendidas en las condiciones establecidas por el Decreto 3.833 de 13 de diciembre de 2007, se requiere la transformación de Suelo Rural (SR) en Suelo Suburbano (SS), en todo de acuerdo con las disposiciones aplicables al respecto.

Para los fraccionamientos en régimen común se establece un mínimo de 4% de la superficie del área de actuación para espacios públicos y la superficie restante (hasta un 6%) de reserva de suelo en parcelas empadronadas. Estos porcentajes serán la referencia para las valoraciones de las reservas de

suelo destinadas para la Intendencia en las actuaciones de vivienda en conjuntos.

Artículo 37°) Fraccionamientos en régimen común. Incorpórese el Artículo 245.1° al Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, con la siguiente redacción:

Artículo 245.1°) Fraccionamientos en régimen común. En toda fracción de suelo se admitirá una vivienda familiar y una vivienda subsidiaria, para lo cual se deberá obtener el respectivo permiso de construcción en las condiciones establecidas por el Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, concordantes y modificativos, y su reglamentación. Sólo se admitirá construirla dentro de las Zonas de Especial Protección en caso de no existir superficie suficiente fuera de éstas y siempre de acuerdo con las restricciones establecidas para éstas.

Artículo 38°) Viviendas en conjuntos. La realización de actuaciones de vivienda en conjuntos o de otras formas de alojamiento, se regirán por las siguientes disposiciones:

- a) Una parte del área bruta del predio se podrá adjudicar a lotes para unidades locativas de vivienda o alojamiento, los servicios complementarios y otros usos, incluyendo las vías de circulación.
- b) El resto del área bruta del predio se destinará a reservas de flora y fauna y/o a actividades deportivas, sociales o culturales al aire libre, compatibles con las exigencias establecidas y/o actividades productivas agropecuarias.
- c) Salvo disposición expresa en contrario, para predios de actuación con parte de su superficie en zonas diferentes, se admitirá la transformación de la categoría de suelo en su totalidad, pero solamente la superficie de éstos comprendida en las Zona Costera Sur ZI, Zona de Chacras Marítimas ZII o Zona de Chacras del Norte ZIII, computará a

efectos de la determinación del número de Unidades Locativas y para la aplicación de cualquiera de las determinaciones del Plan, incluyendo los parámetros de división de suelo, ocupación y edificación.

- d) Se establecen las proporciones máximas del área bruta del predio posible de adjudicar a lotes para unidades locativas de vivienda o alojamiento, los servicios complementarios y otros usos, incluyendo las vías de circulación, según el modelo de organización del conjunto:
- d1) organización compacta, con hasta el 30% (treinta por ciento) del área bruta del predio como máximo y los predios individuales agrupados;
 - d2) organización de aglomeración media (clubes de campo), con hasta el 50% (cincuenta por ciento) del área bruta del predio como máximo;
 - d3) organización de aglomeración dispersa (clubes de chacras), con hasta el 90% del área bruta del predio como máximo.
- e) En todos los casos, los lotes individuales deberán asegurar que las edificaciones puedan lograr la ocupación máxima, de acuerdo con el Factor de Ocupación de Suelo admitido, sin alterar accidentes singulares en la orografía o hidrografía, ni afectar la flora autóctona pre-existente.
- f) La totalidad del predio, incluyendo las partes adjudicadas a lotes y el área libre obligatoria, configurarán una unidad funcional y con relación jurídica entre el conjunto de las partes que las convierta en un todo, debiéndose presentar para aprobación de la Intendencia el reglamento de copropiedad o el instrumento jurídico que regule el inmueble.
- g) La relación jurídica establecida para el conjunto deberá prever que, en caso de predios individuales abandonados o no vendidos, la administración común estará habilitada para actuar en la conservación y mantenimiento de los mencionados predios.
- h) La infraestructura será proyectada acorde con lo existente o prevista para la zona y la

infraestructura vial que brinda acceso a las unidades locativas será diseñada de forma tal que pueda integrarse a una red vial de escala superior en el conjunto del área de inserción del emprendimiento. Para ello un número de vías internas deben llegar a los límites del predio y quedar en condiciones de conectarse al exterior.

- i) Los espacios destinados a la vialidad y a los demás instalaciones de infraestructura se regularán por lo establecido en la Ordenanza de Fraccionamientos para la zona en que se implante.
- j) En todos los casos, para la transformación de suelo por medio del Programa de Actuación Integrada correspondiente, se preverá la continuidad de la trama vial de circulación pública, la que asegurará el acceso de uso público a la faja costera cada 300 metros sobre el Océano y 1.000 metros en el caso de ambas Lagunas, especialmente a las playas y puntos significativos de observación, determinándose que la caminería general deberá prever un ancho mínimo de 15 metros.
- k) En la organización de los lotes individuales y el diseño general se deberá:
 - k1) controlar el impacto respecto a los predios vecinos;
 - k2) asegurar que las áreas no adjudicadas a lotes tengan baja fragmentación, con forma y dimensiones apropiadas, de condición y carácter no residual.
- l) El titular del inmueble, o los copropietarios a través de la relación jurídica establecida para la unidad funcional, deberá asumir ante la Intendencia la responsabilidad de:
 - l1) realizar las obras de infraestructura (agua potable, disposición de aguas servidas, vialidad, energía eléctrica, comunicaciones y otros servicios) de acuerdo a las normas que establecen los organismos públicos competentes;
 - l2) garantizar el funcionamiento y conservación de los mismos;
 - l3) asegurar la preservación y el mejoramiento de la flora existente así como la reposición de

aquellos ejemplares vegetales afectados por las obras u otras causas y realizar la parquización del área en acuerdo con las normas de aplicación;

l4) realizar el equipamiento social, deportivo y cultural comprometido.

- m) Las obras y acondicionamientos podrán realizarse en etapas, en cuyo caso la pertinente solicitud deberá establecer el alcance de cada una de ellas en cuanto a su duración en el tiempo y metros cuadrados construidos, debiendo contar con los servicios de infraestructura suficientes en cada etapa.
- n) Cuando no existan previsiones respecto a la red vial pública para la zona del emprendimiento, deben establecerse como parte del proyecto, para lo cual se dispondrán las servidumbres necesarias, debiendo la Intendencia disponer el carácter de principal o de secundario para las vías, admitiéndose la integración de dichas áreas a los espacios de uso común en tanto no se proceda a su apertura.
- o) En los casos de suelo categoría rural con el atributo de potencialmente transformable, el titular del inmueble interesado en llevar a cabo un emprendimiento de vivienda en conjuntos deberá presentar de un Programa de Actuación Integrada a efectos de la transformación en la categoría de suelo o, si ya se tratara de suelo de las categorías suburbano o urbano, deberá tramitar una "consulta previa" ante la Intendencia Departamental de Maldonado.
- p) A todos los efectos del trámite, los conjuntos de vivienda se considerarán como un proyecto de arquitectura y urbanismo, y no como una operación de fraccionamiento.
- q) Todas las autorizaciones caducarán automáticamente:
- q1) en caso que las obras aprobadas no se iniciaran en un plazo no mayor a los doce meses contados desde la fecha de la resolución de autorización;

q2) en caso que las obras no se llevan a cabo en los plazos del cronograma incluido en la propuesta autorizada.

Los organismos públicos, en el uso de sus funciones específicas, tendrán libre acceso a la infraestructura y control sobre todos los servicios. Se podrá requerir un estudio de la factibilidad económico financiera de los emprendimientos y se podrán exigir garantías financieras de la realización total de las infraestructuras y servicios, las que podrán liberarse de acuerdo al cronograma de avance de las obras.

Para cada zona y subzona se establecen las dimensiones mínimas de los lotes y el número máximo de unidades locativas.

Los parámetros establecidos serán de aplicación cualquiera sea el régimen de propiedad, incluyendo las Urbanizaciones de Propiedad Horizontal según Ley N° 17.292 de 25 de enero de 2001, concordantes y modificativos, así como la normativa para Clubes de Campo, según Decreto 3.382 de 27 de octubre de 1978, concordantes y modificativos, y toda otra forma de organización físico-espacial o jurídica.

Para la realización de actuaciones de vivienda se requiere la transformación de Suelo Rural (SR) en Suelo Suburbano (SS), en todo de acuerdo con las disposiciones aplicables al respecto. Será de aplicación lo dispuesto por el literal f) del art.70 del Decreto 3867/2010.

Artículo 39°) Conjuntos. Incorpórese el Artículo 245.2° al Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, con la siguiente redacción:

Artículo 245.2°) Conjuntos de viviendas. Para las actuaciones de vivienda en conjuntos definidos como de organización compacta, organización de aglomeración media y organización de aglomeración dispersa, se establecen las siguientes condiciones generales:

- a) Debido a que la fuente de los gráficos para la división en zonas y subzonas tiene escasa precisión y baja resolución, la definición final para el lote de actuación se establecerá en cada caso a partir del relevamiento profesional realizado por ingeniero agrimensor habilitado, verificado y aprobado por la dependencia técnica correspondiente de la Intendencia. En ningún caso las obligaciones y facultades de la propiedad inmueble resultarán automáticamente de los gráficos del Plan sino del relevamiento profesional aprobado.
- b) Para actuaciones de alojamiento diferentes de vivienda se computará una Unidad Locativa cada 1.000 (mil) metros cuadrados o fracción y en general, las edificaciones para servicios comunes o similares en el área libre obligatoria deberá respetar un mínimo de FOS natural no pavimentado de 95% (noventa y cinco por ciento) con un FOS máximo de 1% (uno por ciento) respecto al área bruta del predio.
- c) Es obligatorio mantener las condiciones naturales y el carácter de la zona de implantación a los efectos de preservar los mismos y se podrá exigir que se respeten áreas significativas y características del lugar, ya sean naturales o antropizadas, incluyéndose entre éstas los sitios arqueológicos y/o paleontológicos.
- d) El Decreto N° 3382/1978 Ordenanza de Clubes de Campo, concordantes y modificativos, rige únicamente en lo aplicable para los conjuntos de vivienda.

Artículo 40°) Ocupación de suelo. Incorpórese el Artículo 245.3° al Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, con la siguiente redacción:

Artículo 245.3°) Ocupación de suelo. La cantidad máxima total de Unidades Locativas queda establecida en relación a la superficie bruta total del predio de la actuación.

Para las tres formas de ocupación establecidas en las actuaciones, se dispondrán las condiciones para la organización del conjunto y para las dimensiones mínimas de los predios individuales.

Artículo 41°) Chacras de Recreo. Incorpórese el Artículo 245.4° al Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, con la siguiente redacción:

Artículo 245.4°) Chacras de Recreo. En las fracciones en el área del Plan a partir de la superficie mínima de 5 Hectáreas, fuera de los sectores establecidos en la ZI Zona Costera Sur adyacentes a Suelo Urbano (Chacras de Recreo) se establecen los siguientes factores de ocupación:

FOS	5%
FOT	8%
FOS natural no pavimentado	90%

CAPÍTULO 2 - Zona costera sur.

Artículo 42°) Condiciones generales. Incorpórese el Artículo 247.3° al Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, con la siguiente redacción:

Artículo 247.3°) Zona Costera Sur ZI. La Zona Costera Sur (Z1) comprende cuatro marcos normativos según la categoría de suelo y la aplicación del atributo de Potencialmente Transformable, según se indica:

- a) Zona Costera Sur en Suelo Urbano (SU), dentro de la cual se localizan a efectos de la aplicación de la normativa de edificación:

- a. Zona 2.1. Pueblo José Ignacio,
- b. Zona 2.2. Barrios Jardín.
- b) Zona Costera Sur en Suelo Suburbano (SS) con el atributo de Potencialmente Transformable en Urbano (ptu), comprendida a los efectos de la aplicación de la normativa de edificación como Zona 2.3. Resto de ZI.
- c) Zona Costera Sur en Suelo Suburbano (SS), comprendida a los efectos de la aplicación de la normativa de edificación como Zona 2.3. Resto de ZI.
- d) Zona Costera Sur en Suelo Rural (SR) con el atributo de Potencialmente Transformable en Suburbano (pts), comprendida a los efectos de la aplicación de la normativa de edificación como Zona 2.3. Resto de ZI.

Artículo 43°) Zona 2.1 Pueblo José Ignacio.
Modifícase el Artículo 248° del Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, el que quedará redactado como sigue:

Artículo 248°) Zona 2.1 Pueblo José Ignacio. Se divide en dos subzonas:

Subzona 2.1.1. Amanzanado fundacional,

Subzona 2.1.2. Manzanas de fragilidad ecosistémica.

Artículo 44°) Subzona 2.1.1 Amanzanado fundacional.
Modifícase el Artículo 249° del Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, el que quedará redactado como sigue:

Artículo 249°) Amanzanado fundacional de José Ignacio.

- a) Límites: corresponde al amanzanamiento de tipo damero, sobre la península de José Ignacio, en

la forma que se indica en los planos adjuntos, con la excepción de las manzanas catastrales N° 34, 28 y 22.

b) Normas especiales:

b1) Los programas sólo admitirán, sobre el nivel natural de suelo, planta baja y una planta alta, no pudiéndose conformar un tercer nivel habitable por concepto alguno.

b2) Los volúmenes, conjuntos de volúmenes separados menos de 4 metros, no podrán contar con un desarrollo lineal mayor a 20 metros en planta baja y 16 metros en planta alta en ninguna de sus fachadas manteniendo la misma altura. El desarrollo lineal máximo se medirá en proyección vertical. En la proyección vertical ortogonal respecto a la anterior el desarrollo no podrá ser superior a 12 metros. En caso de que una misma edificación presente más de un cuerpo en planta alta, la distancia mínima entre éstos será de 4 metros.

b3) En los predios frentistas a la costa se prohíbe la plantación de césped o el cubrimiento de las dunas con humus o tierra, limitando la vegetación de los jardines a plantas costeras del país.

B4) No se admiten bloques.

c) Dimensiones mínimas de los predios:

c1) Conjuntos de Unidades Locativas aisladas: 400 metros cuadrados de área y 9 metros de frente, por cada unidad.

c2) Unidades Locativas apareadas: 800 metros cuadrados de área.

c3) Conjuntos de Unidades Locativas apareadas: 800 metros cuadrados de área y 14 metros de frente, por cada par.

c4) Retiro entre volúmenes: 2,5 metros.

d) Retiros mínimos:

d1) Retiros frontales: 4 metros.

d2) Retiros frontales sobre la costa y sobre espacios públicos: 6 metros.

d3) Retiros bilaterales: 2 metros.

Los retiros laterales se podrán ocupar con construcciones secundarias (parrilleros cubiertos, cocheras o similares) solo la tercera parte de la profundidad del solar, siendo esta la del fondo, con una superficie máxima de hasta 20 metros cuadrados y con una altura máxima de 3 metros. En terrenos con frente en tres de sus lados, sólo podrá ocuparse el tercio central del retiro lateral con las condiciones establecidas.

e) Altura máxima: 6 metros.

Se tomará sobre la normal en cada uno de los puntos del terreno natural. En los casos de techos inclinados, la cumbrera no podrá superar la altura de 6,90 metros, siempre y cuando el promedio del techo inclinado no supere 6 metros.

En azoteas o terrazas transitables sólo se admitirán miradores con toldos o pérgolas que no configuren volumen cerrado.

f) Ocupación:

F.O.S.:	35% en unidades aisladas,
F.O.S.SS.:	35% en unidades aisladas,
F.O.S.:	30% en unidades apareadas,
F.O.S.SS.:	30% en unidades apareadas,
F.O.S. natural no pavimentado:	50%
F.O.T.:	60%

g) Salientes y cuerpos cerrados salientes, máximo: 1,50 metros.

h) Índice de Ponderación: no aplica.

i) Cercos, se admiten cercos con transparencia menor al 90% para las siguientes alturas máximas:

en límite frontal de predio: 0,80 metros,

en otros límites: 1,30 metros.

j) No rige la Ordenanza de Manejo de Bosque Urbanizado, Decreto N° 3602/1988 de 10 de noviembre de 1988, concordantes y modificativos.

Artículo 45°) Subzona 2.1.2 Manzanas de fragilidad ecosistémica. Modifícase el Artículo 250° del Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, el que quedará redactado como sigue:

Artículo 250°) Subzona 2.1.2. Manzanas de fragilidad ecosistémica.

a) Límites: está conformada por los solares pertenecientes a las manzanas catastrales N° 34, 28 y 22.

b) Normas especiales:

b1) Los proyectos se presentarán necesariamente en consulta previa, con planos de curvas de nivel indicando la cresta del cordón dunar litoral.

b2) Para estas manzanas se dispone en forma obligatoria la construcción de casas sobre pilotes, livianas y estructuralmente adaptadas a un ambiente costero de alta energía. Los pilotes deberán estar separados entre sí más de 2.50 metros, con una altura mínima de 1 metro y no podrán tener un diámetro mayor de 30 centímetros.

b3) Se prohíbe la plantación de césped o el cubrimiento de las dunas con humus o tierra, limitando la vegetación de los jardines a plantas costeras originarias de esta zona del país.

b4) No se permite la disposición en el predio de las aguas cloacales por ningún sistema. Solo se

autorizarán construcciones cuando éstas puedan ser conectadas a la red pública de saneamiento.

b5) Los volúmenes, conjuntos de volúmenes separados menos de 4 metros, no podrán contar con un desarrollo lineal mayor a 20 metros en planta baja y 16 metros en planta alta en ninguna de sus fachadas manteniendo la misma altura. El desarrollo lineal máximo se medirá en proyección vertical. En la proyección vertical ortogonal respecto de la anterior el desarrollo no podrá ser superior a 12 metros. En caso de que una misma edificación presente más de un cuerpo en planta alta, la distancia mínima entre éstos será de 4 metros.

c) Dimensiones mínimas de predios:

c1) Conjuntos de Unidades Locativas aisladas: 400 metros cuadrados de área y 9 metros de frente, por cada unidad.

c2) Unidades Locativas apareadas: 800 metros cuadrados de área.

c3) Conjuntos de Unidades Locativas apareadas: 800 metros cuadrados de área y 14 metros de frente, por cada par.

c4) Retiro entre volúmenes: 2,5 metros.

d) Retiros mínimos:

d1) Retiros frontales: 4 metros.

d2) Retiros frontales sobre la costa y sobre espacios públicos: 6 metros.

d3) Retiros bilaterales: 2 metros.

e) Altura máxima: 6 metros, medida a partir de más un metro respecto al terreno natural.

En azoteas o terrazas transitables sólo se admitirán miradores con toldos o pérgolas que no configuren volumen cerrado.

f) Ocupación:

F.O.S.: 35% en unidades aisladas,

F.O.S.: 30% en unidades apareadas,

F.O.S. natural no pavimentado: 60%

F.O.T.: 60%

No se permiten impermeabilizar o pavimentar ninguna porción del terreno.

- g) Salientes y cuerpos cerrados salientes, máximo: 1,50 metros.
- h) Índice de Ponderación: no aplica.
- i) Cercos, no se admiten cercos de ningún tipo.
- j) No rige la Ordenanza de Manejo de Bosque Urbanizado, Decreto N° 3602/1988 de 10 de noviembre de 1988, concordantes y modificativos.

Artículo 46°) Zona 2.2 Barrios Jardín. Modifícase el Artículo 251° del Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, el que quedará redactado como sigue:

Artículo 251°) Zona 2.2. Barrios Jardín. Esta zona se divide en dos subzonas:

Subzona 2.2.1. Áreas balnearias urbanizadas,

Subzona 2.2.2. La Juanita.

Artículo 47°) Subzona 2.2.1 Áreas balnearias urbanizadas. Modifícase el Artículo 252° del Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, el que quedará redactado como sigue:

Artículo 252°) Subzona 2.2.1. Áreas balnearias urbanizadas.

- a) Límites: está comprendida por todas las áreas de suelo urbano del Sector, según se grafica en el "plano OR.07 - zonificación secundaria", anexo. Comprende los fraccionamientos Faro Bahía, Santa María de los Médanos, Arenas de José Ignacio, Mirador del Faro, Verde Horizonte, Village del Faro, Pinar del Faro, La Candelaria, Ocean

Finances y Setai, con independencia de su denominación actual o futura.

b) Normas especiales:

b1) Los programas sólo admitirán, sobre el nivel natural de suelo, planta baja y una planta alta, no pudiéndose conformar un tercer nivel habitable por concepto alguno.

b2) Los volúmenes, conjuntos de volúmenes separados menos de 4 metros, no podrán contar con un desarrollo lineal mayor a 20 metros en planta baja y 16 metros en planta alta en ninguna de sus fachadas manteniendo la misma altura. El desarrollo lineal máximo se medirá en proyección vertical. En la proyección vertical ortogonal respecto de la anterior, el desarrollo no podrá ser superior a 12 metros. En caso de que una misma edificación presente más de un cuerpo en planta alta, la distancia mínima entre éstos será de 4 metros.

c) Dimensiones mínimas de los predios:

c1) Conjuntos de Unidades Locativas aisladas: 600 metros cuadrados de área por cada unidad.

c2) Unidades Locativas apareadas: 1200 metros cuadrados de área y 20 metros de frente.

c3) Conjuntos de Unidades Locativas apareadas: 1200 metros cuadrados de área y 25 metros de frente, por cada par.

c4) Retiro entre volúmenes: 3 metros.

d) Retiros mínimos:

d1) Retiros frontales: 6 metros sobre la costa y espacios públicos.

d2) Retiros frontales: 4 metros en el resto de los casos.

d3) Retiros bilaterales: 2 metros.

Los retiros laterales se podrán ocupar con construcciones secundarias (parrilleros cubiertos, cocheras o similares) solo la tercera parte de la profundidad del solar, siendo esta la del fondo, con una superficie máxima de hasta 20 metros cuadrados y con una altura máxima de 3 metros. En terrenos con frente en tres de sus lados, sólo podrá ocuparse el tercio central del retiro lateral con las condiciones establecidas.

d4) Retiros de fondo: 3 metros.

e) Altura máxima: 7 metros.

Se tomará sobre la normal en cada uno de los puntos del terreno. En los casos de techos inclinados, la cumbrera no podrá superar la altura de 8,05 metros siempre y cuando el promedio del techo inclinado no supere 7 metros.

f) Ocupación:

- a. F.O.S.: 25% en unidades aisladas,
- b. F.O.S.SS.: 25% en unidades aisladas,
- c. F.O.S.: 20% en unidades apareadas,
- d. F.O.S.SS.: 20% en unidades apareadas,
- e. F.O.S. natural no pavimentado: 50%
- f. F.O.T.: 50% en unidades aisladas,
- g. F.O.T.: 40% en unidades apareadas.

g) Salientes y cuerpos cerrados salientes, máximo: 1,50 metros.

h) Índice de Ponderación: no aplica.

i) Cercos, se admiten cercos con transparencia menor al 90% para las siguientes alturas máximas:

j) en límite frontal de predio: 0,80 metros,

k) en otros límites: 1,30 metros.

- 1) En las áreas urbanizadas de la Subzona 2.2.1 no rige la Ordenanza de Manejo de Bosque Urbanizado, Decreto N° 3602/1988 de 10 de noviembre de 1988, concordantes y modificativos.

Artículo 48°) Subzona 2.2.2. La Juanita. Modifícase el Artículo 253° del Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, el que quedará redactado como sigue:

Artículo 253°) Subzona 2.2.2. La Juanita.

a) Límites: está conformada por el fraccionamiento de la localidad Playa Juanita y la totalidad de la manzana catastral N° 19.

b) Normas especiales:

b1) Los programas sólo admitirán, sobre el nivel natural del terreno, planta baja y una planta alta, no pudiéndose conformar un tercer nivel habitable por concepto alguno.

b2) Los volúmenes, conjuntos de volúmenes separados menos de 4 metros, no podrán contar con un desarrollo lineal mayor a 20 metros en planta baja y 16 metros en planta alta en ninguna de sus fachadas manteniendo la misma altura. El desarrollo lineal máximo se medirá en proyección vertical. En la proyección vertical ortogonal respecto de la anterior, el desarrollo no podrá ser superior a 12 metros. En caso de que una misma edificación presente más de un cuerpo en planta alta, la distancia mínima entre éstos será de 4 metros.

b3) En las manzanas catastrales números 3, 4, 26, 27, 40, 41, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 68, 69, 70 y 71 no se admitirá la unificación de padrones, con la excepción de procederse a la construcción de vivienda de interés social, según se dispone por los incisos siguientes.

b4) No se admite, en general, la construcción de bloques, excepto en las manzanas catastrales detalladas por el literal b3 anterior, en las cuales se podrán edificar bloques bajos para una categoría de vivienda A establecida por el Artículo 41° del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, concordantes y modificativos, sobre la base de 3 dormitorios para el área máxima de la categoría indicada y considerando 15 metros cuadrados por dormitorio en menos o más y respetando todas las demás condiciones establecidas.

b5) Se admitirá la realización de Unidades Locativas en tira, constituidas por conjuntos de Unidades Locativas adosadas, siempre que se cumplan los parámetros establecidos para Unidades Locativas apareadas, en las manzanas catastrales detalladas por el literal b3 anterior, en las cuales se podrán edificar bloques bajos para una categoría de vivienda A establecida por el Artículo 41° del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, concordantes y modificativos, sobre la base de 3 dormitorios para el área máxima de la categoría indicada y considerando 15 metros cuadrados por dormitorio en menos o más.

c) Dimensiones mínimas de los predios:

c1) Conjuntos de Unidades Locativas aisladas: 400 metros cuadrados de área y 12 metros de frente por cada unidad.

c2) Unidades Locativas apareadas: 800 metros cuadrados de área y 24 metros de frente.

c3) Conjuntos de Unidades Locativas apareadas: 800 metros cuadrados de área y 24 metros de frente por cada par.

c4) Bloques bajos: 1.000 metros cuadrados de área y 30 metros de frente.

c5) Retiro entre volúmenes: 4 metros las unidades aisladas y 12 metros las unidades apareadas.

d) Retiros mínimos:

d1) Retiros frontales: 4 metros.

d2) Retiros frente a Rutas Nacionales o Caminos Departamentales: 10 metros.

d3) Retiros bilaterales: 2 metros.

Los retiros laterales se podrán ocupar con construcciones secundarias (parrilleros cubiertos, cocheras o similares) solo la tercera parte de la profundidad del solar, siendo esta la del fondo, con una superficie máxima de hasta 20 metros cuadrados y con una altura máxima de 3 metros. En terrenos con frente en tres de sus lados, sólo podrá ocuparse el tercio central del retiro lateral con las condiciones establecidas.

d4) Retiros de fondo: 3 metros.

e) Altura máxima:

e1) 7 metros en general.

Se tomará sobre la normal en cada uno de los puntos del terreno. En los casos de techos inclinados, la cumbrera no podrá superar la altura de 8,05 metros siempre y cuando el promedio del techo inclinado no supere 7 metros.

e2) 9 metros para bloques bajos en los lugares y en las condiciones en que están admitidos. Se tomará sobre la normal en cada uno de los puntos del terreno y, en los caso de techos inclinados, la cumbrera no superará los 9 metros. No se admiten construcciones de ningún tipo (salidas a azotea, tanques de agua, sala de máquinas, pérgolas y similares) sobre la altura máxima.

f) Ocupación:

F.O.S.: 35% en unidades aisladas,
F.O.S.S.S.: 35% en unidades aisladas,
F.O.S.: 30% en unidades apareadas y
bloques bajos;
F.O.S.S.S.: 30% en unidades apareadas y
bloques bajos;
F.O.S. natural no pavimentado: 50%
F.O.T.: 70% en unidades aisladas,
F.O.T.: 60% en unidades apareadas y
bloques bajos.

- g) Salientes y cuerpos cerrados salientes, máximo:
1,50 metros.
- h) Índice de Ponderación: para la construcción de
vivienda de interés social en las condiciones
establecidas, se dispone el índice de
ponderación 0 (cero) para la aplicación del
Decreto N° 3870/2010 de mayo de 2010,
concordantes y modificativos.
- i) Cercos, se admiten cercos con transparencia
menor al 90% para las siguientes alturas
máximas:
en límite frontal de predio: 0,80 metros,
en otros límites: 1,30 metros.
- j) La Ordenanza de Manejo de Bosque Urbanizado,
Decreto 3.602 de 10 de noviembre de 1988,
concordantes y modificativos, rige fuera de la
zona de protección costera.

Artículo 49°) Zona 2.3 Resto de la Zona Costera Sur.
Modifícase el Artículo 254° del Decreto N° 3718/1997
de 23 de diciembre de 1997 concordantes y
modificativos, Texto Ordenado de Normas de
Edificación TONE, el que quedará redactado como
sigue:

Artículo 254°) Zona 2.3. Resto de la Zona
Costera Sur. En el resto de la Zona Costera Sur
(ZI) se establecen dos cuerpos normativos, según
la categoría de suelo:

2.3.1. en Suelo Suburbano (SS),

2.3.2. en Suelo Rural (SR).

Artículo 50°) Subzona 2.3.1. Costera sur en suelo suburbano. Incorpórese el Artículo 254.1° al Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, con la siguiente redacción:

Artículo 254.1°) Subzona 2.3.1. Resto de la Zona Costera Sur en Suelo Suburbano (SS).

a) Límites: corresponde a los ámbitos de suelo de categoría Suburbano (SS) en el Resto de la Zona Costera Sur.

b) Normas especiales: No se admiten bloques, ni unidades locativas apareadas, salvo en las zonas comerciales.

c) Dimensiones mínimas de los predios para conjuntos de unidades locativas aisladas:

1000 metros cuadrados de área, 15 metros de frente por cada unidad y 6 metros de separación entre volúmenes.

d) Retiros mínimos:

d1) Retiros frontales: 4 metros.

d2) Retiros bilaterales: 2 metros.

d3) Retiros de fondo: 3 metros.

e) Altura máxima: 7 metros.

f) Ocupación:

F.O.S.: 20%

F.O.S.S.: 20%,

F.O.S. natural no pavimentado: 60%

F.O.T.: 40%

g) Salientes y cuerpos cerrados salientes, máximo: 1,50 metros.

h) Índice de Ponderación: no aplica.

i) Conjuntos: Para actuaciones en conjuntos de viviendas en las condiciones generales establecidas, corresponden los siguientes parámetros:

i1) Número máximo de Unidades Locativas:

Una Unidad Locativa cada 3.300 metros cuadrados de superficie bruta del predio de actuación, en conjuntos de organización compacta;

Una Unidad Locativa cada 4.000 metros cuadrados de superficie bruta del predio de actuación, en conjuntos de organización de aglomeración media;

Una Unidad Locativa cada 33.000 metros cuadrados de superficie bruta del predio de actuación, en conjuntos de organización dispersa.

i2) Ocupación del predio individual:

F.O.S.: 60% en organización compacta,

F.O.S.: 30% en organización media,

F.O.S.: 5% en organización dispersa,

F.O.T.: 100% en organización compacta,

F.O.T.: 45% en organización media;

F.O.T.: 5% en organización dispersa.

F.O.S. natural no pavimentado: 30% en organización compacta,

F.O.S. natural no pavimentado: 60% en organización media,

F.O.S. natural no pavimentado: 90% en organización dispersa.

En la organización compacta se establecerán valores equivalentes de superficie ocupada para cada vivienda en caso de actuaciones en que no se prevea predios individuales.

En la organización de aglomeración media, para predios comprendidos entre 2.000 y 5.000 metros cuadrados se interpola a efectos de determinar los factores de ocupación máxima.

i3) Altura máxima: 7 metros.

i4) Retiros mínimos:

Retiros frontales: 10 metros.

Retiros bilaterales: 6 metros.

Retiros de fondo: 10 metros.

j) Fuera de los predios individuales podrán localizarse construcciones no residenciales de servicio (tales como establo, club house, sub estación, depósito, tanque, o similares), con una superficie máxima de 300 metros cuadrados para un conjunto de hasta 4 predios individuales, más 30 metros cuadrados por cada predio individual adicional.

k) Cercos, se admiten cercos con transparencia menor al 90% para las siguientes alturas máximas:

en límite frontal de predio: 0,80 metros,

en otros límites: 1,30 metros.

l) La Ordenanza de Manejo de Bosque Urbanizado, Decreto 3.602 de 10 de noviembre de 1988, concordantes y modificativas, rige al sur del Camino proyectado alternativo de la Ruta Nacional N° 10 y fuera de la zona de protección costera del Océano Atlántico y de las lagunas José Ignacio y Garzón.

Artículo 51°) División de suelo en la Subzona 2.3.1. Costera sur en suelo suburbano. Para la formación de nuevas áreas urbanizadas serán de aplicación, las disposiciones legales vigentes, la Ordenanza de División Territorial y demás normas departamentales vigentes y aplicables, salvo las determinantes de áreas y frentes mínimos (Art. 17°.) exigiéndose, en todos los casos, un frente mínimo de 20 metros.

Condiciones especiales:

a) Amanzanamiento y fraccionamiento: en los ámbitos habilitados y con las condiciones establecidas, para amanzanamientos y fraccionamientos en régimen común, se establecen dimensiones mínimas de los predios individuales:

Superficie mínima: 2.000 metros cuadrados,

Frente mínimo: 20 metros.

b) Para actuaciones en conjuntos de viviendas en las condiciones generales establecidas, la superficie mínima del predio de actuación es de 50.000 metros cuadrados (5 Hectáreas) y la superficie máxima del predio de actuación es de 10 Hectáreas.

c) Subdivisión de suelo en conjuntos de vivienda. Los tamaños mínimos para las parcelas individuales son:

c1) conjuntos de organización compacta: 3.300 metros cuadrados de superficie;

c2) conjuntos de organización de aglomeración media: 4.000 metros cuadrados de superficie;

c3) conjuntos de organización dispersa: 33.000 metros cuadrados de superficie.

d) Disposiciones especiales:

d1) Únicamente se autorizarán operaciones de refraccionamiento a partir de predios con superficie menor de 10 Hectáreas, para actuaciones de subdivisión en conjuntos de vivienda de organización dispersa.

d2) Previo a la aprobación de conjuntos de aglomeración compacta se requerirá la realización y aprobación de un estudio de impacto con especial énfasis en el impacto paisajístico.

Artículo 52°) Subzona 2.3.2. Costera sur en suelo rural. Incorpórese el Artículo 254.2° al Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, con la siguiente redacción:

Artículo 254.2°) Subzona 2.3.2. Resto de la Zona Costera Sur en Suelo Rural (SR).

a) Límites: corresponde a los ámbitos de suelo de categoría Rural (SR) en el Resto de la Zona Costera Sur.

b) Ocupación:

F.O.S.: 5%

F.O.T.: 8%

F.O.S. natural no pavimentado: 90%

c) Retiros mínimos respecto a todos los límites del predio bruto: 20 metros, sin perjuicio de los retiros establecidos para las vías públicas, que regirán si son mayores.

d) En caso de transformación por aprobación de un Programa de Actuación Integrada en SR pts Suelo Rural con el atributo de potencialmente transformable en Suburbano, se establecen como orientación los parámetros dispuestos por el Artículo precedente.

CAPÍTULO 3 - Zonas de chacras.

Artículo 53°) Zona 2.4. Chacras Marítimas. Incorpórese el Artículo 254.3° al Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, con la siguiente redacción:

Artículo 254.3°) Zona 2.4. Zona de Chacras Marítimas. En la Zona de Chacras Marítimas (ZII) se establecen dos cuerpos normativos, según la categoría de suelo:

2.4.1. en Suelo Suburbano Residencial Campestre (SSR),

2.4.2. en Suelo Rural (SR).

Artículo 54°) Subzona 2.4.1. Chacras Marítimas en suelo suburbano residencial campestre. Incorpórese el Artículo 254.4° al Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, con la siguiente redacción:

Artículo 254.4°) Subzona 2.4.1. Zona de Chacras Marítimas en Suelo Suburbano Residencial Campestre (SSR).

a) Límites: corresponde a los ámbitos de suelo de categoría Suburbano (SS) en la Zona de Chacras Marítimas (ZII).

b) Normas especiales. Subzonificación: en la Zona de Chacras Marítimas (ZII) se distinguen tres subzonas:

b1) Zona ZII.1, que se extiende entre la curva de nivel más 10 y la curva más 20 (referidas al Cero Oficial);

b2) Zona ZII.2, que se extiende entre la curva de nivel más 20 y la curva más 30 (referidas al Cero Oficial);

b3) Zona ZII.3, que se extiende sobre la curva de nivel más 30 (referida al Cero Oficial).

c) Número máximo de Unidades Locativas:

c1) organización compacta: 1 Unidad Locativa cada 5.000 metros cuadrados de superficie bruta del precio de actuación;

c2) organización de aglomeración media: 1 Unidad Locativa cada 6.000 metros cuadrados de superficie bruta del precio de actuación;

c3) organización dispersa: 1 Unidad Locativa cada 33.000 metros cuadrados de superficie bruta del precio de actuación.

d) Retiros mínimos respecto a todos los límites del predio bruto: 25 metros, sin perjuicio de los retiros establecidos para las vías públicas si son mayores en que regirán éstos.

e) Altura máxima: 7 metros.

f) Ocupación en la subzona ZII.2:

f1) Organización compacta:

Superficie del predio individual igual o menor a 1.500 metros cuadrados

F.O.S.: 50%

F.O.T.: 80%

F.O.S. natural no pavimentado: 40%

o valores equivalentes de superficie ocupada para cada vivienda en las actuaciones en que no se prevea predio individual.

f2) Organización de aglomeración media:

Superficie del predio individual igual o mayor a 6.000 metros cuadrados

F.O.S.: 30%

F.O.T.: 45%

F.O.S. natural no pavimentado: 60%

En los predios comprendidos entre 3.000 y 6.000 metros cuadrados se interpola a efectos de determinar los factores de ocupación máxima.

f3) Organización dispersa:

Superficie del predio individual igual o mayor a 30.000 metros cuadrados

F.O.S.: 5%

F.O.T.: 5%

F.O.S. natural no pavimentado: 90%

g) Ocupación en las subzonas ZII.1 y ZII.3:

g1) Organización de aglomeración media:

Superficie del predio individual igual o mayor a 5.000 metros cuadrados

F.O.S.: 20%

F.O.T.: 30%

F.O.S. natural no pavimentado: 70%

g2) Organización dispersa:

Superficie del predio individual igual o mayor a 30.000 metros cuadrados

F.O.S.: 4%

F.O.T.: 4%

F.O.S. natural no pavimentado: 90%

En estas zonas no se pueden localizar conjuntos de organización compacta.

h) Índice de Ponderación: no aplica.

i) Fuera de los predios individuales podrán localizarse construcciones no residenciales de servicio (tales como establo, club house, sub estación, depósito, tanque, o similares), con una superficie máxima de 300 metros cuadrados para un conjunto de hasta 4 predios individuales, más 30 metros cuadrados por cada predio individual adicional.

j) No rige la Ordenanza de Manejo de Bosque Urbanizado, Decreto 3.602 de 10 de noviembre de 1988, concordantes y modificativos.

Artículo 55°) Subdivisión de suelo en la Subzona 2.4.1. Chacras Marítimas en suelo suburbano residencial campestre. Se establecen las siguientes condiciones para la actuación mediante viviendas en conjuntos:

a) Superficie mínima del predio de actuación: 10 Hectáreas y superficie máxima del predio de actuación: 20 Hectáreas.

b) Subdivisión de suelo en conjuntos de vivienda. Los tamaños mínimos para las parcelas individuales son:

b1) conjuntos de organización compacta: 1.500 metros cuadrados de superficie;

b2) conjuntos de organización de aglomeración media: 5.000 metros cuadrados de superficie;

b3) conjuntos de organización de aglomeración dispersa: 30.000 metros cuadrados de superficie.

Artículo 56°) Subzona 2.4.2. Chacras marítimas en suelo rural. Incorpórese el Artículo 254.5° al Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de

Normas de Edificación TONE, con la siguiente redacción:

Artículo 254.5°) Zona 2.4.2. Zona de Chacras Marítimas en Suelo Rural (SR).

a) Límites: corresponde a los ámbitos de suelo de categoría Rural (SR) en la Zona de Chacras Marítimas (ZII) en que se admiten fraccionamientos en régimen común en las condiciones que se establecen.

b) Ocupación:

F.O.S.: 5%

F.O.T.: 8%

F.O.S. natural no pavimentado: 90%

c) Retiros mínimos respecto a todos los límites del predio bruto: 25 metros, sin perjuicio de los retiros establecidos para las vías públicas, que regirán si son mayores.

d) En caso de transformación, por aprobación de un Programa de Actuación Integrada en SR pts Suelo Rural con el atributo de potencialmente transformable en Suburbano, se establecen como orientación los parámetros dispuestos por los Artículos precedentes.

Artículo 57°) Zona 2.5. Chacras norte. Incorpórese el Artículo 254.6° al Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, con la siguiente redacción:

Artículo 254.6°) Zona 2.5. Zona de Chacras del Norte. En la Zona de Chacras del Norte (ZIII) se establecen dos cuerpos normativos, según la categoría de suelo:

2.5.1. en Suelo Suburbano Residencial Campestre (SSR),

2.5.2. en Suelo Rural (SR).

Artículo 58°) Subzona 2.5.1. Chacras norte en suelo suburbano residencial campestre. Incorpórese el Artículo 254.7° al Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, con la siguiente redacción:

Artículo 254.7°) Zona 2.5.1 Zona de Chacras del Norte en Suelo Suburbano Residencial Campestre (SSR).

a) Límites: corresponde a los ámbitos de suelo de categoría Suburbano (SS) en la Zona de Chacras del Norte (ZIII).

b) Normas especiales. Subzonificación: en la Zona de Chacras del Norte (ZIII) se distinguen tres subzonas:

b1) Zona ZIII.1, que se extiende entre la curva de nivel más 20 y la curva más 30 (referidas al Cero Oficial);

b2) Zona ZIII.2, que se extiende entre la curva de nivel más 30 y la curva más 40 (referidas al Cero Oficial);

b3) Zona ZIII.3, que se extiende sobre la curva de nivel más 40 (referida al Cero Oficial).

c) Número máximo de Unidades Locativas:

c1) organización compacta: 1 Unidad Locativa cada 6.600 metros cuadrados de superficie bruta del precio de actuación;

c2) organización de aglomeración media: 1 Unidad Locativa cada 8.000 metros cuadrados de superficie bruta del precio de actuación;

c3) organización dispersa: 1 Unidad Locativa cada 33.000 metros cuadrados de superficie bruta del precio de actuación.

d) Retiros mínimos respecto a todos los límites del predio bruto: 30 metros, sin perjuicio de los retiros establecidos para las vías públicas, que regirán si son mayores.

e) Altura máxima: 7 metros.

f) Ocupación en la subzona ZIII.2:

f1) Organización compacta:

Superficie del predio individual igual o menor a 2.000 metros cuadrados

F.O.S.: 40%

F.O.T.: 60%

F.O.S. natural no pavimentado: 50%

o valores equivalentes de superficie ocupada para cada vivienda en las actuaciones en que no se prevea predio individual.

f2) Organización dispersa:

Superficie del predio individual igual o mayor a 30.000 metros cuadrados

F.O.S.: 5%

F.O.T.: 5%

F.O.S. natural no pavimentado: 90%

g) Ocupación en las subzonas ZIII.1 y ZIII.3:

Organización dispersa:

Superficie del predio individual igual o mayor a 30.000 metros cuadrados

F.O.S.: 3%

F.O.T.: 3%

F.O.S. natural no pavimentado: 90%

En estas zonas no se pueden localizar conjuntos de organización compacta o media.

h) Índice de Ponderación: no aplica.

i) Fuera de los predios individuales podrán localizarse construcciones no residenciales de servicio (tales como establo, club house, sub estación, depósito, tanque, o similares), con una superficie máxima de 300 metros cuadrados para un conjunto de hasta 4 predios individuales, más 30 metros cuadrados por cada predio individual adicional.

- j) No rige la Ordenanza de Manejo de Bosque Urbanizado, Decreto 3.602 de 10 de noviembre de 1988, concordantes y modificativas.

Artículo 59°) Subdivisión de suelo en la Subzona 2.5.1. Chacras del Norte en suelo suburbano residencial campestre. Se establecen las siguientes condiciones para la actuación mediante viviendas en conjuntos:

- a) Superficie mínima del predio de actuación: 50 Hectáreas y superficie máxima del predio de actuación: 100 Hectáreas.
- b) Subdivisión de suelo en conjuntos de vivienda. Los tamaños mínimos para las parcelas individuales son:
- b1) conjuntos de organización compacta: 2.000 metros cuadrados de superficie;
- b2) conjuntos de organización de aglomeración media: 7.000 metros cuadrados de superficie;
- b3) conjuntos de organización de aglomeración dispersa: 30.000 metros cuadrados de superficie.

Artículo 60°) Subzona 2.5.2 Chacras norte en suelo rural. Incorpórese el Artículo 254.8° al Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, con la siguiente redacción:

Artículo 254.8°) Zona 2.5.2 Zona de Chacras del Norte en Suelo Rural (SR).

- a) Límites: corresponde a los ámbitos de suelo de categoría Rural (SR) en la Zona de Chacras del Norte (ZIII) en que se admiten fraccionamientos en régimen común en las condiciones que se establecen.

- b) Ocupación:

F.O.S.: 5%

F.O.T.: 8%

F.O.S. natural no pavimentado: 90%

- c) Retiros mínimos respecto a todos los límites del predio bruto: 30 metros, sin perjuicio de los retiros establecidos para las vías públicas, que regirán si son mayores
- d) En caso de transformación, por aprobación de un Programa de Actuación Integrada en SR pts Suelo Rural con el atributo de potencialmente transformable en Suburbano, se establecen como orientación los parámetros dispuestos por el Artículo precedente.

CAPÍTULO 4 - Zonas de especial protección.

Artículo 61°) Zona 2.6 Prioridad Ambiental.
Incorpórese el Artículo 254.9° al Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, con la siguiente redacción:

Artículo 254.9°) Zona 2.6 Zona de Prioridad Ambiental.

- a) Límites: La Zona de Prioridad Ambiental (ZIV) corresponde a los ámbitos de suelo de categoría Rural (SR) en los niveles orográficos por debajo de las cotas correspondientes a las zonas de Chacras Marítimas (ZII) y de Chacras del Norte (ZIII) sin abarcar la zona de Protección de Cuerpos de Agua (ZV).
- b) Ocupación en fraccionamientos en régimen común:
 - F.O.S.: 5%
 - F.O.T.: 8%
 - F.O.S. natural no pavimentado: 90%
- c) En caso de transformación, por aprobación de un Programa de Actuación Integrada para un predio con parte de su superficie en Suelo Rural con el atributo de potencialmente transformable en

Suburbano, SRpts, se establece como orientación el parámetro siguiente: si el predio de actuación tiene parte de su superficie en la Zona de Prioridad Ambiental (ZIV), el número de Unidades Locativas a determinar resultará del factor que corresponda a la zona en la cual se localice la mayor parte del predio.

- d) Retiros mínimos respecto a todos los límites del predio bruto: 40m, sin perjuicio de los retiros establecidos para las vías públicas o faja de protección de espejos de agua, que regirán si son mayores.
- e) No rige la Ordenanza de Manejo de Bosque Urbanizado, Decreto 3.602 de 10 de noviembre de 1988, concordantes y modificativos.

Artículo 62°) Zona 2.7. Protección de Cuerpos de Agua. Incorpórese el Artículo 254.10° al Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, con la siguiente redacción:

Artículo 254.10°) Zona 2.7. Zona de Protección de Cuerpos de Agua.

- a) Límites: Están comprendidas en la ZV Zona de Protección de Cuerpos de Agua:
 - a1) ZV.1 el espejo de agua y la faja de costa de las lagunas José Ignacio y Garzón (en la jurisdicción del departamento de Maldonado) y Escondida, así como de los principales cursos de agua contribuyentes a estas lagunas (arroyos José Ignacio, Anastasio, De la Cruz y Garzón), cuyo nivel topográfico se ubica por debajo de la cota correspondiente a la máxima creciente con un período de recurrencia de 100 años;
 - a2) ZV.2 el área de mar territorial en el Océano Atlántico y la faja de la costa de 150 metros desde la línea de ribera, con excepción de las áreas amanzanadas y fraccionadas con suelo categorizado urbano o suburbano.

- b) Para esta zona, no se admite la realización de construcciones de vivienda o alojamiento.
- c) Si bien, en general no se puede edificar en el área ni se admiten realizar variaciones de topografía y el ambiente natural, previo estudio de impacto, se podrán admitir pequeñas escalas de intervención que no afecten las condiciones del lugar, fuertemente condicionadas a la conservación de la naturalidad del paisaje y que sólo involucren superficies menores del predio de actuación. Toda construcción que se autorice deberá garantizar el libre movimiento de las aguas y el funcionamiento de las dinámicas naturales y la continuidad física del ecosistema.
- d) Para la aplicación del Factor de Ocupación se calculará excluyendo la superficie del predio localizada en la Zona de Protección de Cuerpos de Agua (ZV) y no se podrá superar el 40% calculado respecto a la superficie fuera de ésta.
- e) Limitaciones generales. Para su preservación, deberá tenerse presente que:
- e1) Cada sistema de lagunas y cursos de agua contribuyentes, está compuesto por ese cuerpo de agua más el bañado asociado, con toda la biodiversidad que allí existe. Deberá preservarse la vegetación natural existente en estas zonas de prioridad ambiental o ecológica.
- e2) La extracción de agua desde los cursos contribuyentes a cada laguna, por ejemplo para riego o jardinería, de abastecimiento y mantenimiento de espejos de agua paisajísticos, riego agrario, industriales, abastecimiento a centros poblados u otros usos productivos (dejando exceptuado el uso para consumo doméstico o abrevadero de ganado) deberán tramitar la habilitación de la Dirección Nacional de Aguas DINAGUA y quedar inscritos en

el Registro Público de Aguas. Preferentemente esta extracción estará condicionada a que no sea superior al 5% de su caudal de estiaje. Este porcentaje podrá ser modificado por la Intendencia, en acuerdo con la Dirección Nacional de Aguas, en función de otras extracciones que se operen en dicho curso de agua y/o teniendo en cuenta condicionantes que se impongan para preservar el espejo de agua de la laguna en la cual desemboca dicho curso de agua.

Preferentemente no estará permitida la extracción de agua desde las lagunas, pudiendo ser consideradas (en acuerdo con la Intendencia y la Dirección Nacional de Aguas) situaciones en contrario en forma excepcional y debidamente justificadas.

e3) El aspecto paisajístico y el entorno natural de esta zona de reserva, no podrán ser modificados sustancialmente.

e4) Para aquellos casos de desarrollo de nuevos emprendimientos, deberán configurarse accesos públicos a las lagunas cada 1.000 metros como máximo, así como en sitios de singular relevancia.

f) Retiros mínimos respecto a todos los límites del predio bruto: 40m, sin perjuicio de los retiros establecidos para las vías públicas o faja de protección de espejos de agua, que regirán si son mayores.

g) No rige la Ordenanza de Manejo de Bosque Urbanizado, Decreto 3.602 de 10 de noviembre de 1988, concordantes y modificativos.

Artículo 63°) Zona 2.8 Banda de resguardo.
Incorpórese el Artículo 254.11° al Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, con la siguiente redacción:

Artículo 254.11°) Zona 2.8. Banda de Resguardo.

a) Límites: La Banda de Resguardo (BR) comprende, con carácter cautelar, la faja de 1.000 metros

de ancho limitada por dos paralelas a ambos lados del eje de la Ruta Nacional N° 9.

- b) Conjuntos. Si el predio de actuación tiene parte de su superficie en la BR Banda de Resguardo, la totalidad de ésta podrá computarse a efectos del cálculo del número máximo de Unidades Locativas. Los predios individuales podrán incluir parte de la BR Banda de Resguardo.
- c) No se admitirán, en general, construcciones en la Banda de Resguardo (BR) ni se pueden realizar variaciones de topografía o de ambiente natural. El FOS Factor de Ocupación de Suelo se calculará excluyendo la superficie perteneciente a la BR y no podrá superar el 40% calculado respecto a la superficie fuera de ésta.
- d) En la Banda de Resguardo (BR) podrá admitirse la instalación de paradores, hoteles de campo o similares, previo estudio de impacto territorial, en el cual se valorarán los aspectos ambientales y en especial de paisaje.
- e) No rige la Ordenanza de Manejo de Bosque Urbanizado, Decreto 3.602 de 10 de noviembre de 1988, concordantes y modificativos.

Artículo 64°) Fraccionamiento en la Zona 2.6 de Prioridad Ambiental, en la Zona 2.7. de Protección de Cuerpos de Agua y en la Zona 2.8. Banda de Resguardo.

En los fraccionamientos de régimen común, con una superficie mínima de 5 Hectáreas, se establecen las siguientes condiciones:

- a) Para las actuaciones de vivienda en conjuntos, en la Zona de Prioridad Ambiental los predios individuales podrán incluir parte de la ZIV hasta la cota mínima (referida al Cero Oficial) establecida para la Zona adyacente.
- b) En las actuaciones que afecten cualquiera de las zonas 2.6 de Prioridad Ambiental (ZIV) y 2.7 de Protección de Cuerpos de Agua (ZV), deberá atenderse lo establecido por el literal b del Artículo 71° del Decreto 3867/2010.

- c) Sólo podrá incluirse suelo de la Zona de Protección de Cuerpos de Agua (ZV) en los fraccionamientos si el predio de la actuación tiene parte de su superficie en la Zona Costera Sur (ZI), en la Zona de Chacras Marítimas (ZII) o en la Zona de Chacras del Norte (ZIII). Los predios individuales no podrán incluir partes de la Zona de Protección de Cuerpos de Agua (ZV).
- d) sólo podrá incluirse suelo de la Banda de Resguardo (BR) en fraccionamientos si el predio de la actuación tiene parte de su superficie en la Zona de Chacras del Norte (ZIII).

CAPÍTULO 5 - Condiciones generales urbanas y arquitectónicas.

Artículo 65°) Condiciones generales de diseño urbano y arquitectónico. Incorpórense los Artículos 238.1° a 238.3° al Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, con las siguientes redacciones:

Artículo 238.1°) Protección particular. En las áreas contiguas a la ZV.1 (Zona de Protección de Cuerpos de Agua) de la Zona de Prioridad Ambiental (ZIV) en una faja de 100 metros a contar desde el límite exterior de la primera:

- se podrá plantear una densidad máxima de una casa cada 5.000 metros cuadrados, con terrenos cuyo ancho (dimensión paralela al límite exterior del área de prioridad ambiental) sea no inferior a 40 metros;
- no deberán conformarse nuevas cortinas vegetales o árboles de cualquier especie, que comprometan el ecosistema natural y el hábitat de especies.

Artículo 238.2°) Condiciones generales para las actuaciones. En general no se autorizan bloques con las singularidades especialmente dispuestas en las áreas para las que así se establece.

La evacuación de aguas servidas deberá ser autorizada por la Intendencia para cada caso. En predios individuales con superficie menor a 4.000 metros cuadrados la evacuación de aguas servidas deberá estar conectada a la red pública de colectores y en predios de mayor área deberá contar con sistema de disposición autorizado por la Intendencia.

Artículo 238.3°) Áreas verdes. Con carácter general, no se permite la modificación de las afloraciones rocosas ni de vegetación autóctona fuera del perímetro de la construcción. Cuando

la índole del proyecto así lo justifique, su modificación será motivo de aprobación especial.

El manejo de los espacios exteriores debe asegurar la permanencia de la vegetación autóctona y la introducción de especies exógenas será motivo de autorización especial, la que no podrá superar, en general, una ocupación mayor a 15% de la superficie total del predio. En este porcentaje se incluirá toda área de tapiz vegetal necesario de riego regular y/o fertilización. No se admitirán cortinas vegetales ni la afectación de las zonas altas con construcciones, que se recorten por encima del perfil del relieve natural.

Es obligatorio adoptar medidas de protección frente a la erosión y contener los procesos en curso, restaurando los suelos afectados. Se prohíbe la extracción de suelo orgánico.

Artículo 66°) Condiciones generales de diseño urbano y arquitectónico. Modifícanse los artículos 239° a 247° del Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, los que quedarán redactados como sigue:

Artículo 239°) Equilibrio dinámico. Sobre la faja de protección costera, según está definida por el Código de Aguas, se prohíbe cualquier acto que innove o modifique la actual situación de equilibrio dinámico, incluyendo actos o hechos que atenten contra el libre acceso y circulación peatonal pública, debiéndose tener en cuenta lo establecido en el artículo 242.

Artículo 240°) Niveles. Quedan prohibidas las construcciones en cotas inferiores al nivel por encima del límite superior de la creciente con un período de recurrencia de 100 años. En zonas costeras arenosas será de aplicación el artículo 242°. Si se tratara de puntas pedregosas, las construcciones sólo podrán desarrollarse a partir de + 1 metro por encima del límite superior de la creciente con un período de recurrencia de 100 años. A tales efectos cada

expediente requerirá un informe de las oficinas competentes, referida a la correcta determinación de la línea de máxima creciente. En ningún caso se admitirán rellenos para alcanzar las cotas que posibilitan construir.

Artículo 241°) Prohibición. Quedan expresamente prohibidas acciones que alteren o modifiquen el suelo costero, su relieve o su subsuelo, desde el mar: hasta el médano primario en playas, hasta la cobertura vegetal continua en puntas pedregosas o hasta la primera vía o espacio público.

Artículo 242°) Dunas móviles. En las dunas móviles, sólo se podrá construir por detrás de la duna fósil, y con las limitaciones constructivas que se especifican para cada zona. La Intendencia podrá determinar con mayor precisión la delimitación geográfica de estas dunas móviles.

Artículo 243°) Faja de protección costera. En la faja de protección costera, según está definida por el Código de Aguas, todos los proyectos de construcción deberán ser tramitados por consulta previa, mediante los correspondientes estudios de impacto

Artículo 244°) Pluviales. Queda prohibido específicamente todo vertido de aguas de origen pluvial concentradas a la playa. Si se vertieran pluviales concentrados a zonas rocosas deberán interponerse rejillas de retención de sólidos y flotantes, lo que deberá graficarse en planos de instalaciones sanitarias y será debidamente controlado por las oficinas correspondientes.

Artículo 245°) Servidumbre. Todos los predios del Sector quedan sujetos a una servidumbre de construcción de pluviales.

Artículo 246°) Salientes. Se admitirán en todo el Sector, salientes y cuerpos cerrados salientes de hasta 1,50 metros, en toda la extensión del volumen edificado en planta alta, sobre las fachadas principal y posterior con una altura mínima de 2,40 metros sobre el nivel natural del terreno. Cuando se trate de terrazas

abiertas en tres de sus lados no resultan computables en el F.O.T. y cuando se trate de terrazas abiertas en dos de sus lados resultan computables en un 50% en el F.O.T.

Artículo 247°) Estacionamientos. Es obligatorio disponer de áreas de estacionamiento cubierto o garaje a razón de uno por cada vivienda, Unidad Locativa, oficina o local comercial. En establecimientos de hotelería y afines, ubicados cualquiera sea la escala, es obligatorio un lugar de estacionamiento por habitación y no podrán ocupar espacios de retiros non edificandi.

Artículo 67°) Condiciones particulares de diseño urbano y arquitectónico. Incorpórense los Artículos 247.1° y 247.2° al Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, con las siguientes redacciones:

Artículo 247.1°) Volúmenes auxiliares. En los recaudos gráficos, se deberá expresar con precisión el tratamiento a dar a los tanques de agua, los ductos (de ventilación y de humos) y a las cubiertas o las azoteas, incluidas las de garajes. La Intendencia podrá condicionar y aún negar las soluciones propuestas, las que deberán ser motivo de una aprobación especial. En ningún caso y en todo el Sector, no se admiten construcciones de ningún tipo que superen la altura máxima de 9 metros, incluyendo salas de máquinas, salidas a azotea, pérgolas o similares.

Artículo 247.2°) Diseño de espacios verdes. Para el diseño de jardines, paisaje y áreas verdes, se deberá tener en cuenta que:

- a) el uso del agua con fines domésticos será prioritario ante su uso para la jardinería, lagos de carácter paisajístico, y otros usos recreativos;
- b) se limita a un máximo del 15% del área total del predio, la superficie (jardines, piscinas, lagos u otros) que pueda demandar el uso de agua con

abastecimiento desde el subsuelo, ya sea para riego, abastecimiento, reposición u otro uso cualquiera en que pueda requerirse, debiendo quedar el resto de la superficie sin edificar con el terreno natural;

- c) se potenciará la vegetación nativa del lugar, como es el caso del matorral psamófilo y el monte nativo;
- d) se dará preferencia a la utilización de compuestos orgánicos en las funciones de: herbicida, fungicida, insecticida, fertilizante y demás elementos necesarios para el manejo de áreas verdes;
- e) se limitará y condicionará la utilización de agrotóxicos y nutrientes, teniendo en cuenta distintos grados de exigencias: prohibir su uso para la ZV Zona de Prioridad Ambiental y en el resto del área se realizará un uso responsable de estos productos, buscando entre otros objetivos minimizar su migración en el territorio a través de los escurrimientos de agua y demás factores, al tiempo que utilizar elementos para captar posibles fugas.

Artículo 68°) Usos y actividades. La regulación de los usos y actividades se lleva a cabo mediante la reglamentación del presente Plan en aplicación las disposiciones de los Decretos N° 3.338 de 16 de diciembre de 1976, N° 3.687 de 31 de agosto de 1994, concordantes y modificativos. En ese marco, se establecen las disposiciones generales para las actuaciones de usos no residenciales en el área de Plan.

El uso preferente del área es residencial con destinos compatibles y actividades agropecuarias y forestales. Se excluyen las actividades industriales, de servicios generales y aquellas comerciales que ocasionen molestias al entorno o amenazas al ambiente.

A efectos de la reglamentación en aplicación de los Decretos N° 3.338 de 16 de diciembre de 1976, N° 3.687 de 31 de agosto de 1994, concordantes y

modificativos, se establecen las directrices siguientes:

- a) Actividades comerciales permitidas. En las áreas comerciales establecidas del Sector José Ignacio sólo son viables las comerciales incluidas en el Grado 1 de la Ordenanza de Zonificación Comercial e Industrial y su reglamentación. En la centralidad de la manzana catastral N° 19 de La Juanita y el Camino Agrimensor Eugenio Saiz Martínez la Intendencia podrá autorizar la implantación de otras actividades comerciales y de servicio del grado 2 previo la realización del estudio de impacto correspondiente.
- b) Actividades prohibidas. Se prohíbe en todo el Sector la localización de las siguientes actividades comerciales: vendedores ambulantes, carros y todo tipo de vehículos de venta al paso, vendedores callejeros, barracas, clubes nocturnos, pubs, café concert, disquerías, salones de baile o similares, circos, parques de diversiones, campings y casas rodantes, así como actividades industriales, talleres mecánicos recarga de garrafas, o los depósitos desvinculados de un local con atención de público y en general, aquéllas que ocasionen interferencias con el entorno.
- c) Escala. En general la escala de la actividad no excederá en ningún caso la superficie edificable en un padrón. En la centralidad de la manzana catastral N° 19 de La Juanita y el Camino Agrimensor Eugenio Saiz Martínez la Intendencia podrá autorizar la implantación de actividades comerciales y de servicio de hasta 500 metros cuadrados por unidad locativa, previo la realización del estudio de impacto correspondiente. En estos casos se admitirá la construcción de bloques.
- d) Estacionamiento. Las actividades comerciales admitidas deberán contar con sitios de estacionamiento reglamentario dentro del predio.
- e) Instalaciones deportivas. No se admiten instalaciones deportivas con destino comercial al sur de la Ruta 10 en la Zona Costera Sur (Zona I).

f) Hospedaje. todo el ámbito del Plan es Área de Interés Turístico de acuerdo con el Decreto N° 3889 de 13 de diciembre de 2011, concordantes y modificativos, por lo que se promueve la implantación de establecimientos de hospedaje. La reglamentación instrumentará facilidades para la incorporación de hotelería en el ámbito. Se disponen las siguientes condiciones particulares para la regulación de las actividades de hospedaje:

f1) En general se realizará estudio de impacto para la implantación de establecimientos de hotelería y afines.

f2) En el Pueblo José Ignacio sólo se admitirá la instalación de establecimientos de hospedaje en las condiciones que se disponen por el literal siguiente. En la zona de Fragilidad Ecosistémica, Subzona 2.1.2, no se permiten establecimientos de hospedaje, hotelería o similares, cualquiera sea la escala del programa.

f3) En el área comercial del Pueblo José Ignacio, Subzona 2.1.1, sólo se admiten edificaciones destinados a hospedaje, hotelería o similares, de las categorías cuatro y cinco estrellas, que cumplan con los parámetros de edificación establecidos para unidades locativas apareadas, sin perjuicio del número de habitaciones que conformen, las que no podrán superar el número de 12 por establecimiento en ningún caso.

Se podrán incluir hasta 4 habitaciones cada 800 m² de terreno. Sin perjuicio de otros destinos, a cada uno de los volúmenes le corresponderán 800 m² de suelo propio.

Factor de ocupación de suelo máximo de 30% y desarrollo de fachada mayor inferior a 20 metros lineales, cumpliendo lo dispuesto para unidades de vivienda. Se admite, al sólo efecto de infraestructura, servicios y estacionamientos, un subsuelo de hasta el 40% de la superficie y un F.O.S. natural no pavimentado del 40%. Altura máxima 7 metros.

En azoteas o terrazas transitables sólo se admitirán miradores con toldos o pérgolas que no configuren volumen cerrado.

f4) En Zona Costera Sur deberá preverse un lugar de estacionamiento en el interior del predio por cada habitación para los establecimientos de hospedaje, hotelería o similares.

f5) En todos los demás aspectos son de aplicación únicamente aquellas disposiciones del Título II Hotelería y Afines de la Sección III Normas Específicas, Decreto N° 3889/2011 de diciembre de 2011, concordantes y modificativos, que no contradigan las regulaciones establecidas por el presente Decreto. En particular para la aplicación los artículos números 307, 308 y 314, deberá hacerse estudio de impacto territorial que tenga especialmente en cuenta las condiciones del paisaje, no admitiéndose en ningún caso superar las alturas máximas establecidas.

f6) En todo el Sector se admite la práctica de alojamiento comercial familiar en condiciones equivalentes a cuatro y cinco estrellas, constituido por el arrendamiento de viviendas de más de 24 metros cuadrados o de hasta cuatro habitaciones por lote de más de 12 metros cuadrados cada una con o sin baño privado, por vivienda, pudiendo incluir servicios de desayuno y mucama.

g) Áreas comerciales. Se prevén zonas comercial-residencial constituidas por:

g1) La manzana catastral número 19 de La Juanita y una faja con eje en el camino Agrimensor Eugenio Saiz Martínez con límite Sur en Ruta 10 y el encuentro del mencionado camino con el trazado de la vialidad alternativa a la Ruta 10, en que se admiten, además actividades comerciales del Grado 2 de la Ordenanza de Zonificación Comercial e Industrial y su reglamentación. Las unidades locativas comerciales que se construyan en esta zona pueden conformar bloques.

g2) Los predios frentistas a la Plaza de José Ignacio, los frentistas a la calle Saiz Martínez y los frentistas a la calle Los Cisnes.

Los predios frentistas a las calles Los Teros y Las Garzas, desde el Faro hasta la calle Los Tordos se considerarán comprendidos en área comercial saturada, admitiéndose la continuidad de los emprendimientos habilitados o en edificios existentes para ese fin, pero no la implantación de nuevos, excepto locales de muy pequeña superficie asociados en edificaciones con predominio del destino habitacional.

g3) Los predios frentistas a la avenida Héctor Soria en las manzanas números 49, 50, 51, 52, 58, 59, 60 y 61 y sobre la calle Albatros y dos cuadras sobre la calle José Ignacio con eje en la avenida Héctor Soria.

En esta área se autorizará la localización de actividades comerciales que no estén específicamente prohibidas.

g4) Los predios frentistas a la primera calle al oeste perpendicular a la costa del fraccionamiento Arenas de José Ignacio "Karin Elizabeth".

h) Para la implantación de paradores removibles de temporada en la faja costera deberá hacerse estudio de impacto territorial, con énfasis en los aspectos ambientales, de protección del ecosistema y las dinámicas costeras. Deberán estar asociados a áreas de estacionamiento suficientes, próximas y fuera de la faja costera.

Artículo 69°) Condiciones generales de zonificación de actividades comerciales. Modifícase el artículo 255° del Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, el que quedará redactado como sigue:

Artículo 255°) Zonificación de actividades comerciales. La regulación de los usos y actividades se lleva a cabo mediante la reglamentación del presente Plan en aplicación las disposiciones de los Decretos N° 3.338 de 16 de diciembre de 1976, N° 3.687 de 31 de agosto de 1994, concordantes y modificativos. El Intendente reglamentará la zonificación de actividades comerciales en aplicación de las

directrices dispuestas por el Plan Local de Ordenamiento Territorial para la protección y el desarrollo sostenible del área entre las lagunas José Ignacio y Garzón desde la Ruta Nacional N° 9 al Océano Atlántico.

TÍTULO IV - ACTUACIÓN, MONITOREO, EVALUACIÓN.

CAPÍTULO 1 - Regímenes de gestión.

Artículo 70°) Condiciones generales. Se establecen los regímenes de gestión para la implementación de actuaciones en el área del Plan y las autorizaciones consiguientes de división y ocupación de suelo, así como para las edificaciones y los usos y actividades no residenciales.

Artículo 71°) Régimen general. En los ámbitos territoriales delimitados bajo el régimen general de gestión de suelo como Zona Reglamentada (ZR) corresponde la tramitación regulada por la normativa vigente y aplicable en cada caso, siendo las autorizaciones de competencia directa de las dependencias de la Intendencia facultadas para ello. Si la actuación requiere transformación en la categoría de suelo corresponderá la realización del Programa de Actuación Integrada en las condiciones establecidas, sin que ello implique la revisión de las determinaciones para la división de suelo o los parámetros de ocupación y edificación.

En estos ámbitos se establecen las siguientes determinaciones:

- a) Queda excluido el uso de agroquímicos y otros productos no orgánicos para el laboreo de la tierra en general y la introducción de ejemplares de especies vegetales exóticas en la jardinería, todo lo que deberá llevarse a cabo con conservación del monte nativo, en

coordinación con el Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca.

- b) Se impedirá la forestación con montes de rendimiento y los emprendimientos de usos agropecuarios de carácter intensivo (feed lock o similares), en coordinación con el Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca.
- c) Las edificaciones de cualquier naturaleza en la zona, sumadas en conjunto con las impermeabilizaciones de suelo, no podrán superar el 5% de la superficie de los padrones que se trate.
- d) Para la realización de edificaciones de cualquier naturaleza en las zonas altas se deberá llevar a cabo un estudio de impacto paisajístico con análisis de las principales cuencas visuales a distancias de 2000m, 1000m y 500m aproximadas respecto al punto de inserción desde puntos significativos accesibles.

Artículo 72°) Regímenes particulares. Se establecen condiciones especiales para los ámbitos territoriales delimitados bajo régimen particular de gestión de suelo, según se indica:

- a) Zona de Prioridad Social (ZPS). En el área de territorio delimitada como Zona de Prioridad Social, la Intendencia reglamentará procedimientos simplificados para la autorización de actuaciones de vivienda de interés social.

En la ZPS se fija el índice de ponderación establecido por el Decreto N° 3870/2010 igual a 0 (Cero).

- b) Zonas de Ordenamiento Concertado (ZOC). En las áreas de territorio delimitadas como Zona de Ordenamiento Concertado, tanto la Intendencia como los propietarios tendrán la iniciativa para la formulación de anteproyectos de los instrumentos de ordenamiento territorial que correspondan según su localización atendiendo a las determinaciones estructurales del Plan. Deberán ser elaborados con el mayor grado de

detalle y atender las variables sociales, económico-productivas, ambientales, paisajísticas y de estructura territorial. La Intendencia reglamentará los contenidos mínimos y las fases de tramitación.

La ZOC contigua al área amanzanada del Pueblo José Ignacio es un área de reserva para la expansión del casco amanzanado. Por ello las características de su estructura deberá reproducir los rasgos generales del tejido, originando la transición con los tejidos linderos de la urbanización Santa María de los Médanos y Faro Bahía. La estructura territorial del sector a urbanizar deberá garantizar la continuidad de la infraestructura, en particular la circulatoria, tanto vehicular como peatonal (un atravesamiento vehicular entre el casco amanzanado y Santa María de los Médanos y senda peatonal en el borde con la playa), además del ensanche de ambas calles perpendiculares a la costa. El amanzanado deberá tener dimensiones similares a las del pueblo, así como la ocupación de suelo y la densidad de edificación, admitiéndose alturas algo mayores sobre el camino Ing. Eugenio Saiz Martínez y sobre la primera cuadra de la calle Los Cisnes hacia el norte.

En las ZOC que corresponden a emprendimientos autorizados pero que a la fecha de Puesta de Manifiesto no registran avances significativos en su concreción material, se establece la normativa del Plan como base de concertación, particularmente en cuanto a la protección de áreas de significación ecosistémica y la continuidad de las estructuras territoriales.

En las ZOC todo, en parte o contiguas a ZPA o ZPF se considerarán como base de concertación las disposiciones establecidas para éstas zonas.

- c) Zonas de Prioridad Patrimonial y/o Ambiental (ZPA). En las áreas de territorio delimitadas como Zona de Prioridad Patrimonial y/o Ambiental las regulaciones de propias de la zona correspondiente, similares en sus alcances a ZR zona reglamentada, quedan sujetas a regulación

de catálogo referida a lo dispuesto en la Memoria de Gestión.

La Intendencia deberá determinar los bienes, espacios y tramos continuos, sujetos a regulación de catálogo. Como mínimo quedan comprendidos los frentes costeros de toda el área del Plan, así como la plaza del Pueblo José Ignacio y sus frentes.

Las actuaciones de división de suelo, ocupación o edificación, así como para la autorización de usos comerciales o de servicio en las zonas sujetas a regulación de catálogo, así como en los procesos para la introducción de revisiones parciales de las determinaciones del Plan, será preceptivo el dictamen técnico de la Comisión Especial Permanente de Asesoramiento Patrimonial.

- d) Zonas de Protección de Cuerpos de Agua y Recursos Hídricos (ZPF). En las áreas de territorio delimitadas como Zona de Protección de Cuerpos de Agua y Recursos Hídricos, todas las actuaciones requerirán la tramitación de Estudio de Impacto Territorial con énfasis en el análisis de los aspectos de impacto medioambiental.

a. En estas Zonas se establecen las siguientes exclusiones:

d1) La navegación a motor (incluido jet sky y todo tipo de embarcación a motor no eléctrico), con excepción de incursiones que se lleven a cabo por actividades de gestión, monitoreo o control, para lo cual deberán coordinarse la forma de actuar y recursos a involucrar con el Ministerio del Interior.

d2) La pesca y la caza no autorizadas - persiguiéndose toda forma de pesca y la caza clandestinas o furtivas-, mientras que la pesca deportiva y comercial y la caza deportiva estarán instrumentadas y coordinadas en todos sus aspectos por la Dirección Nacional de Recursos Acuáticos y la Dirección Nacional de Recursos Naturales Renovables, del Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca.

d3) El vertido al cauce principal de la Laguna, a sus afluentes, o en su planicie de inundación de todo efluente líquido o residuos sólidos, así como rellenos en toda la Zona.

d4) El uso de agroquímicos y otros productos no orgánicos para el laboreo de la tierra en general y la introducción de ejemplares de especies vegetales exóticas en la jardinería, todo lo que deberá llevarse a cabo con conservación del monte nativo, en coordinación con el Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca. Se promoverán las prácticas productivas amigables con la conservación y aquellas formas de uso de la tierra que no causen un impacto negativo y se tomarán las medidas de mitigación que corresponden en aquellos casos específicos.

d5) Las edificaciones de cualquier naturaleza en la zona, sumadas en conjunto con las impermeabilizaciones de suelo, no podrán superar el 2% de la superficie de los padrones que se trate. En la planicie de inundación de la laguna Garzón las construcciones que se realicen y/o las modificaciones de las existentes deberán hacerse respetando un estilo arquitectónico compatible con el paisaje natural.

d6) Se hará énfasis en los aspectos de protección, ecoturismo y recreación sin dejar de lado la posibilidad de ser un área de interés para la investigación científica y el monitoreo. En la laguna de Garzón y su planicie de inundación, serán de aplicación aquellas normas nacionales que regulan el uso del territorio dentro de las áreas protegidas.

e) Zonas de Protección del Borde Costero del Frente Marítimo (ZPM). En las áreas de territorio delimitadas como Zona de Protección del Borde Costero del Frente Marítimo todas las actuaciones requerirán la tramitación de Estudio de Impacto Territorial con énfasis en el análisis de los aspectos de impacto medioambiental y la dinámica costera.

f) Zonas de Promoción de Actuaciones Residencial Campestre y/o Turístico Residencial (ZPR). En las áreas de territorio delimitadas como Zona

de Promoción de Actuaciones Residencial Campestre y/o Turístico Residencial, el Plan establece que las actuaciones para la transformación en la categoría de suelo se enmarcan en sus objetivos y finalidades por lo cual en ningún caso implican una modificación sustancial en sus determinaciones.

- g) En estas zonas, la Intendencia podrá autorizar la transformación en la categoría de suelo, en aplicación de lo dispuesto por el literal i del Artículo 70°) del Decreto N° 3867/2010 de diciembre de 2010, luego de efectuado y aprobado el correspondiente Estudio de Impacto Territorial.

CAPÍTULO 2 - Implementación del Plan.

Artículo 73°) Condiciones generales. Los postulados y determinaciones del Plan Local de Ordenamiento Territorial para la protección y desarrollo sostenible del territorio entre las lagunas Garzón y José Ignacio desde la Ruta Nacional N° 9 y el Océano Atlántico, se implementan a través de las regulaciones normativas y de las determinaciones de orientación para las actuaciones de la Intendencia.

La dirección para las actuaciones de gobierno quedará determinada por el conjunto de programas y proyectos identificados a partir de las estrategias del Plan, en base a los enunciados incluidos.

Artículo 74°) Reglamentos e instructivos. Para la formulación de normas reglamentarias, instrucciones u orientaciones para la gestión, se tendrán en cuenta las recomendaciones contenidas en el Informe de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan.

Artículo 75°) Planificación Derivada. El Plan Local de Ordenamiento Territorial para la protección y desarrollo sostenible del territorio entre las

lagunas Garzón y José Ignacio desde la Ruta Nacional N° 9 y el Océano Atlántico, ha identificado instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible cuya elaboración y consideración lo complementa y desarrolla:

- a) Plan Parcial del Pueblo José Ignacio en la península y su transición con las urbanizaciones vecinas: Faro Bahía y Santa María de los Médanos;
- b) Proyectos Urbanos de Detalle para la zona del Faro, incluyendo la costa y manzanas próximas y para el ámbito del camino Agrimensor Eugenio Saiz Martínez al sur de la vialidad alternativa a la Ruta 10, hasta su encuentro con la calle Los Cisnes;
- c) planificación especial de profundización en las determinaciones para las zonas 2.6 de Prioridad Ambiental, 2.7 de Protección de Cuerpos de Agua y 2.8 Banda de Resguardo, incluyendo el inventario de paisaje e identificación precisa de puntos notables en el territorio, particularmente en la costa de los cuerpos de agua;
- d) Proyectos Urbanos para la Plaza del Pueblo, para calle Los Cisnes, para el arco noreste de playa, para la zona de costa en el extremo oeste de la calle Las Garzas y para la Ruta 10, en su nuevo carácter de camino departamental.

Se deberá asimismo, profundizar en el diseño y establecer las determinaciones vinculantes a efectos de materializar la conectividad alternativa y complementaria de la Ruta Nacional N° 10.

Artículo 76°) Programas de implementación. La Intendencia dispondrá programas para implementar las determinaciones del Plan a efectos de su concreción en transformaciones efectivas en el ámbito territorial establecido, alineadas con la voluntad de cambio y preservación que aquéllas implican.

Artículo 77°) Administración para la gestión territorial. La dirección y ejecución de la gestión territorial corresponde a la Intendencia de Maldonado, la que procurará la participación social y

de los interesados en su formulación, implementación, seguimiento, evaluación y revisión.

Esta actuación será en coordinación con el Municipio de Garzón y José Ignacio y con su participación en el marco de sus competencias específicas.

En los casos en que sea posible y pertinente, se promoverá la iniciativa privada mediante los mecanismos previstos especialmente al efecto. Asimismo, tendrá presente los derechos de iniciativa e información pública.

Artículo 78°) Autorizaciones y control territorial.

Deberá gestionarse la autorización de la Intendencia para todas las modificaciones prediales (divisiones, fraccionamientos, unificaciones, etc.) en el área de Plan, cualquiera sea su índole o escala.

En la totalidad del área de Plan es obligatorio, también, gestionar permiso de construcción y habilitación final, en los términos del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, concordantes y modificativos, y su reglamentación.

Dada la índole de los predios, el proyecto técnico, deberá incluir altimetría y curvas de nivel del terreno en cada metro. También se presentará el proyecto de modificación de los niveles naturales del terreno.

Como parte de las solicitudes de permiso de obras deberá incluirse una memoria con las especificaciones sobre los impactos ocasionados por la presencia física de las obras y las medidas adoptadas para la mitigación de esos impactos.

Todo predio debe tener manejo de los espacios exteriores, lo que deberá indicarse en los planos.

En las áreas bajo régimen general de gestión de suelo, las autorizaciones se llevarán a cabo en aplicación del *Título I - Normas de trámite Administrativo* del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, concordantes y modificativos TONE.

En las áreas bajo régimen particular de gestión de suelo, delimitadas en la cartografía del Plan, se

estará a lo establecido en el capítulo anterior, artículos 70° a 72°, a efectos de las autorizaciones.

Las funciones de control y policía territorial serán ejercidas por la Intendencia con el apoyo del Municipio de Garzón y José Ignacio y en coordinación con ésta, en el marco de las leyes y decretos departamentales aplicables.

Artículo 79°) Régimen patrimonial. Incorpórese el Artículo 254.5° al Decreto N° 3718/1997 de 23 de diciembre de 1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, con la siguiente redacción:

Artículo 245.5°) Régimen patrimonial. La Intendencia creará y reglamentará en funcionamiento de la Comisión Especial Permanente de Asesoramiento del Patrimonio de José Ignacio, integrada por representantes de la Intendencia, del Municipio de Garzón y José Ignacio y de la sociedad organizada, designados por aquélla a instancias de los vecinos residentes, comerciantes y propietarios.

La Comisión a crear asesorará en todo lo atinente a las actuaciones de división y ocupación de suelo, edificación y autorización de usos comerciales y de servicio en las zonas sujetas a regulación de catálogo, así como en los procesos para la introducción de revisiones parciales o general, de las determinaciones del Plan, así como el impulso a su implementación y en todo otro asunto que le encomiende la Intendencia.

Artículo 80°) Programas de Actuación Integrada. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa nacional y departamental vigente y aplicable, todo Programa de Actuación Integrada deberá contener, al menos, el análisis particular para el perímetro de actuación y su entorno inmediato, de los factores que se establecen por el Artículo 24° del Decreto 3866/2010 y su reglamentación.

Artículo 81°) Estudios de Impacto Territorial. Sin perjuicio de la legislación nacional al respecto, la Intendencia requerirá la presentación de un Estudio de Impacto Territorial cuando así se establezca a título expreso o cuando las propuestas de actuación puedan implicar efectos significativos sobre el medio, tanto respecto al entorno como a la intensidad o importancia del impacto.

El Estudio de Impacto Territorial deberá analizar y evaluar los efectos potencialmente resultantes de la propuesta con relación al medio físico, el suelo, el agua, el aire, la biota, la sociedad local y su economía, el paisaje o la estructura territorial, tanto a corto como a mediano y largo plazo, así como los efectos acumulativos de las actuaciones.

La Intendencia reglamentará los contenidos y procedimiento de los Estudios de Impacto Territorial, que deberán integrar estudios de impacto ambiental, de impacto socioeconómico, de impacto sobre la movilidad y de impacto sobre las condiciones urbano-paisajísticas, con alcances similares a los dispuestos por el artículo precedente.

Artículo 82°) Situaciones fuera de ordenamiento. Las situaciones preexistentes cuyas características, ya sea de localización o de no compatibilidad con las previsiones establecidas por el Plan, quedarán comprendidas en la declaración automática de "fuera de ordenamiento" prevista por el literal c del Artículo 17 de la Ley N° 18.308.

En las situaciones fuera de ordenamiento resultantes de la vigencia del Plan podrán aplicarse diversas alternativas de gestión, las que quedarán comprendidas en:

- a) situaciones toleradas, cuando su presencia no implique perjuicios o alteraciones significativas en el entorno de implantación;
- b) situaciones toleradas pero con la imposición de contribuciones extraordinarias compensatorias de los perjuicios que provocan en su entorno de aplicación;

c) situaciones no toleradas por no admisibles, para las cuales se ordena su remoción y se establecen plazos para su efectivización, pudiendo llegar a la clausura de actividades en caso de usos no residenciales.

Artículo 83°) Monitoreo. Evaluación. A efectos del seguimiento técnico y el monitoreo social para la evaluación del proceso de implantación del plan y sus resultados, se establece un sistema para el seguimiento de la vigencia del Plan y el comportamiento de los factores en el territorio, el que deberá ser implementado por la Intendencia, disponiendo las coordinaciones necesarias para el seguimiento de los indicadores.

A efectos de lograr el efectivo monitoreo de la situación del territorio en el área del Plan, la Intendencia por vía reglamentaria, establecerá la institucionalidad de seguimiento y los factores a incluir en el sistema de indicadores. En especial se monitoreará la categoría y la subcategoría de suelo a efectos de la verificación de los niveles de saturación en cada zona y subzona, así como la distribución espacial de las actuaciones en relación con las áreas de mayor vulnerabilidad ambiental.

Artículo 84°) Sistema de Información Geográfica. En la implementación del monitoreo de los Planes la Intendencia fortalecerá el Sistema de Información Geográfica como fuente básica de apoyo al seguimiento y toma de decisiones.

Artículo 85°) Errores materiales. En caso de detectar errores materiales como consecuencia de la aplicación práctica de las disposiciones del presente Decreto, en lo referente a la categorización, subcategorización, zonificación o subzonificación, a nivel de padrón, se habilita expresamente al Ejecutivo Departamental para que los corrija por medio de resolución en la que se exprese el fundamento de la medida. Dichas resoluciones serán

publicadas en el Diario Oficial y notificadas expresamente a la Junta Departamental.

Artículo 86°) Vigencia y revisión. El Plan Local tendrá vigencia a partir de su promulgación y en tanto no se aprueba algún instrumento de ordenamiento territorial que lo sustituya.

Se iniciará el proceso para la revisión del presente Plan cuando se cumplan alguna de las siguientes circunstancias:

- a) se cumplan quince años de la vigencia;
- b) sea solicitada por la Junta Departamental, por el Concejo Municipal o dispuesta por el Intendente, al valorar el desajuste por variación en alguno de sus supuestos o la necesidad de ajustes por la variación de las condiciones que la promueven.
- c) cuando en cualquiera de las zonas I Zona Costera Sur, II Zona de Chacras Marítimas o III Zona de Chacras del Norte o en sus subzonas, se alcance un 40% (cuarenta por ciento) de la superficie con suelo suburbano o urbano, se suspenderá la tramitación de actuaciones en la zona que se trate, dándose de inmediato al proceso para la revisión del Plan Local.

La revisión del Plan Local podrá ser parcial o general. La revisión será general cuando se deban afectar los objetivos y finalidades o sus líneas estratégicas. Cualquiera de los contenidos de ordenamiento territorial general podrán ser revisados en forma parcial siempre que se efectúen dentro de las líneas estratégicas y no se desnaturalicen sus objetivos y finalidades.

