

1. MARCO NORMATIVO, DISPOSICIONES GENERALES, OBJETIVOS Y ALCANCES

2. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS

3. MODELO TERRITORIAL: RÉGIMEN DE SUELO, ZONIFICACIÓN, PLANES ESPECIALES, ATRIBUTOS URBANÍSTICOS Y REDES DE INFRAESTRUCTURAS

4. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN

VERSIÓN 06-08-2020

(ARTICULADO ELABORADO EN BASE A LOS TRABAJOS ANTECEDENTES GENERADOS POR LOS TÉCNICOS DE LA INTENDENCIA DE COLONIA Y, EN INTERACCIÓN CON ELLOS, AJUSTADOS EN BASE A LOS APORTES REALIZADOS POR ACTORES LOCALES EN TALLERES DE TRABAJO GRUPAL, EN NOTAS Y EXPEDIENTES)

SUMARIO

PREFACIO

INTRODUCCION:

EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL: INSTRUMENTO SUSTANTIVO DE LA POLÍTICA DEPARTAMENTAL

CAPITULO 1

MARCO NORMATIVO, DISPOSICIONES GENERALES, OBJETIVOS Y ALCANCES

Artículo 1º Marco normativo y disposiciones generales

Artículo 2º Definición del Plan

Artículo 3º Objetivos generales del Plan

Artículo 4º Documentos constitutivos

Artículo 5º Ámbito territorial de aplicación

Artículo 6º Vigencia temporal

Artículo 7º Modificaciones, ajustes parciales, planificación derivada y complementaria

Artículo 8º Modificaciones no sustanciales

Artículo 9º Cuestiones interpretativas

Artículo 10º Publicidad del Plan

Artículo 11º Concepción del Plan

CAPITULO 2

DIRECTRICES ESTRATEGICAS

Artículo 12º Directrices estratégicas (norma general)

Artículo 13º Desafíos prioritarios

Artículo 14º Ideas fuerza: Colonia, microrregión de patrimonio cultural

Artículo 15º Directrices estratégicas para Colonia del Sacramento y su microrregión

CAPITULO 3

MODELO TERRITORIAL: REGIMEN DE SUELO, ZONIFICACION, PLANES ESPECIALES, ATRIBUTOS URBANISTICOS Y REDES DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 16º Modelo territorial: componentes

Artículo 17º Perímetro de desarrollo territorial de la Microrregión de Colonia

Artículo 18º Régimen de suelo: zonificación

Artículo 19º Zonas especiales - Tipos

Artículo 20º Zonas especiales

Artículo 21º ZPA – Zonas naturales

Artículo 22º ZPA – Barrio Histórico

- Artículo 23º ZPA – Centro Primer Ensanche
- Artículo 24º ZPA – Costa sur – AFE – Puerto
- Artículo 25º ZPA – Costa sur – Manuel Lobo
- Artículo 26º ZPA – Parque Ferrando
- Artículo 27º ZPA – Estadio
- Artículo 28º ZPA – Costanera
- Artículo 29º ZPA – Parque Otto Wulff
- Artículo 30º ZPA – Estancia Anchorena
- Artículo 31º ZPA – INIA La Estanzuela
- Artículo 32º ZPA – Isla San Gabriel y entorno insular
- Artículo 33º PE – Plan Especial La Caballada
- Artículo 34º PE – Plan Especial El Calabrés
- Artículo 35º PE – Plan Especial Laguna de Los Patos
- Artículo 36º ZDP – Corralón Municipal
- Artículo 37º ZDP – Promoción Nuevo Frente Costero Sur
- Artículo 38º ZDP – Parque Lineal Ferrocarril
- Artículo 39º ZDP – Zona de crecimiento urbano El General Noreste
- Artículo 40º ZOC – La Caballada – Entrada a Colonia
- Artículo 41º ZOC – Puerto
- Artículo 42º ZOC – Área de Influencia Real de San Carlos
- Artículo 43º ZOC – El General Norte Ruta 1
- Artículo 44º ZAM – Logística
- Artículo 45º Zonas fuera de ordenamiento
- Artículo 46º Mecanismo de Concertación: Contrato-Plan
- Artículo 47º Zonas Reglamentadas
- Artículo 48º. Atributos urbanísticos
- Artículo 49º Zonas productivas agropecuarias
- Artículo 50º Suelo categoría rural productiva: atributo potencialmente transformable
- Artículo 51º Suelo categoría suburbana: atributo potencialmente transformable
- Artículo 52º Categorización de suelo en aplicación de la ley de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible N° 18.308
- Artículo 53º Redes de abastecimiento de agua y saneamiento
- Artículo 54º Sistema de infraestructura vial
- Artículo 55º Sistema de espacios verdes
- Artículo 56º Proyectos especiales

CAPITULO 4

INSTRUMENTOS DE GESTION DEL PLAN

- Artículo 57º Instrumentos de gestión
- Artículo 58º Gerencia del Plan - Equipo ejecutivo
- Artículo 59º Grupo promotor del Plan
- Artículo 60º Comisiones asesoras de zonas especiales
- Artículo 61º Sistema de Información Georreferenciada
- Artículo 62º Asignación de Recursos para la ejecución del Plan
- Artículo 63º Deberes Urbanísticos
- Artículo 64º Planes y Proyectos de Entidades Públicas
- Artículo 65º Mayores aprovechamientos
- Artículo 66º Fraccionamientos: autorización
- Artículo 67º Concertación en áreas inundables
- Artículo 68º Derecho de Preferencia
- Artículo 69º Soluciones de convivencia de emprendimientos
- Artículo 70º Intervenciones paisajísticas
- Artículo 71º Sanciones
- Artículo 72º Derogación
- Artículo 73º Comuníquese

ANEXO 1 DOCUMENTOS GRÁFICOS

1. Plano “Estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial” (Plano Nº 1)
2. Plano “Redes de abastecimiento de agua” (Plano Nº 2a y 2b)
3. Plano “Redes de saneamiento” (Plano Nº 3a y 3b)
4. Plano “Macrodrenajes” (Plano Nº 4)
5. Plano “Infraestructura vial” (Plano Nº 5)
6. Plano “Sistema de espacios verdes” (Plano Nº 6)
7. Plano “Régimen de suelo: Zonificación, zonas especiales” (Plano Nº 7)
8. Plano “Plan especial La Caballada” (Plano Nº 8) y Documento de DINAGUA “Estudios hidrológicos e hidráulicos del Arroyo La Caballada”.
9. Plano “Régimen de suelo: Zonificación, zonas reglamentadas” (Plano Nº 9)
10. Plano Categorización de suelo en aplicación de la ley 18.308” (Plano Nº 10)
11. Plano “Zonas naturales - Cobertura de suelo 2015 – Cartografía DINOT” (Plano Nº 11)
12. Plano “Zonas naturales - Mapa integrado de cobertura/uso del suelo del Uruguay año 2018 – Cartografía MGAP” (Plano Nº 12)

ANEXO 2 FICHAS NORMATIVAS DE ZONAS REGLAMENTADAS

PREFACIO

El Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Colonia de Sacramento y su Microrregión, se inserta en un proceso que ha llevado adelante la Intendencia de Colonia en convenio con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, a partir de octubre de 2010, en un todo de acuerdo a la Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008.

El Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Colonia del Sacramento y su Microrregión (en adelante Plan) es un Instrumento de planificación territorial que busca definir estrategias para el desarrollo sostenible en su ámbito de aplicación, en función de objetivos sociales, económicos, urbanísticos y ambientales, con las correspondientes proyecciones y marcos de escalas territoriales mayores. La estrategia seguida para la elaboración del Plan se basó, fundamentalmente, en la participación de los actores claves del territorio, en la consulta a informantes calificados, en un amplio período de puesta de manifiesto y en el carácter interdisciplinario de los participantes.

Este Instrumento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (IOTDS) pretende armonizar las características que, históricamente, han singularizado a la ciudad y su microrregión con las nuevas tendencias urbanísticas, en coherencia con la nueva agenda de Hábitat III, con proyección a un futuro de 20 años, generando una normativa y gestiones estratégicas planificadas para Colonia del Sacramento, previendo una eficiente movilidad de los habitantes y turistas, una equilibrada distribución de los servicios, así como lograr de Colonia una ciudad moderna, ágil, dinámica, sin perder sus características paisajísticas y culturales.

El modelo territorial del instrumento responde a cuatro cualidades principales o “ideas fuerza” de las cuales derivan tanto los documentos técnicos-propositivos como los normativos que componen el cuerpo del plan: una microrregión verde, costera, patrimonial y polo turístico.

Sobre la base de las ideas fuerza aplicadas al ámbito de Colonia del Sacramento y su área de influencia, que abarca el conjunto de la primera sección judicial del Departamento, el presente Plan priorizó la estructura de zonificación por áreas de objetivos y normativas diferenciados y caracterizantes de un modelo de futuro, con base en un estudio detallado de los usos del suelo, tradicionales y actuales.

De este plan surge una zonificación dentro de la cual se puede destacar:

1. un área de interés patrimonial mundial para la UNESCO.
2. un sector administrativo, comercial y residencial (microcentro).
3. una importante área costera, al noroeste de la ciudad.
4. un anillo de tejido urbano peri central.
5. áreas de extensión de la ciudad ya tradicionales, como El General y Ferrando.
6. un periurbano tradicional, extenso y variado
7. una conformación natural alineada Norte-Sur y la cuña de la cuenca del arroyo la Caballada.
8. el territorio agropecuario circunvecino de gran riqueza y diversidad paisajística.

INTRODUCCION

EL PLAN DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL: INSTRUMENTO SUSTANTIVO DE LA POLÍTICA DEPARTAMENTAL

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para la Ciudad de Colonia y su microrregión constituye un instrumento sustantivo de la política municipal y departamental.

El mismo es elaborado por el Ejecutivo Departamental y su aprobación corresponde al Gobierno Departamental.

Expresa las Directrices Estratégicas, Programas y Proyectos prioritarios de la Intendencia. Su confección contempla, en forma realista, las expectativas de la población, los compromisos esperables de los actores sociales, económicos e institucionales y la voluntad del Gobierno en impulsar procesos de desarrollo en forma integrada y sostenida, protegiendo el medio ambiente y los recursos naturales.

El Gobierno Departamental, las organizaciones locales y la población en su conjunto, al contar con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, poseen un documento sólido para:

- Aglutinar en torno a éste a la ciudadanía, para la cual el Plan ha de ser una “bandera” a seguir por las sucesivas generaciones para la construcción de una calidad de vida creciente.
- Guiar las acciones de la Intendencia, de sus Direcciones y Departamentos, desde una visión integrada: obras, desarrollo económico y social, servicios, urbanismo y ordenamiento territorial, ambiente, cultura, turismo.
- Orientar las estrategias particulares de las organizaciones locales hacia objetivos de desarrollo, convergentes y complementarios.
- Ejercer el control de las actividades, usos y obras (públicas o privadas) en las diferentes zonas, mediante un cuerpo normativo vinculado a los condicionamientos a la propiedad inmueble: fraccionamientos, edificación, usos del suelo, protección ambiental, adaptación al cambio climático, protección patrimonial y demás determinaciones análogas.
- Gestionar en forma eficiente el territorio mediante un cuerpo instrumental: gerenciamiento, recursos, programas, fortalecimiento institucional, convenios, monitoreo ambiental.
- Respaldar con fundamentos de peso las solicitudes de apoyos, de financiamientos, establecimiento de convenios, en los diferentes ámbitos nacional e internacional, mostrando que cada programa, proyecto o plan especial se vincula, coherentemente, con una política de Estado y con un compromiso de la comunidad en su conjunto.

El proceso de elaboración del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la ciudad de Colonia y su microrregión se enmarca en los procedimientos establecidos por la ley 18.308 de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, correspondiendo al tipo de instrumento denominado *Plan local*. Sus tipos de contenidos y estructura se enmarcan en el Decreto Nº 126/97 de “Ordenamiento Territorial del Departamento de Colonia”, en el Decreto Nº 036/2013 “Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible”, sin perjuicio de los avances normativos y planificatorios propios al plan y de las naturales modificaciones que su aprobación genera, perfeccionando anteriores decretos departamentales.

CAPÍTULO 1

MARCO NORMATIVO, DISPOSICIONES GENERALES, OBJETIVOS Y ALCANCES

Artículo 1º Marco normativo y disposiciones generales

Apruébase el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Colonia del Sacramento y microrregión (en adelante Plan) y sus documentos constitutivos identificados en el artículo 4º del presente texto normativo. El Plan se rige por las normas constitucionales y por la legislación nacional y departamental que establecen el régimen jurídico de la propiedad, del ordenamiento territorial, del urbanismo y del ambiente y, especialmente, por el Decreto Nº 126/97 de “Ordenamiento Territorial del Departamento de Colonia”, por el Decreto Nº 036/2013 “Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible”, por el Decreto Nº011/2015 Ordenanza de Edificación para el Departamento de Colonia, por la Ley 10.723 de Centros Poblados de 1946, por la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y el Sistema normativo por ésta fundado, y normas modificativas y concordantes, todo ello incardinado en el artículo 47º de la Constitución de la República. Cualquier disposición o trazado que se haya establecido con anterioridad y que se oponga o difiera con el presente Plan quedará sin efecto, rigiendo en su lugar lo establecido en el presente decreto.

Artículo 2º Definición del Plan

El Plan, constituye un “Plan local de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible” en aplicación de la tipología de instrumentos establecida por la ley 18.308 y un Plan Director en aplicación del Decreto Nº 126/97. El Plan en su formulación, ejecución, supervisión y evaluación, constituye un sistema continuo para la gestión del territorio. El mismo se compone por la estrategia de desarrollo de Colonia y las normas jurídicas sustanciales y regulatorias de procedimientos administrativos ordenados al desarrollo sustentable de su ámbito territorial. A éstos y a los principios consagrados en el artículo 5º de la ley 18.308, en el artículo 2º del Decreto Nº 126/97 y en el artículo 2º del Decreto Nº 036/2013 deberán ajustarse los actos jurídicos y las operaciones técnicas o materiales, generados en las acciones sobre el territorio o con directa incidencia territorial, de personas públicas o privadas, sin perjuicio del principio de libertad consagrado en el artículo 10º de la Constitución de la República.

Los contenidos y determinaciones estratégicas del presente Plan se integran a su cuerpo normativo a los efectos de su mejor interpretación y aplicación, sin perjuicio de las responsabilidades de los departamentos técnicos y administrativos de la Intendencia de Colonia (en adelante Intendencia).

Artículo 3º Objetivos generales del Plan

Son objetivos generales del Plan:

- a) Orientar el desarrollo de las actividades humanas, fundamentalmente relevantes a los efectos de la ordenación y uso del territorio, mediante pautas de localización, adecuando las demandas legítimas de espacios adaptados originadas en las personas físicas o jurídicas, públicas y privadas.
- b) Distribuir servicios directos e indirectos mediante la estructuración de infraestructuras y equipamientos.

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

Artículo 4º Documentos constitutivos

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

a) Documentos estratégicos y técnicos

Los documentos estratégicos y técnicos del Plan son:

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

b) Documentos jurídico – normativos

Los documentos jurídico - normativos del Plan son:

9. Plano de régimen de suelo: Zonificación, zonas especiales (Plano N° 7)

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

Artículo 5º Ámbito territorial de aplicación

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

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

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

Artículo 6º Vigencia temporal

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

- a) Revisión obligatoria cada cuatro años, requiriéndose mayoría absoluta de la Junta Departamental para la aprobación de las modificaciones.
- b) Revisión ante la constatación de transformaciones territoriales de tal importancia que motiven la alteración de las líneas estratégicas vigentes. La revisión anticipada del Plan, así como sus modificaciones, requerirán para su aprobación de los dos tercios de miembros de la Junta Departamental.
- c) En la elaboración de cada Presupuesto Departamental se incluirán los recursos necesarios para la ejecución del Plan.
- d) Ante situaciones de emergencia adecuadamente fundadas el Ejecutivo Departamental podrá tomar resoluciones motivadas en la necesidad de salvaguardar el interés público, que afecten transitoriamente y parcialmente el Plan, debiendo dar inmediata comunicación a la Junta Departamental estándose a lo que ésta resuelva por mayoría

simple de sus miembros. Hasta tanto la Junta Departamental no se pronuncie, o el Ejecutivo Departamental las modifique o derogue las resoluciones se mantendrán vigentes.

Artículo 7º Modificaciones, ajustes parciales, planificación derivada y complementaria

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

En particular, queda encomendada la elaboración de normas reglamentarias e instrumentales y de estrategias para optimizar la instrumentación del Plan a través de programas en los aspectos del Desarrollo Integrado y Promoción Económica, de Turismo, Patrimonio y Ambiente, de Desarrollo Urbano y Hábitat Social y de Fortalecimiento Institucional vinculados a la Microrregión de Colonia.

Para efectivizar transformaciones materiales y jurídicas del suelo, en todo el ámbito de aplicación del Plan, en coherencia con sus estrategias, se elaborarán los Instrumentos de Ordenamiento Territorial necesarios, los que son complementarios o derivados del presente plan, en especial Programas de Actuación Integrada, Planes Parciales, Planes Sectoriales, Contratos-plan, Inventarios y catálogos patrimoniales.

Artículo 8º Modificaciones no sustanciales

De acuerdo a lo previsto por el artículo 29º in fine de la Ley N° 18308, los aspectos de carácter no sustancial, podrán modificarse o regularse por Decreto de la Junta Departamental, sin perjuicio de la facultad del Ejecutivo Departamental para dictar toda reglamentación que resulte necesaria para la aplicación del presente Instrumento. Sin perjuicio de otras análogas, se establece como modificaciones no sustanciales la adecuación de estilo, presentación, redacción, organización y expresión gráfica del texto y documentos gráficos del presente plan así como la inclusión de sus contenidos en otros instrumentos departamentales, tendientes a la compatibilización de los documentos del conjunto de los Instrumentos de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible departamentales y su mejor comunicación y uso eficiente del conjunto del sistema normativo departamental.

Artículo 9º Cuestiones interpretativas

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

Artículo 10º Publicidad del Plan

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

Artículo 11º Concepción del Plan

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

CAPITULO 2

DIRECTRICES ESTRATEGICAS

Artículo 12º Directrices estratégicas (norma general)

Las Directrices Estratégicas son determinaciones o normas técnicas que no afectan directamente el ejercicio de los derechos fundamentales de las personas, pero tienen carácter vinculante para el Gobierno Departamental, mientras no sean modificadas o eliminadas, en los actos de establecimiento y aplicación de las políticas y normas jurídicas de desarrollo, ordenamiento territorial, ambiental y urbanístico, constituyendo, además, expresiones de la intención o espíritu de las normas jurídicas urbanísticas, territoriales y ambientales contenidas en los Instrumentos de Planificación.

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

Artículo 13º Desafíos prioritarios

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

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

Artículo 14º Ideas fuerza: Colonia, microrregión de patrimonio cultural

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

1. una Microrregión verde, integrada, planificada y gestionada según el Paradigma del Desarrollo Sostenible, insertada en la Nueva Agenda Urbana de Hábitat III y en los

Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas (ODS) que, efectivizada en sus instrumentos y decisiones con armonización entre las vertientes ambientales, sociales y económicas, favorezca la inversión a través de todos los mecanismos que la legislación Nacional y Departamental prevea.

2. una Microrregión que valoriza y recupera su costa tanto en sus dimensiones naturales como de paisaje cultural.
3. una Microrregión que salvaguarda la calidad patrimonial, sus valores patrimoniales y culturales que sustentan el estilo productivo y el estilo de vida de los colonienses.
4. una Microrregión que se proyecta como polo turístico empresarial que debe, en su estructura urbana, consolidar las actividades económicas tradicionales, el turismo y el sector de servicios, buscando densificar su área central que tiene infraestructura urbana completa así como integrar al paisaje de calidad las actividades industriales y de logística, con implantaciones y criterios de diseño adecuados, propios de los parques de actividades múltiples y del paisajismo contemporáneo.

Artículo 15º Directrices estratégicas para Colonia del Sacramento y su microrregión

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

- 1- un área de interés patrimonial mundial para la UNESCO, que requiere sostener sus cualidades, para lo cual, el perfeccionamiento normativo y de gestión es una tarea y responsabilidad permanente y compartida entre organismos nacionales y departamentales, de manera convergente e integrada.
- 2- un sector administrativo, comercial y residencial (microcentro), que, si bien tiene ya su tejido urbano consolidado (parcelario establecido, altamente construido e infraestructuras completas), requiere de mejoras para su uso y funcionamiento en aspectos de movilidad, mantenimiento, equipamiento, edificios en desuso o subutilizados, entre otros.
- 3- una importante área costera, al noroeste de la ciudad, desde la actual avenida González Moreno hasta el Real de San Carlos, donde se ha venido desarrollando la zona residencial de mayor poder adquisitivo pero matizada con viviendas que fueron en su momento de veraneo, cooperativas de viviendas, así como, últimamente, edificios y hoteles de gran porte, que deberán racionalizarse en su construcción de modo tal de conservar la característica original y tendencial de barrio parque. El diagnóstico revela en esta zona una importante cantidad de calles con poca definición en su continuidad y en su estructura así como desagües insuficientes y que se deberán estudiar profundamente de modo que se puedan integrar al paisaje; tal es el caso de las calles Florencio Sánchez o Vilamajó.
- 4- un anillo de tejido urbano peri central, con diversidad morfológica y funcional, con potencial para su densificación, en relación a las dotaciones de servicios, infraestructura y accesibilidad.
- 5- áreas de extensión de la ciudad ya tradicionales, como El General y Ferrando, que requieren estructuración vial, redes de saneamiento, forma urbana, densificación socialmente mixturada y caracterización de sus espacios públicos, evitando procesos de

masificación del hábitat y guetos mediante un urbanismo que caracterice y califique barrios y sectores.

- 6- un periurbano tradicional, extenso y variado, heredado de la aplicación de las zonas de huertos de la ley de creación de Centros Poblados, durante más de setenta años, y de la definición dada por el Decreto de 1997 y su zonificación establecida por el Decreto N° 02/06/2000 “Perímetro de desarrollo territorial de Colonia del Sacramento”, y que ha dado y dará respuesta a las necesidades de ubicación periférica y cercana a la ciudad de actividades, usos, construcciones e instalaciones, imposibles de ser acogidas en sus áreas centrales y peri centrales en un tejido urbano de parcelas de reducidas dimensiones y entramado vial de mallado estrecho y de intensos flujos. Asimismo, este periurbano, propio y clásico de toda área de influencia en los territorios contemporáneos, ha sido, es y será, en este Plan, el ámbito por excelencia para recibir las transformaciones funcionales y materiales de los procesos residenciales, productivos, ecoturísticos, de servicios, etc. así como para incorporar actividades que, por su gran porte, aun siendo de tipo urbano y necesitando infraestructuras de relevancia, requieren su implantación en el campo en lógicas funcionales, topología y límites materiales propias de *enclave*.
- 7- en una conformación natural alineada Norte-Sur, la cuña constituida por el arroyo la Caballada, con sus bañados y cuenca, es considerada por el Plan como pieza clave en la sostenibilidad ambiental del conjunto del territorio, conjuntamente con sus costas y demás cuerpos de agua y recursos naturales asociados.
- 8- el territorio agropecuario circunvecino, que completa al ámbito territorial hasta sus límites externos y abarca sectores o parches de tierras de áreas urbanas que avanzan actualmente sobre áreas rurales incluso con pequeños oasis enclavados, para el cual el Plan establece ciertas posibilidades de transformación físico funcional (material) e incluso jurídica (cambio de categoría de suelo) sobre la base de proyectos concretos, debidamente fundamentados en objetivos y cualidades que acompañen el cumplimiento de los objetivos estratégicos del Plan y desarrollen calidades del mismo, a través de procesos de concertación garantistas de la calidad ambiental, el interés general y la buena administración de los recursos públicos.

CAPITULO 3

MODELO TERRITORIAL: REGIMEN DE SUELO, ZONIFICACION, PLANES ESPECIALES, ATRIBUTOS URBANISTICOS Y REDES DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 16º Modelo Territorial: componentes

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

Artículo 17º Perímetro de Desarrollo Territorial de la Microrregión de Colonia

Declárase el Perímetro de Desarrollo Territorial de la Microrregión de Colonia en aplicación del artículo 4º del Decreto de Ordenamiento territorial N° 126/97. Los límites del Perímetro de Ordenamiento Territorial quedan establecidos en los Planos N° 7 – “Régimen de Suelo:

Zonificación, zonas especiales”, N° 9 – “Régimen de Suelo: Zonificación, zonas reglamentadas” y “Categorización de suelo en aplicación de la ley 18.308” (Plano N° 10), y corresponden con la totalidad de la Primera Sección Judicial del Departamento de Colonia incluyendo el territorio insular del mismo:

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

Artículo 18º Régimen de suelo: zonificación

Dentro del Perímetro de Desarrollo Territorial, la zonificación queda establecida en los Planos N° 7 – “Régimen de Suelo: Zonificación, zonas especiales”, N° 8 – “Plan especial La Caballada” y N° 9 – “Régimen de Suelo: Zonificación, zonas reglamentadas”.

Constituyen Zonas Especiales aquellas que se someten para su concreción a proyectos detallados, y quedan definidas por sus contenidos de planificación, gestión, promoción, protección y objetivos estratégicos. Las mismas son codificadas con la sigla correspondiente a la Zona Especial y el nombre que identifica el lugar, tanto en el articulado como en los documentos gráficos y técnicos del Plan.

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

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

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

Artículo 19º Zonas especiales - Tipos

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

- a - Zonas de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental: ZDP.
- b - Zonas de Ordenamiento Territorial Proyectado por el Gobierno Departamental: ZOP.
- c - Zonas de Ordenamiento Territorial Diferido: ZOD.
- d - Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado: ZOC.
- e - Zonas de Actividades Múltiples: ZAM.
- f - Zonas de Vigilia Ambiental: ZVA.
- g - Zonas de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA.

- h - Zonas de Recuperación Ambiental: ZRA.
- i - Zonas de Conflicto Ambiental: ZCA.
- j - Zonas para Usos Específicos Agrícola, Minero, de Generación de Energía o análogos: ZUEA, ZUEM, ZUEE.
- k - Zonas Fuera de Ordenamiento: ZFO.
- l - Planes especiales: PE.

Artículo 20º Zonas especiales

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

- Zonas de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA – Zonas naturales
- Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA – Barrio Histórico
- Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA – Centro Primer Ensanche
- Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA – Costa sur – AFE - Puerto
- Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA – Costa sur– Manuel Lobo
- Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA – Parque Ferrando
- Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA – Estadio
- Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA – Costanera
- Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA – Parque Otto Wulff
- Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA – Estancia Anchorena
- Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA – INIA La Estanzuela
- Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA – Isla San Gabriel
- Plan Especial: PE – La Caballada
- Plan Especial: PE – El Calabrés
- Plan Especial: PE – Laguna de Los Patos
- Zona de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental: ZDP – Corralón Municipal
- Zona de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental: ZDP – Promoción Nuevo Frente Costero Sur
- Zona de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental: ZDP – Parque Lineal Ferrocarril
- Zona de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental: ZDP – El General Noreste
- Zona de Ordenamiento Territorial Concertado: ZOC – La Caballada – Entrada a Colonia
- Zona de Ordenamiento Territorial Concertado: ZOC – Puerto
- Zona de Ordenamiento Territorial Concertado: ZOC – Área de Influencia Real de San Carlos

- Zona de Ordenamiento Territorial Concertado: ZOC – El General Norte Ruta 1
- Zona de Actividades Múltiples: ZAM – Logística
- Zonas fuera de Ordenamiento

Artículo 21º ZPA - Zonas naturales

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

Para la determinación de las zonas naturales, se establece como línea de base la situación testimoniada en las imágenes satelitales del Google Earth, en captura de pantalla al día de la fecha de comienzo de la puesta de manifiesto del presente Plan, así como los gráficos existentes en el sistema de información ambiental de la DINAMA del MVOTMA y en el sistema de información del MGAP de cuyos contenidos principales dan cuenta los Planos Nº 11 “Zonas naturales - Cobertura de suelo 2015 – Cartografía DINOT” <https://www.dinama.gub.uy/oan/geoportal/> y Nº 12 “Zonas naturales - Mapa integrado de cobertura/uso del suelo del Uruguay año 2018 – Cartografía MGAP” <https://www.gub.uy/ministerio-ganaderia-agricultura-pesca/comunicacion/publicaciones/mapa-integrado-coberturauso-del-suelo-del-uruquay-ano-2018>, en el Plano Nº 8 “Plan especial La Caballada” y en el Documento de DINAGUA “Estudios hidrológicos e hidráulicos del Arroyo La Caballada”, sin perjuicio de otras herramientas que permitan mejor precisión testimonial. Específicamente, se integran al presente Plan las prioridades espaciales para la conservación de la biodiversidad y las medidas establecidas en la Celda Estanzuela – O26, Clase 5 “articulación con otras estrategias de conservación”, de la Red física de Sitios de Interés SNAP, del Plan estratégico 2015-2020 (MVOTMA 2015). Debido al corrimiento de lo graficado en estos mapas con relación a las coordenadas reales, se deberán ajustar a la realidad concreta *in situ* no siendo taxativa la graficación disponible antes referida, por lo cual la ausencia de planos o registros gráficos que determinen las porciones de territorio o predios concretos en que se verifiquen los fenómenos cuya presencia caracteriza a las zonas naturales a que refiere la frase inicial del inciso primero del presentes artículo, no obstará para su determinación en casos concretos por parte de los particulares o de los funcionarios intervinientes en cualquier procedimiento que requiera autorización.

Todo nuevo emprendimiento, actividad o transformación física de tipo agropecuario, minero, forestal, productivo, urbanización, equipamiento, infraestructura, etc. para cuya concreción se requiera la eliminación, modificación o transformación de los mencionados ecosistemas del inciso primero, deberá demostrar, preceptivamente mediante la Evaluación Ambiental Estratégica y la Evaluación de Impacto Ambiental en cuanto corresponda, integradas a su correspondiente Instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, que dicha eliminación genera beneficios para el interés general sustantivamente mayores que su conservación y que dicha conservación es imposible por ser incompatible con el emprendimiento.

En complemento de la ley 15.329 de uso y conservación de los suelos y de las aguas y sus decretos reglamentarios, los desagües, drenajes y bajos en predios productivos, importantes para filtrado de sedimentos y nutrientes, reservorio de semillas y heterogeneidad de hábitat a nivel de sitio y paisaje, por su valor para la conservación de la biodiversidad y mantenimiento de los servicios ecosistémicos, deberán ser protegidos por los propietarios de los predios proponiendo el diseño de manejo de esos ambientes con el fin de asegurar su buena condición con medidas tales como buena cobertura herbácea, de preferencia nativa, sin especies exóticas invasoras, con el mayor ancho posible desde el eje del drenaje o procediendo a su restauración.

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

La Intendencia con los asesoramientos técnicos y científicos necesarios establecerá los perímetros y las determinaciones que corresponda en cada caso.

Cada Zona Natural, será codificada ZPA Natural seguida del número de Padrón correspondiente.

La Intendencia aplicará las sanciones que corresponda a quienes degraden las zonas naturales, con multas en aplicación del artículo 71 de la ley 18.308, obligando a su restauración so pena de sanciones incrementales.

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

Artículo 22º ZPA – Barrio Histórico

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

Sin perjuicio de la actual distribución de competencias (en virtud de la cual la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación y su órgano local, el Consejo Ejecutivo Honorario de las Obras de Preservación y Reconstrucción de la Antigua Colonia del Sacramento o el órgano que cumpla sus competencias, intervienen en todo permiso de construcción y acción sobre la zona, sitios y bienes declarados patrimonio nacional, existiendo una coordinación con el Gobierno Departamental), la Intendencia elaborará un Instrumento para la zona, con carácter derivado, a los efectos de optimizar los objetivos patrimoniales, ambientales y de uso mediante estudios pormenorizados de la zona con la finalidad de mejorar y profundizar su marco normativo, de gestión, monitoreo y control.

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

- a) Plan de Gestión del Barrio Histórico de Colonia del Sacramento, aprobado por UNESCO 2012: <http://www.colonia.gub.uy/uploads/planDeGestionDelBarrioHistoricoDeColoniaDelSacramento.pdf> , y
- b) Decreto 23 de la Junta Departamental de Colonia del año del año 2018 disponible en el link - Obras de edificación, sustitución, restauración, reacondicionamiento, ampliación y otros destinos en el Barrio Histórico de Colonia del Sacramento.

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

Artículo 23º ZPA – Centro Primer Ensanche

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

La Intendencia elaborará un Inventario de la ZPA Centro-Primer Ensanche, estableciendo las medidas de protección y valorización patrimonial y ambiental, y de gestión y manejo que procedan, debiendo realizarse una ficha de cada predio y espacio público.

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

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

La Intendencia incluirá en el inventario de la zona los proyectos de espacios públicos y las normas de cartelería, equipamiento y demás elementos que puedan afectar las calidades de los espacios públicos y el paisaje caracterizado.

Sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo, en carácter de medida transitoria, y hasta que el Gobierno Departamental no apruebe el proyecto de inventario y normativa detallada para la zona, todo permiso de construcción será evaluado también por la Unidad de Patrimonio de la Intendencia de Colonia, siguiendo en cuanto corresponda lo establecido en su Ficha Normativa.

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

Artículo 24º ZPA – Costa sur – AFE – Puerto

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

La zona denominada ZPA – Costa sur– AFE – Puerto es una zona con protección patrimonial nacional de los predios Padrones Nº Padrones No 1670, 7667, 8722, 9555 y 9556, siendo declarada en el presente Plan como Zona especial de protección y valorización patrimonial y ambiental de interés departamental, constituyendo en su globalidad una Zona Núcleo a incluir en el Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales.

Sin perjuicio de las competencias de la Comisión Nacional del Patrimonio Cultural de la Nación (CPCN) y de lo establecido en la declaratoria Nº 868/000 de 16 de agosto de 2000, la

Intendencia promoverá ante la CPCN, la elaboración e instrumentación de un Plan de Manejo, en coherencia con las zonas adyacentes ZPA Barrio Histórico y ZPA Centro Primer Ensanche, a los efectos de optimizar los objetivos patrimoniales, ambientales y de uso, así como su relevancia para el desarrollo sostenible del departamento.

Artículo 25º ZPA – Costa sur – Manuel Lobo

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

Para ello, la Intendencia promoverá ante los órganos del Estado competentes, en especial el MVOTMA y el MIDES, la creación de un programa interinstitucional destinado a dar solución de vivienda y hábitat socialmente integrado a las familias que ocupan irregularmente la zona, relocalizando las mismas en el tejido urbano.

Los predios Padrones N° 1.085, 1.672, 1.673 y 1.674 y los espacios públicos al este de la calle Vicente P. García serán incluidos en un proyecto de restauración y valorización paisajística con equipamientos públicos, conformando un paseo costero accesible a toda la población, consolidando una Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental. En dicho proyecto, se prevé la continuación de la avenida de acceso al puerto desde la Ruta N° 1 establecida en la ZDP – Parque Lineal Ferrocarril, siguiendo las trazas de la ex vía férrea.

Parte del Padrón N° 1674 estará destinado para la futura planta de tratamiento de aguas cloacales de la ciudad de Colonia del Sacramento. En esta misma zona se prevé una estación de bombeo sobre la calle Manuel Lobo entre José P. Varela y Soriano.

Artículo 26º ZPA – Parque Ferrando

Esta zona tiene por objetivo la protección patrimonial y ambiental integral del Parque Ferrando correspondiente a los predios urbanos padrón N° 1.436 y 6.795.

La zona denominada ZPA – Parque Ferrando, declarada en el presente Plan como Zona especial de protección y valorización patrimonial y ambiental de interés departamental, constituye en su globalidad una Zona Núcleo a incluir en el Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales.

Artículo 27º ZPA – Estadio

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

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

Artículo 28º ZPA – Costanera

Esta zona tiene por objetivo la valorización paisajística del conjunto del espacio público costero. Las intervenciones tendrán por cometido principal la restauración de los ecosistemas necesarios

a la conservación de la estructura y conformación costera. Los diseños de infraestructuras, instalaciones, edificaciones y equipamiento tomarán en consideración tanto la unidad del paseo costero entre el Estadio y el Sheraton inclusive, como las especificidades paisajísticas de cada tramo.

Artículo 29º ZPA – Parque Otto Wulff

Esta zona tiene por objetivo la protección patrimonial y ambiental integral del Parque Otto Wulff correspondiente al predio urbano padrón N° 1.536.

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

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

Artículo 30º ZPA – Estancia Anchorena

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

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

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

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

Artículo 31º ZPA – INIA La Estanzuela

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

20.999 y 21.000. La zona junto con sus determinaciones se ampliará, integrando nuevos padrones, en la medida que el sistema INIA La Estanzuela lo requiera.

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

Sin perjuicio de las competencias de la Comisión Nacional del Patrimonio Cultural de la Nación (CPCN) y de lo establecido en la declaratoria N° 131/989 de 07 de marzo de 1989, la Intendencia promoverá ante INIA, la CPCN, DINAMA y DINAGUA la elaboración e instrumentación de un Plan de Manejo, a los efectos de optimizar los objetivos patrimoniales, ambientales y de uso, así como su relevancia para el desarrollo sostenible del departamento.

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

Artículo 32º ZPA – Isla San Gabriel y entorno insular

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

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

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

Artículo 33º PE – Plan Especial La Caballada

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

Sin perjuicio del ejercicio de la policía territorial y ambiental en las zonas rurales de la cuenca, la Intendencia controlará en particular las zonas en que el Plan prevé mayores transformaciones al Este de la ruta 21 (ZAM Logística, Zona Periurbana ZR 41 La Caballada, Zona reglamentada ZR36 Ruta 21 Este, ZR10 Desarrollo urbano Ruta 21, ZOC La Caballada – Entrada a Colonia y Plan

Especial El Calabrés) y las ZR 17 Barrio El General.

El Plan integra como determinaciones vinculantes aquellas que surgen de los Informes de DINAGUA “Estudios hidrológicos e hidráulicos del Arroyo La Caballada, Colonia - Informe final: diagnóstico y análisis de alternativas” de marzo de 2017 elaborado por CSI Ingenieros y lo establecido en el Plano de plan especial La Caballada (Plano N° 8). Dichas determinaciones condicionarán todos los emprendimientos, actividades, usos, construcciones, instalaciones, fraccionamientos, movimientos de tierra, y transformaciones territoriales en general.

Hasta tanto este Plan Especial no sea aprobado, la Intendencia a través de sus oficinas técnicas analizará cada emprendimiento en el contexto de la cuenca y del sistema territorial, enmarcado en un proceso de concertación que podrá culminar en la aprobación de un contrato-plan, un programa de actuación integrada u otro procedimiento idóneo.

Artículo 34º PE – Plan Especial El Calabrés

Este Plan especial derivado tiene por objetivo el desarrollo de un territorio estratégico con predios de enormes dimensiones relativas en la inmediata cercanía de la ciudad patrimonio de la humanidad, junto al aeropuerto internacional y con una costa privilegiada, así como la presencia de la desembocadura del arroyo La Caballada, la desembocadura de la Laguna de los Patos, las antiguas canteras hoy espejos de agua, puntas rocosas y arenales. Todos estos componentes del paisaje serán especialmente considerados y protegidos en cuanto corresponda.

Tanto el camino que desde la ruta 1 conecta actualmente con la costa de “El Calabrés” como el camino de acceso al Aeropuerto, prolongado hacia la costa, serán accesos principales convertidos en avenidas parquizadas de al menos 30 metros de ancho. Los predios frentistas a ambos caminos y a otros, que conectaren ruta uno con la costa, serán amplios, sus jardines y arquitecturas de diseño, ejecución y mantenimiento de calidad. Se deberá prever un paseo costero.

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

Artículo 35º PE – Plan Especial Laguna de Los Patos

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

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

ejecución.

Artículo 36º ZDP – Corralón Municipal

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

Artículo 37º ZDP – Promoción Nuevo Frente Costero Sur

Esta zona tiene como objetivo principal devolver el vínculo de la ciudad al Río de la Plata en un tramo históricamente postergado y ambientalmente degradado, entre la Zona Franca, el Cementerio y el Puerto, integrándolo al acceso principal de la ciudad estructurado por el arranque de la ruta Nº 1 desde el Puerto y el cruce relevante de la Avenida General Flores. Varios componentes poseen un alto potencial como área de oportunidad para su valorización urbana. Tal es el caso de la plaza de deportes, las instalaciones y predios de la Ex Sudamtex, la Zona Franca y el tejido amanzanado en torno al Cementerio.

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

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

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

Artículo 38º ZDP – Parque Lineal Ferrocarril

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

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

Artículo 39º ZDP – Zona de crecimiento urbano El General Noreste

Esta zona de borde noreste de El General, con importantes baldíos, tiene por objetivo promover su transformación en un sector urbano con infraestructuras completas: redes

públicas de saneamiento, vialidad, abastecimiento de agua, y demás redes exigibles, incluyendo áreas verdes de esparcimiento público tanto de borde -en especial hacia el arroyo la Caballada-, como en el entramado del amanzanado de los barrios que lo conforman.

El momento de la urbanización de esta zona queda condicionado a la consolidación por etapas, en su caso, a partir de la construcción de redes públicas de saneamiento, con las garantías de haberse comercializado en un 70 % de lotes degenerados en los fraccionamientos previos del área efectivamente urbanizada. La programación, planificación pormenorizada y la ejecución deberán realizarse a través del Instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, Programa de Actuación Integrada, ofreciendo las debidas garantías de sostenibilidad.

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

Artículo 40º ZOC – La Caballada – Entrada a Colonia

Esta zona tiene por objetivo principal concebir, formalizar y transformar las tierras en el amplio entorno del acceso a la ciudad de Colonia, conformado por las intersecciones de la ruta Nº 1, la avenida González Moreno, el arroyo La Caballada y sus humedales, la ex vía férrea y las cañadas y macro drenajes que confluyen en ese sector.

La Intendencia en concertación con los propietarios de la tierra promoverá la puesta en valor de esta pieza territorial. Las partes elaborarán un plano regulador del conjunto de la zona, a ambos lados de la ruta Nº1 y a ambos lados de La Caballada que posibilite la optimización de las iniciativas privadas, la protección y valorización paisajística y ambiental, la solución a las situaciones de las familias asentadas en la zona, las condiciones socio ambientales inadecuadas y la concreción de un proyecto global de excelencia, digno del ingreso a una ciudad patrimonio de la Humanidad.

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

Artículo 41º ZOC – Puerto

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

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

Artículo 42º ZOC – Área de Influencia Real de San Carlos

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

Bienes Patrimoniales.

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

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

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

Artículo 43º ZOC – El General Norte Ruta 1

Esta zona de borde del área urbana, tiene por objetivo concertar su transformación de manera integrada para evitar su urbanización fragmentaria y sin plan regulador del conjunto.

No podrá urbanizarse esta zona sin que se haya aprobado un plan parcial de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible para la misma, estableciendo varias fases de ejecución que deberán consolidarse sucesivamente con infraestructuras de redes públicas completas.

Hasta tanto ello no ocurra, los predios mantendrán su uso productivo agrícola según las condiciones establecidas en el artículo 52 del presente Plan. Los propietarios podrán solicitar el cambio de categoría de sus predios a suelo rural productivo.

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

Artículo 44º ZAM – Logística

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

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

No se aprobarán nuevas localizaciones de actividad logística fuera de la ZAM logística. Toda actividad logística preexistente en el ámbito del Plan queda declarada fuera de ordenamiento. La Intendencia en concertación con las empresas concernidas establecerá el proceso de relocalización.

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

Artículo 45º Zonas fuera de ordenamiento

Declárase fuera de ordenamiento las instalaciones, construcciones, fraccionamientos o usos, concretados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan y que resulten disconformes con el nuevo ordenamiento. El Ejecutivo Departamental en aplicación de las directrices estratégicas y normativa aplicable de este Plan y demás legislación departamental y nacional, identificará y someterá a la Junta Departamental para su decreto a bienes y actividades que, por motivos fundados, hayan quedado fuera de ordenamiento, en aplicación del artículo 27, literal c) de la ley 18.308. En el presente decreto declárase fuera de ordenamiento los asentamientos irregulares y el cartódromo.

La Intendencia en concertación con los actores involucrados programará las formas y plazos de solución de estos casos, debiendo realizar sus correspondientes evaluaciones ambientales.

Artículo 46º Mecanismo de Concertación: Contrato-Plan

Los procesos de concertación que se realicen al amparo del presente Plan y demás instrumentos de ordenamiento territorial derivados o complementarios, podrán concretarse a través del mecanismo denominado Contrato-Plan, a través del cual se establecerán, en ajuste a lo establecido en el Plan, las determinaciones sustantivas de OT y DS de competencia departamental en aplicación de los artículos 14 y 34 de la ley 18.308. Este mecanismo busca aunar la libre iniciativa y la política del Gobierno Departamental sobre la base de objetivos concertados y de la estipulación contractual de las obligaciones de las partes involucradas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fase 5: Firma del Contrato-Plan y comienzo de ejecución del mismo y presentación del proyecto ejecutivo y de la solicitud de los permisos que correspondiere.

La Intendencia reglamentará procedimientos más expeditivos para la aprobación de un contrato plan para aquellos emprendimientos que cumplan con lo ya establecido en el Plan en sus aspectos estratégicos, estructurales y normativos.

Artículo 47º Zonas Reglamentadas

Declárase las siguientes zonas reglamentadas y su codificación correspondiente:

- ZR1 Barrio Histórico
- ZR2 a. Centro Primer Ensanche - CPE
- ZR2 b. CPE Gral. Flores
- ZR2 c. CPE Gral. Artigas (acera oeste)
- ZR3 a. Promoción Nuevo Frente Costero Sur - PNFCS
- ZR3 b. PNFCS Unificación de padrones - 600
- ZR3 c. PNFCS Unificación de padrones - 1800
- ZR3 d. PNFCS Grandes Proyectos
- ZR3 e. PNFCS Diagonal Puerto
- ZR4 Pueblo Nuevo
- ZR5 Costanera Estadio
- ZR6 Los Nogales
- ZR7 Barrio Ferrando
- ZR8 a. Barrio San José - BSJ
- ZR8 b. BSJ - Rambla Costanera
- ZR9 a. Barrio Sarandí – Frugoni
- ZR9 b. BSF Unificación de padrones

- ZR10 Desarrollo Urbano Ruta 21
- ZR11 a. Bahía de Colonia - BDC
- ZR11 b. BDC Rambla Costanera
- ZR12 a. Real de San Carlos - RSC
- ZR12 b. RSC Rambla Costanera
- ZR12 c. RSC Av. Mihanovich, Pza de Toros y Predios frentistas
- ZR13 San Benito
- ZR14 Este Real de San Carlos hasta Ruta 21
- ZR15 Barrio Sheraton
- ZR16 Club de Campo Sheraton
- ZR17 Barrio El General
- ZR17 a. El General - 150
- ZR17 b. El General - 180
- ZR17 c. El General - 300
- ZR17 d. El General - 450
- ZR17 e. El General - 600
- ZR17 f. El General – 1000
- ZR17 g. El General - COVIADEOM
- ZR18 a. Ruta 1 y Camino El Calabrés - 850
- ZR18 b. Ruta 1 y Camino El Calabrés - 300
- ZR19 a. Ingreso al Calabrés 1 – Sobre Av. Playa
- ZR19 b. Ingreso al Calabrés 1 – Resto de la zona
- ZR20 Ingreso al Calabrés 2
- ZR21 Ruta 1 y Camino Laguna de los Patos
- ZR22 Ingreso a Laguna de los Patos 1
- ZR23 Ingreso a Laguna de los Patos 2
- ZR24 Ruta 1 y Camino Bernardi
- ZR25 Ruta 1 y Camino Bernardi Noreste - 1000
- ZR26 Ruta 1 y Camino Bernardi Noreste - 600
- ZR27 a. Riachuelo sobre Ruta 1
- ZR27 b. Riachuelo interior Ruta 1
- ZR28 a. Canteras del Riachuelo – 1000
- ZR28 b. Canteras del Riachuelo - 450
- ZR29 Don Ventura Casal Oeste
- ZR30 Semillero
- ZR31 La Estanzuela
- ZR32 Mevir Ruta 83
- ZR33 Ruta 21 y Daniel Negrín
- ZR34 Mevir Ruta 21
- ZR35 ZAM Logística
- ZR36 Ruta 21 Este
- ZR37 Zonas Periurbanas Consolidadas
- ZR38 Zona Periurbana El Caño
- ZR39 Zona Periurbana Norte Ruta 1 Camino Bernardi
- ZR40 Zona Periurbana La Caballada
- ZR41 Zona Periurbana Norte Ruta 1

- ZR42 Zona Periurbana Norte Ruta 1 El General
- ZR43 Zona Periurbana Sur Ruta 1
- ZR44 Zona Periurbana La Arenisca
- ZR45 Mevir Semillero

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

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

Artículo 48º. Atributos urbanísticos

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

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

a Usos del suelo: *autorizados, autorizados con condicionamientos y prohibidos.*

En todo el territorio de aplicación del Plan, será exigible, por resolución del Intendente Departamental técnicamente fundada, la solicitud del estudio de impacto ambiental, urbano, territorial y/o paisajístico para todo tipo de uso del suelo o actividad no previsto explícitamente por el Plan.

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

b Superficie: *mínima de la parcela*

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

Solamente en casos de fuerza mayor podrá autorizarse la creación de predios independientes en superficies menores a 300 metros cuadrados, generados en:

- I. Los procesos de regularización de asentamientos irregulares, con superficies nunca inferiores a 180 metros cuadrados;
- II. La regularización de situaciones de hecho con edificaciones consolidadas con anterioridad a la aprobación del presente Plan, con superficies nunca inferiores a 150 metros

cuadrados y frente mínimo de nunca inferior a 3 metros para predios en suelo urbano consolidado y con superficies nunca inferiores a 200 metros cuadrados y frente mínimo de nunca inferior a 6 metros para predios en suelo urbano consolidado y no consolidado respectivamente en aplicación del Art 32 literales a) y b) de la ley 18.308, siempre que se verifique para cada unidad resultante la separación de todas las instalaciones (eléctrica, sanitaria, etc.), una salida independiente a la vía pública, la no inundabilidad de las construcciones, así como la regularización de las construcciones. Asimismo, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) Que el predio a fraccionar no admita otra división en régimen común de la propiedad.
- b) Que el solar al frente tenga un frente mínimo de 6 metros.
- c) Que el solar al fondo tenga un frente de 3 metros con una tolerancia de hasta 0.50 metros en menos.

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

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

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

c Forma de la parcela: frente mínimo, proporciones

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

d Factor de Ocupación del Suelo (FOS)

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

e Factor de Ocupación Total Básico: (FOTB), el que se define como el coeficiente por el cual hay que multiplicar la superficie de la parcela para obtener la cantidad de metros cuadrados de construcción básicos permitidos en las reglamentaciones respectivas.

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

g Altura Máxima de las edificaciones e instalaciones

h Altura Máxima Absoluta de las edificaciones e instalaciones en la manzana o sector, con relación a la altura predominante del sector o en relación con algún elemento paisajístico de

valor para toda la ciudad o un sector de ella, estableciéndose una tolerancia de más menos dos metros en función de la topografía.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j Basamentos y Coronamientos de las edificaciones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

del entorno de la zona.

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

o **Redes de Infraestructura y Servicios:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 49º Zonas productivas agropecuarias

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

Específicamente constituyen zonas productivas agropecuarias:

- a) Los suelos categoría rural productiva. Declárase suelos categoría rural productiva a aquellos que el Plan no haya declarado como rurales naturales, urbanos o suburbanos.
- b) Los predios que aportan contribución inmobiliaria rural y ocupan al menos un 80 % de su superficie con producción agropecuaria o con áreas naturales y la superficie restante es destinada a actividades complementarias y compatibles, incluyendo la vivienda del productor rural, podrá mantener su categoría de suelo rural, independientemente de la zona en que se ubiquen.

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

Artículo 50º Suelo categoría rural productiva: atributo potencialmente transformable

El ejercicio de los derechos inherentes al régimen de suelo rural establecido en la ley 18.308 es sin perjuicio de las restricciones de uso y transformación material resultantes de la protección del ambiente y de los recursos naturales así como el cumplimiento del conjunto de los principios del ordenamiento territorial establecidos en la mencionada ley y en la normativa departamental aplicable.

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

Queda prohibida la minería de gran porte y la exploración petrolera en todo el ámbito del Plan.

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

En las áreas que se delimitan en el plano de categorización de suelo en aplicación de la ley

18.308 (Plano Nº 10), los proyectos que se presenten en consonancia con las orientaciones estratégicas del presente plan, luego de un proceso de concertación preceptivo con las oficinas técnicas competentes, podrán obtener para sus predios de la Intendencia, el Atributo Potencialmente Transformable. La elaboración del proyecto ejecutivo, la programación de su ejecución y todas las garantías necesarias serán enmarcadas en un Programa de Actuación Integrada. Si el emprendimiento no se comenzara a ejecutar en un plazo de dos años desde la aprobación del Programa de Actuación Integrada, se extinguirá el Atributo de Potencialmente Transformable y la categoría del suelo se mantendrá rural productivo.

Artículo 51º Suelo categoría suburbana: atributo potencialmente transformable

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

Los suelos categoría suburbana con el atributo potencialmente transformable se regirán por los siguientes procedimientos administrativos y planificatorios para la tramitación de los permisos de emprendimientos incluyendo urbanización, fraccionamiento, construcción, localización de actividades, instalaciones, y demás actuaciones materia de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible:

- a) Cuando el emprendimiento tramitado mantenga la categoría de suelo suburbano constituido por sus características de enclave, y solicite el fraccionamiento de la tierra en predios mayores a una hectárea o mayores a 2.000 metros cuadrados para emprendimientos turísticos entendidos por tales aquellos que cumplan con los requisitos establecidos en la Ordenanza de Clubes de campo de Colonia de 1993, podrá ser tramitado, a criterio de la Intendencia y mediando fundamento técnico explícito, por tres tipos de procedimientos:
 - a.1 Trámite común cuando no surjan observaciones técnicas.
 - a.2 Trámite común con estudios complementarios tales como estudios de impacto ambiental, urbano, paisajístico, etc. o estudios de viabilidad económica y financiera.
 - a.3 Contrato Plan si las singularidades del emprendimiento o del lugar de implantación así lo justificaran.
- b) Cuando el emprendimiento tramitado tenga características de urbanización abierta, cualquiera sea el régimen de propiedad, su aprobación será tramitada a través de la elaboración y aprobación de un programa de actuación integrada, resultando la transformación a categoría de suelo urbano.
- c) Cuando se trate de predios mayores a 5 hectáreas o emprendimientos que generen predios mayores a 5 hectáreas y tengan usos productivos agropecuarios predominantes y/o tengan ecosistemas naturales pasarán a ser suelo categoría rural o suelo categoría rural potencialmente transformable por simple solicitud del propietario acompañada de los comprobantes y garantías que corresponda.

En aplicación del artículo 48 de la Ley 17.292 en la redacción dada por el artículo 212 de la Ley 19.670, en todos los suelos de categoría suburbana en el ámbito del Plan, para actuaciones residenciales, de turismo residencial o similares, la Intendencia podrá admitir superficies mayores a 10.000 (diez mil) metros cuadrados para las áreas comprendidas entre los

componentes de la trama de la circulación pública, en función de la estructura territorial, preexistente y que se planifique, 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, cualquiera sea el régimen de propiedad de que se trate. La Intendencia establecerá dichas superficies, los trazados viales y demás atributos urbanísticos, pudiendo hacerlo a través de un contrato plan.

En cualquier caso, la Intendencia podrá exigir, por razón fundada y ante la constatación de complejidades especiales del emprendimiento y/o del lugar de implantación, la elaboración de un Programa de Actuación Integrada.

Artículo 52º Categorización de suelo en aplicación de la ley de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible N° 18.308

Dentro del Perímetro de Ordenamiento Territorial, la categorización del Suelo en aplicación de la ley de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, ley N° 18.308, queda establecida en el Plano N° 10 – “Categorización de Suelo en aplicación de la ley 18.308”.

La Intendencia, a través de un relevamiento en todo el ámbito del Plan, podrá someter a la Junta Departamental para su consideración y aprobación, un listado de aquellos predios en suelo categoría rural que contengan construcciones y actividades de tipo urbano, anteriores a la aprobación del presente Plan, cuyas cualidades y superficies, ameriten en función de criterios explícitos homogéneos, su pasaje a suelo categoría suburbana. Este procedimiento se establece en aplicación del inciso final del artículo 29 de la ley 18.308.

Artículo 53º Redes de abastecimiento de agua y saneamiento

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

Artículo 54º Sistema de Infraestructura vial

El sistema de Infraestructura vial, en los aspectos de jerarquización, vial queda establecido en el Plano N° 5 – “*Infraestructura vial*”.

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

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

Camino acceso a Playa El Calabrés: una faja al oeste del camino en todo su recorrido hasta completar un ancho total de 30 metros desde la ruta N°1 hasta el paseo costero.

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

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

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

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

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

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

Artículo 55º Sistema de espacios verdes

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

Artículo 56º Proyectos especiales y obras públicas

Sin perjuicio de los proyectos especiales cuyas prioridad y pertinencia la Intendencia defina para la mejor ejecución del Plan, serán analizados los proyectos presentados para su tramitación que respondan a los desafíos, ideas fuerza, directrices estratégicas, programas y orientaciones normativas del presente Plan y de su natural desarrollo.

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

CAPITULO 4

INSTRUMENTOS DE GESTION DEL PLAN

Artículo 57º Instrumentos de gestión

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

Artículo 58º Gerencia del Plan - Equipo ejecutivo

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

Artículo 59º Grupo promotor del Plan

La Intendencia promoverá la creación del Grupo promotor del Plan. Convocará a los principales actores locales privados y entidades públicas de Colonia: actores económicos, sociales, culturales y políticos y entidades públicas.

Los roles asignados al Grupo Promotor del Plan serán de: promoción, propuesta, consulta, generación de acuerdos y difusión del Plan.

Artículo 60º Comisiones asesoras de zonas especiales

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

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

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

Artículo 61º Sistema de Información Georreferenciada

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

Artículo 62º Asignación de Recursos para la ejecución del Plan

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

Artículo 63º Deberes Urbanísticos

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

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

Artículo 64º Planes y Proyectos de Entidades Públicas

Las Entidades Públicas en cumplimiento de sus atribuciones constitucionales legales o reglamentarias deberán solicitar a la Intendencia Departamental de Colonia la previa autorización para la localización y ejecución de Planes, Proyectos y Obras, sin perjuicio de las

competencias de carácter Nacional. La Intendencia comunicará a todos los Entes Públicos la obligatoriedad de coordinar acciones con efectos o incidencias territoriales en función de los Planes Directores y Ordenanzas.

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

Artículo 65º Mayores aprovechamientos

Toda alteración de Ordenamiento Territorial establecido por el presente Plan Local que aumente la edificabilidad, desafecte un suelo público para destino privado, o cualquier transformación de suelo, deberá contemplar las medidas compensatorias para mantener la proporcionalidad, calidad de los equipamientos y establecerá la participación de la Intendencia de Colonia en el mayor valor inmobiliario que derive para los terrenos e inmuebles involucrados en las acciones de Ordenamiento Territorial, ejecución y actuación en la proporción mínima que establece el artículo 46º de la ley 18308 de 18 de junio de 2008. La Intendencia reglamentará este artículo en cuanto corresponda.

Artículo 66º Fraccionamientos: autorización

En aplicación del artículo 1º de la ley Nº 10.723, de 21 de abril de 1946, en la redacción dada por la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008, queda exclusivamente reservada al Gobierno Departamental la competencia para autorizar toda creación de predios menores en superficie a 50 (cincuenta) hectáreas en todo el ámbito del Plan, ello sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 26º del Decreto de ordenamiento territorial 126/97 y sin perjuicio de las competencias del MGAP en la materia. La Intendencia coordinará con el MGAP su aplicación en cuanto corresponda.

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

Artículo 67º Concertación en áreas inundables y mapa de riesgo

Quedan prohibidas nuevas construcciones en áreas inundables y las preexistentes se declaran fuera de ordenamiento. La Intendencia y el titular de los bienes concertarán la adecuación de construcciones, actividades, usos, e instalaciones a los efectos de minimizar y en su caso eliminar el conflicto con la inundación.

Sin perjuicio de lo establecido en el Plano Nº 8 “Plan especial La Caballada” y en el Documento de DINAGUA “Estudios hidrológicos e hidráulicos del Arroyo La Caballada, la Intendencia, en un plazo de seis meses, promoverá ante la DINAGUA del MVOTMA, la realización de un mapa de riesgo para todo el ámbito del Plan. Este documento, los estudios de inundaciones y los estudios de drenajes, serán utilizados como insumos a los efectos de los análisis técnicos de planes, programas y proyectos.

Hasta tanto esos estudios no estén aprobados por las autoridades competentes, toda iniciativa de obras y actividades deberá ser estudiada por la Intendencia en consulta con DINAGUA.

Artículo 68º Derecho de Preferencia

En los inmuebles ubicados en todo o en parte en las zonas inundables por debajo de la cota de inundación se ejercerá el Derecho de Preferencia por parte de la Intendencia de Colonia de acuerdo al artículo 66º de la ley 18.308 de 18 de junio de 2008.

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

Artículo 69º Soluciones de convivencia de emprendimientos

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

Artículo 70º Intervenciones paisajísticas

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

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

Artículo 71º Sanciones

El incumplimiento del presente Plan será pasible de las sanciones previstas en el Artículo 71 de la Ley N°18308.

Artículo 72º Derogación

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

Artículo 73º Comuníquese

Comuníquese, etc...