

- 1. MARCO NORMATIVO, DISPOSICIONES GENERALES, OBJETIVOS Y ALCANCES**
- 2. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS Y PROGRAMAS DE GESTIÓN**
- 3. MODELO TERRITORIAL: RÉGIMEN DE SUELO, ZONIFICACIÓN, PLANES ESPECIALES, ATRIBUTOS URBANÍSTICOS Y REDES DE INFRAESTRUCTURAS**
- 4. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN**

VERSION 19-12-2019

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

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 Y PROGRAMAS DE GESTION

Artículo 12º Directrices estratégicas (norma general)

Artículo 13º Desafíos prioritarios

Artículo 14º Ideas fuerza: Carmelo, territorio de calidad certificada

Artículo 15º Directrices estratégicas para Carmelo y su área de influencia

Artículo 16º Sistema Instrumental: Programas de Gestión Territorial (Norma general)

Artículo 17º Programa de desarrollo urbano y hábitat socialmente integrado. Creación y Objetivos

Artículo 18º Programa turismo – patrimonio - ambiente. Creación y Objetivos

Artículo 19º Programa de desarrollo integrado y promoción económica. Creación y Objetivos

Artículo 20º Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Socialmente Integrado para Carmelo

Artículo 21º Programa Turismo – Patrimonio – Ambiente para Carmelo

Artículo 22º Programa Desarrollo Integrado y Promoción Económica para Carmelo

CAPITULO 3

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

Artículo 23º Modelo territorial: componentes

Artículo 24º Perímetro de desarrollo territorial de Carmelo y su área de influencia

Artículo 25º Régimen de suelo: zonificación

Artículo 26º Zonas especiales - Tipos

Artículo 27º Zonas especiales

Artículo 28º ZPA - Zonas naturales

Artículo 29º ZOP - Zonas Paisajes Carmelitanos

Artículo 30º ZDP - Zona de promoción de emprendimientos mixtos inmobiliarios productivos

Artículo 31º ZDP - Programa de regularización de asentamiento

Artículo 32º ZDP - Plan especial El Cerro de Carmelo

Artículo 33º ZOP - Plan especial Crecimiento Urbano Denso Oeste Bypass

Artículo 34º ZOC – Interfase suburbana ciudad – Bypass

Artículo 35º ZDP - Plan especial Frente costero de Carmelo

Artículo 36º ZDP – Plan especial Crecimiento de Carmelo Sur

Artículo 37º ZPA – Acceso sur paisaje agrario

Artículo 38º ZPA – Campiña San Roque

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

Artículo 39º ZPA – Área Histórica Caracterizada de Carmelo

Artículo 40º ZDP – Plan Especial Bordes fluviales Arroyo Las Vacas

Artículo 41º ZPA – Unidades enclavadas dispersas en el territorio

Artículo 42º ZAM – Logística

Artículo 43º Zonas fuera de ordenamiento

Artículo 44º Mecanismo de Concertación: Contrato-Plan

Artículo 45º Zonas Reglamentadas

Artículo 46º Atributos urbanísticos

Artículo 47º Zonas productivas agropecuarias

Artículo 48º Suelo categoría rural productiva: atributo potencialmente transformable

Artículo 49º Suelo categoría suburbana: atributo potencialmente transformable

Artículo 50º Categorización de suelo en aplicación de la ley de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible N° 18.308

Artículo 51º Redes de abastecimiento de agua y saneamiento

Artículo 52º Sistema de infraestructura vial

Artículo 53º Sistema de espacios verdes

Artículo 54º Proyectos especiales

CAPITULO 4

INSTRUMENTOS DE GESTION DEL PLAN

Artículo 55º Instrumentos de gestión

Artículo 56º Gerencia del Plan - Equipo ejecutivo

Artículo 57º Grupo promotor del Plan

Artículo 58º Comisiones asesoras de zonas especiales

Artículo 59º Sistema de Información Georreferenciada

Artículo 60º Asignación de Recursos para la ejecución del Plan

Artículo 61º Deberes Urbanísticos

Artículo 62º Planes y Proyectos de Entidades

Públicas

Artículo 63º Mayores aprovechamientos

Artículo 64º Fraccionamientos: autorización

Artículo 65º Concertación en áreas inundables

Artículo 66º Derecho de Preferencia

Artículo 67º Soluciones de convivencia de emprendimientos

Artículo 68º Intervenciones paisajísticas

Artículo 69º Sanciones

Artículo 70º Derogación

Artículo 71º Comuníquese

ANEXO 1 DOCUMENTOS GRÁFICOS

1. Plano “Estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial” (Plano N° 1)
2. Plano “Redes de abastecimiento de agua” (Plano N° 2a y 2b)
3. Plano Redes de saneamiento” (Plano N° 3a y 3b)
4. Plano “Infraestructura vial” (Plano N° 4)
5. Plano “Sistema de espacios verdes y áreas inundables” (Plano N° 5)
6. Plano “Régimen de suelo: Zonificación, zonas especiales” (Plano N° 6)
7. Plano “Régimen de suelo: Zonificación, zonas reglamentadas” (Plano N° 7) y Fichas normativas con atributos urbanísticos por zona.
8. Plano “Categorización de suelo en aplicación de la ley 18.308” (Plano N° 8)
9. Plano “Categorización de suelo en aplicación de la ley 18.308” (Plano N° 9)
10. Plano “Perímetro de desarrollo territorial del Carmelo y su área de influencia – Ámbito territorial de aplicación” (Plano N° 10)
11. Plano “Humedales” (Plano N° 11)
12. Plano “Prioridades de Conservación” (Plano N° 12)
13. Plano “Ecosistemas amenazados” (Plano N° 13)

ANEXO 2 FICHAS NORMATIVAS DE ZONAS REGLAMENTADAS

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

PREFACIO

El Plan de desarrollo y ordenamiento territorial de Carmelo y su área de influencia es el resultado de un profundo proceso participativo que lideraron, mancomunadamente, el Gobierno Departamental y el Municipio de Carmelo.

Desde los primeros estudios hasta la elaboración del documento final que se pone a consideración de la población en su conjunto, un grupo de trabajo con sede en el Municipio de Carmelo se abocó al análisis y diagnóstico del territorio y al enunciado de propuestas, considerando y debatiendo todos los documentos e ideas presentados.

Dicho grupo de trabajo, enmarcado en los principios rectores establecidos en el artículo 47 de la Constitución de la República y en el artículo 5 de la ley 18.308 de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible de 2008, recibió numerosos aportes de actores locales, departamentales y nacionales, del ámbito público y privado, los consideró y los integró al proyecto de plan.

Partiendo de los desafíos identificados y de las ideas fuerza para el futuro de Carmelo y su área de influencia que fueron surgiendo, el plan establece directrices estratégicas sobre las cuales construir un territorio inteligente y solidario.

Es para ello que organiza las propuestas en torno a tres programas de gestión sustantivos:

- Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Socialmente Integrado.
- Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente.
- Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.

La zonificación de usos y normas de edificación, la estructura vial, las infraestructuras y el sistema de espacios públicos, componentes del modelo territorial, abren el camino al desarrollo de la ciudad, a la valorización del paisaje, a la racionalización de ubicación de las actividades, y a planes y proyectos especiales. Será en aplicación del plan que las transformaciones que Carmelo desea encontrarán un sentido estratégico y concreto.

Tras la Idea rectora “Carmelo, territorio de calidad certificada”, los integrantes del grupo de trabajo presentan a consideración de la población y de las autoridades el presente Plan.

Por el grupo de trabajo, sus integrantes:

Ignacio Alvariza

Emilio Ariola

Martin Avelino

Hugo Banchemo

Román Chipolini

Marcelo Debenedetti

Alicia Espíndola – Alcaldesa

Napoleón Gardiol

Martin González

Manuel Jaén

Pablo Ligrone

Hebert Márquez

Daniel Meriff

Luis Pablo Parodi

Enrique Rodríguez

María Teresa Rodríguez

Mario Rodríguez

María Isabel Roselli

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

INTRODUCCION

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

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para la Ciudad de Carmelo y su área de influencia constituye un instrumento sustantivo de la política municipal y departamental.

El mismo es elaborado por el Ejecutivo Departamental en estrecha coordinación con el Municipio. Su aprobación corresponde al Gobierno Departamental.

Expresa las Directrices Estratégicas, Programas y Proyectos prioritarios de la Intendencia y del Municipio. 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.

El Gobierno Departamental, el Municipio, 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 y del Municipio, de sus Direcciones y Departamentos, desde una visión integrada: obras, desarrollo económico y social, servicios, urbanismo y ordenamiento territorial, 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, 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 Carmelo 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 la ciudad de Carmelo y su área de influencia inmediata (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 Nº 011/2015 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 Carmelo 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 art. 10 de la Constitución de la República.

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

Artículo 3º Objetivos generales del Plan

Son objetivos generales del Plan:

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

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

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 y programas de gestión según el capítulo II del presente Decreto, los cuales se basan en diagnósticos y análisis prospectivos de la situación urbano – territorial.
2. Plano de estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial, expresando las ideas fuerza del modelo territorial (Plano N°1)
3. Plano de redes de abastecimiento de agua (Plano N° 2a y 2b)
4. Plano de redes de saneamiento (Plano N° 3a y 3b)
5. Plano de infraestructura vial (Plano N° 4)
6. Plano de sistema de espacios verdes y áreas inundables (Plano N° 5)
7. Plano “Humedales” (Plano N° 11)
8. Plano “Prioridades de Conservación” (Plano N° 12)
9. Plano “Ecosistemas amenazados” (Plano N° 13)
10. Informe ambiental estratégico

b) Documentos jurídico - normativos

Los documentos jurídico - normativos del Plan son:

14. Plano “Régimen de suelo: Zonificación, zonas especiales” (Plano N° 6)

15. Plano “Régimen de suelo: Zonificación, zonas reglamentadas” (Plano N° 7) y Fichas normativas con atributos urbanísticos por zona.

16. Plano “Categorización de suelo en aplicación de la ley 18.308” (Plano N° 8)

17. Plano “Categorización de suelo en aplicación de la ley 18.308” (Plano N° 9)

18. Plano “Perímetro de desarrollo territorial del Carmelo y su área de influencia – Ámbito territorial de aplicación” (Plano N° 10)

11. Texto normativo del Plan

Artículo 5º Ámbito territorial de aplicación

El Plan es aplicable directamente al territorio comprendido dentro del Perímetro de Desarrollo Territorial de la ciudad de Carmelo y su área de influencia, 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

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

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 para optimizar las Directrices estratégicas y los Programas de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, de Turismo, Patrimonio y Ambiente, de Desarrollo Urbano y Hábitat Social y de Fortalecimiento Institucional (artículos 14º y siguientes del presente Decreto) en sus aspectos vinculados a la ciudad de Carmelo y su área de influencia.

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, 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 Y PROGRAMAS DE GESTION

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 ciudad fronteriza en el suroeste uruguayo, como atractivo de turismo y de servicios de calidad para la población y el empresariado.
2. El vínculo entre la ciudad y las riberas del río de la Plata y del arroyo Las Vacas.
3. El saneamiento ambiental comprometido por la estructura hídrica, el desfasaje de las

infraestructuras con relación a los requerimientos, y prácticas costumbristas de disposición de residuos sólidos, extracción de arenas costeras o tala de montes ribereños.

4. La modernización de Carmelo sin por ello perder sus singularidades.
5. La organización de los sistemas de vialidad y de tránsito, así como de planificación de actividades, en el escenario de construcción de un bypass carretero de tránsito pesado al norte de Carmelo, el cual incluye un nuevo puente sobre el arroyo Las Vacas.
6. La convivencia de las actuales actividades residenciales con la inundación, en sus diferentes modalidades, en una ciudad que se creó y extendió, formal e informalmente, sobre múltiples áreas bajas y de difícil drenaje.
7. La demanda de soluciones de localización residencial a familias de escasos recursos.
8. La administración territorial y ambiental de los procesos desencadenados, en el Uruguay de este comienzo de siglo XXI, por los agro negocios, entre otros los complejos sojero, forestal y cárnico con relación a las cualidades de los paisajes económico, natural y cultural propio de este ámbito geográfico.
9. La conciliación de los desarrollos inmobiliarios derivados del crecimiento de la mancha urbana así como de aquellos que caracterizan nuevas formas de periurbanización de nuevas ruralidades, con las actividades locales características como los viñedos, las chacras y las áreas naturales, fomentando la sinergia entre los emprendimientos productivos y residenciales.
10. La articulación de los actores institucionales, empresariales y sociales en torno a un proyecto de territorio, de mediano y largo plazo, para Carmelo y el oeste de Colonia.

Artículo 14º Ideas fuerza: Carmelo, territorio de calidad certificada

En virtud de la ambición de transformar a Carmelo y su entorno en un territorio de calidad certificada, las ideas fuerza que conforman la visión de futuro del Plan son:

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

1. Carmelo, territorio de paisajes de excelencia: viñas y chacras, costas y arroyos, patrimonio náutico y naturaleza.
2. Carmelo, llamador de turismo tematizado: náutico, cultural, campestre, de descanso y de fiesta.
3. Carmelo, calidad de vida moderna, sana, dinámica y eficiente.
4. Carmelo centro de servicios comerciales y cívicos del Oeste de Colonia y de proyección internacional.
5. Carmelo, ciudad solidaria y culta.

Artículo 15º Directrices estratégicas para Carmelo y su área de influencia

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

1. Puesta en valor de la diversidad de paisajes caracterizados a través de: a) una zonificación que garantice que los usos del suelo, actividades, instalaciones, construcciones, fraccionamientos y demás cambios reafirmen las identidades de las diferentes zonas, subzonas, sitios y elementos esenciales de los lugares; b) un sistema de monitoreo de las transformaciones; c) un programa de estímulos tales como la certificación de calidad territorial, de los emprendimientos y de sus productos; y d) sanciones a quienes dañen las cualidades establecidas.
2. Saneamiento ambiental en torno a cuatro grandes asuntos: a) la inundación y los drenajes; b) las costas; c) el manejo de efluentes líquidos y sólidos; d) la programación concertada de la relocalización de actividades incompatibles con la vida urbana cotidiana hacia el entorno periurbano, especializando zonas.
3. Desarrollo de equipamientos náuticos, navales, aeroportuarios, paseos costeros urbanos, deportivos, de fiestas y eventos, zonas de actividades múltiples y otros que incrementen la calidad de vida y el atractivo de Carmelo.
4. Estructuración de un sistema vial, de transporte y logística, local y zonal, siendo pieza clave el nuevo puente y bypass

carretero (curva Mortalena - Ruta Nº 97) y la adecuación de la Ruta Nº 97 para tránsito pesado, con una jerarquización vial urbana, periurbana y subregional, con vías especializadas para cargas pesadas, turismo, distribución de bienes, ciclovías, paseos peatonales, aeróbicos, a caballo, y otros medios singulares, priorizando la optimización del transporte de pasajeros y sus equipamientos, abordando la problemática de una terminal para evitar los conflictos ambientales y funcionales generados por la proliferación de agencias de autobuses en el centro de la ciudad.

5. Programa de desarrollo urbano basado en: a) el completamiento y densificación de la trama urbana actual con saneamiento y de las áreas potencialmente saneables; b) promoción de áreas para soluciones de hábitat social, en especial emprendimientos cooperativos; c) regularización de asentamientos viables; d) el establecimiento de ejes prioritarios de urbanización desde los tejidos urbanos actuales hacia zonas viables (Carmelo y Carmelo Sur); e) la progresiva concreción de un sistema de espacios públicos; f) actuaciones de pequeño porte que cualifiquen puntos clave de los barrios; g) Afianzar las identidades barriales como elemento estratégico para las políticas urbanas. Todo ello se orienta por el modelo territorial del presente Plan, acompañado por una estrecha coordinación participativa con la población, los actores locales y el empresariado.
6. Promoción del desarrollo integrado sobre la base de la diversificación de productos turísticos, el afianzamiento de las producciones de viña y bodegas, chacras y tambos de mediana y pequeña escala, la producción de alimentos con técnicas y procesos que incorporen mano de obra artesanal y especializada y tecnologías de mercadeo, la gastronomía, los astilleros (reparaciones navales, construcción de pequeñas embarcaciones, etc.), el relax, los programas de formación, la orientación de emprendimientos residenciales y de turismo residencial con alta calidad paisajística.
7. Complementariedad con Nueva Palmira,

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

Conchillas y Ombúes de Lavalle, conformando un sistema de polos urbanos en que cada uno adquiera roles singulares asentados en vocaciones, ventajas comparativas (ubicación, acumulación histórica, perfiles económico culturales, etc.) y ventajas competitivas surgidas de un proyecto de modernización y cualificación. Carmelo se ha de perfilar como ciudad de servicios y de cultura, de civismo y turismo, con proyección regional poniendo en valor su aeropuerto internacional y su patrimonio cultural y natural, con un énfasis sostenido de formación técnica y terciaria. El escenario de la construcción de un nuevo puente internacional con la Argentina (Zárate – Punta Chaparro o cercanías) ha de ser evaluado en sus consecuencias y potenciales sobre el territorio de Carmelo y el suroeste del país y su planificación.

8. Transferencia de recuperación de plusvalías inmobiliarias en aplicación del principio de solidaridad territorial.
9. Manejo del patrimonio cultural, de los procesos naturales y de la biodiversidad sobre la base de tres tipos de criterios de planificación y gestión integrada de sus componentes: a) máxima exigencia en cuanto a su protección y restauración; b) compatibilidad de las nuevas intervenciones; c) creación de nuevos patrimonios, nuevos ecosistemas semi-naturales, ecosistemas urbanos, antro-po-sistemas, y otros análogos a partir de los procesos de cambio.

Artículo 16º Sistema Instrumental: Programas Departamentales de Gestión Territorial (Norma general)

A los efectos de la eficaz instrumentación de lo dispuesto por la Ordenanza Departamental, las Directrices Departamentales, los Planes y demás Instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible en sus aspectos estratégicos, de actuación coordinada, de monitoreo y seguimiento de la ejecución y de la aplicación normativa, así como otras acciones de las políticas territoriales, créanse los siguientes Programas Departamentales de Gestión Territorial:

- a) Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat

Socialmente Integrado.

- b) Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente.
- c) Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.

Estos Programas, serán ejecutados por la Intendencia a través de las Oficinas competentes, en coordinación con los Organismos Públicos y con la participación de las entidades privadas que corresponda. La coordinación estratégica de los mismos estará a cargo del Departamento de Planificación, Ordenamiento Territorial y Vivienda de la Intendencia, sin perjuicio de otras resoluciones que adopte el Ejecutivo Departamental para la mejor eficiencia del sistema. La Intendencia promoverá programas de Fortalecimiento Institucional que acompañen la instrumentación e implementación de éstos y de otros programas que se crearen, aplicados a la mejor instrumentación del Plan.

Los instrumentos de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible establecerán las disposiciones estratégicas específicas que corresponda en su ámbito para el desarrollo territorial del Departamento de Colonia, sus microrregiones, localidades, barrios y lugares, enmarcándolas en los referidos Programas Departamentales de Gestión Territorial.

Artículo 17º Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Socialmente Integrado. Creación y Objetivos

Créase el Programa Desarrollo Urbano y Hábitat Socialmente Integrado, cuyo objetivo general consiste en la coordinación de políticas integradas para las ciudades y centros poblados del Departamento en sus aspectos ambientales, sociales, culturales, económicos y físicos, enfatizando en los aspectos de hábitat socialmente integrado.

En especial, procura atender los procesos conflictivos en los asentamientos humanos, facilitando la instrumentación de las políticas de hábitat social con un enfoque de mixtura sociocultural e integrador de los aspectos de calidad ambiental, inserción urbanística, calificación de los espacios públicos y la mejora de los servicios e infraestructuras. El Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Socialmente Integrado se desarrollará en ejercicio de las

competencias de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Intendencia, sin perjuicio de las competencias nacionales, y en coordinación con los Entes Públicos con cometidos en la materia.

La Intendencia establecerá las disposiciones de organización interna para la gestión del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Socialmente Integrado, los objetivos específicos, sus herramientas, las fuentes de recursos, mecanismos de planificación, ejecución, coordinación, difusión y demás actuaciones, incorporando las disposiciones correspondientes a la Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, en natural desarrollo del Decreto de Ordenamiento Territorial N° 126/97.

Artículo 18º Programa Turismo, Patrimonio, y Ambiente. Creación y Objetivos

Créase el Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente, cuyos objetivos generales consisten en:

- 1) Valorizar el patrimonio cultural y natural departamental a través del fortalecimiento del imaginario colectivo, de los valores compartidos por los habitantes del Departamento en vista a reforzar la identidad, la memoria colectiva y las tradiciones a escala local, microrregional, departamental y nacional a través de la valorización, protección, conservación, interpretación y presentación de la diversidad ambiental, natural y cultural y la aportación de nuevo patrimonio cultural, construyendo el patrimonio y el medio ambiente para las nuevas generaciones.
- 2) Generar y sostener la sinergia entre los componentes de Turismo, Patrimonio y Ambiente. El Programa busca compatibilizar el aspecto empresarial del desarrollo turístico sostenible con la valorización de los componentes patrimoniales y ambientales. Estos últimos aportan al turismo sostenible los elementos y atractivos indispensables para el desarrollo del mismo.
- 3) Promover la actividad turística concebida como componente estratégico para la valorización del patrimonio y del ambiente y como componente del desarrollo económico

del departamento sin perjuicio de lo establecido en el Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.

La Intendencia establecerá las disposiciones de organización interna para la gestión del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente, los objetivos específicos, sus herramientas, las fuentes de recursos, los desarrollos normativos sobre los asuntos patrimoniales y ambientales, mecanismos de planificación, ejecución, coordinación, difusión y demás actuaciones, incorporando las disposiciones correspondientes a la Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, en natural desarrollo del Decreto de Ordenamiento Territorial N° 126/97.

Artículo 19º Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica. Creación y Objetivos

Créase el Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, cuyo objetivo general consiste en la instrumentación de las directrices de desarrollo local o departamental desde una visión espacial y territorialmente integrada de los aspectos económicos, sociales, culturales y ambientales.

El Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica constituirá un instrumento estratégico en el relacionamiento de las Políticas Departamentales de Desarrollo con la elaboración del Presupuesto Nacional según los procedimientos que la Constitución vigente permite, así como en los acuerdos regionales en aplicación del artículo N° 262 de la Constitución de la República.

La Intendencia establecerá las disposiciones de organización interna para la gestión del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, los objetivos específicos, sus herramientas, las fuentes de recursos, mecanismos de planificación, ejecución, coordinación, difusión y demás actuaciones, incorporando las disposiciones correspondientes a la Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, en natural desarrollo del Decreto de Ordenamiento Territorial N° 126/97.

Artículo 20º Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Socialmente Integrado

para Carmelo

El Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Socialmente Integrado, para la ciudad de Carmelo y su área de influencia, tiene como objetivo general la coordinación de políticas urbanas, integradas en la solución de los problemas del hábitat desde sus dimensiones ambientales, sociales, culturales, económicas y físicas, con énfasis en el hábitat socialmente integrado.

Los objetivos específicos son:

- Minimizar los conflictos de la urbanización residencial por efectos de las inundaciones y evitar la aparición de nuevos casos.
- Instrumentar políticas de hábitat y de gestión ambiental en que los habitantes estén involucrados, encontrando las soluciones adaptadas a los diferentes contextos, en especial en bordes urbanos ambientalmente conflictivos.
- Avanzar, coordinadamente con los organismos nacionales, en la solución de carencias en materia de vivienda de interés social así como la regularización de viviendas en ubicaciones viables, mediante acciones correctamente integradas a la estructura urbana, al paisaje y al ambiente.
- Densificar la ciudad consolidada y promover los crecimientos por partes formalmente completas, asegurando los servicios, espacios públicos e infraestructuras.

El Programa de desarrollo urbano y hábitat socialmente integrado para la ciudad de Carmelo se consolida, inicialmente, a partir de los siguientes componentes:

1. **Plan de drenajes urbanos** con visión de largo plazo, que establezca etapas y prioridades para el primer quinquenio de aplicación del presente Plan. La Intendencia, en lo que corresponda, buscará la coordinación y los apoyos de las instituciones nacionales, en especial DINAGUA del MVOTMA. Como medidas prioritarias se establecerá un grupo de trabajo local que contará con el apoyo de la Intendencia a efectos de confeccionar un mapa de riesgos y señalar las cotas de inundación en todas las áreas urbanas y suburbanas de la ciudad.
2. **Programas especiales de mejoramiento barrial y de sectores conflictivos** en especial para los barrios Molino, Saravia, Mihanovich, Corralito, Progreso, San José, Complejo y Centenario, con énfasis en las soluciones de obras hidráulicas, adecuaciones de construcciones e instalaciones privadas así como de accesibilidad. Estos programas tendrán como articulador privilegiado al Municipio de Carmelo trabajando en coordinación con la Intendencia y los vecinos concernidos.
3. **Programa de regularización del asentamiento** en el entorno de las calles Dr. Eduardo Irastorza, Atilio François, Paseo de los Argentinos, Cagancha, 25 de Mayo y Buenos Aires, con el especial desafío vinculado al drenaje que en sentido este-oeste atraviesa el área.
4. **Plan especial El Cerro de Carmelo** destinado a la dinamización de ese centro poblado asociando para ello la puesta en valor del recurso paisajístico (cerro – arroyo – naturaleza – producción vitícola), las construcciones tradicionales y la promoción de emprendimientos agro productivos, turísticos y residenciales asociados, compatibilizando las actividades extractivas con planes de manejo ambiental.
5. **Política de mejora de servicios públicos**, elaborada por el Municipio en consulta con los vecinos, estableciendo objetivos específicos de corto plazo, con visión de mediano y largo plazo, a ejecutarse conjuntamente y con la participación de las fuerzas vivas locales.
6. **Programa Bordes urbanos**, elaborado por el Municipio en consulta con los vecinos, destinado a concebir y promover soluciones socio - ambientales más amigables que las espontáneas.
7. **Incremento de la cartera departamental de tierras**, en el ámbito del Plan, mediante la sistemática aplicación de las herramientas creadas en la legislación departamental y nacional vigentes, en especial en el Decreto de Ordenamiento Territorial Nº 126/97 y en la ley 18.308.
8. **Plan especial de crecimiento urbano denso**

del sector este de la ciudad, al norte del arroyo las Vacas, estableciendo el trazado del bypass como borde último de urbanización, demarcando una faja de exclusión y buffer, restringiendo a solamente dos los cruces viales del mismo (con las calles Paraguay y Las Tunas) en que la Intendencia hará integrar al proyecto ejecutivo de bypass las dos respectivas rotondas o soluciones de cruces, consolidando una estructura de calles que finalizan en callejón sin salida o *cul de sac*, prohibiendo los frentes de predios con salida directa o indirecta hacia el bypass.

En el polígono Avda. Italia, Bypass, Casimiro de la Fuente y Ansina, la Intendencia promoverá ante la OSE la elaboración de un plan de saneamiento del sector que posibilite, desde el corto plazo, la densificación progresiva de la ciudad, con densidades medias y altas, siendo prioritaria la cartera de tierras para edificios de vivienda, en especial para cooperativas.

9. Plan especial "Frente costero de Carmelo".

A los efectos de la elaboración, instrumentación y ejecución del Plan especial "Frente costero de Carmelo" al norte del arroyo Las Vacas, la Intendencia creará un programa que integrará las siguientes problemáticas y orientaciones:

- Restauración, en lo que corresponda, de la faja de protección costera (250 metros).
- Pasaje a dominio público de, al menos, la faja de 150 metros medidos desde la línea de ribera.
- Determinación de las tierras que han de recuperarse para urbanizar, rellenando hasta superar las cotas de inundación. Específicamente, se ha de planificar el polígono definido por la calle Paraguay, el límite oeste de la zona reglamentada ZR13 y la curva de nivel de 4 metros, que será identificada como Zona especial – ZDP Jardines de San Francisco.
- Considerar con carácter prioritario la ejecución previa de los proyectos de evacuación de aguas del amanzanado y tejido residencial de la ciudad, en especial de los barrios Saravia, Mihanovich, Corralito y Molino, tomando en cuenta los estudios realizados por consultoras a solicitud del

Municipio y aprobación previa ambiental de la DINAMA.

- Modalidad y etapas de avance de la urbanización y de las infraestructuras: ejes, parches, tramos, otras.
- Ecuación económica del conjunto de las operaciones con una matriz de reparto de cargas y beneficios de todo el ámbito del Plan especial.
- Modalidades de concertación, cooperación y coordinación.
- Plan de manejo identificando con precisión las áreas de máxima protección (núcleos, relictos, paisajes y sitios singulares de alto valor y fragilidad, nuevos ecosistemas creados en el proceso de transformación y cualificación de este territorio), zonas buffer o de amortiguación, y zonas liberadas, previendo la incorporación progresiva de aquellas (otrora dunas) que se vayan recuperando.
- Policía territorial orientada a erradicar prácticas depredadoras de arenas y demás ecosistemas costeros asociada a programas de gestión de residuos.
- Incorporación a los análisis de los antecedentes de iniciativas de urbanización, equipamiento, manejo, infraestructuras, y otros, en especial aquellos que han obtenido aprobaciones o viabilidades por parte de las instituciones competentes, en especial los referidos a la concepción y ejecución de tramos de ramblas o paseos costeros, equipamientos náuticos y recuperación de tierras.
- Elaboración en concertación con los dueños de la tierra, empresarios y las instituciones públicas que corresponda de un plan maestro regulador con nivel de avance de anteproyecto: estructura general de vialidad (calles, caminos, tramos de rambla o bulevar costero, avenidas, paseos ciclovías, circuitos aeróbicos), aeropuerto internacional, nuevos equipamientos náuticos, áreas de recreación, zonas protegidas, áreas para el crecimiento urbano, ejes de desarrollo, proyecto de paisajismo del conjunto y sus partes, entre otros.

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

- Promoción de este territorio como una "pieza estratégica del desarrollo del suroeste uruguayo" y como "componente de excelencia del territorio del Departamento de Colonia" ante la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, el Ministerio de Turismo, el Ministerio de Transporte y Obras Públicas (náutica, aeropuerto internacional, carreteras y caminos vecinales en convenio) dentro de un posicionamiento actual y futuro (con el puente Zárate - Punta Chaparro - Nueva Palmira).

10. Plan especial "Crecimiento de Carmelo sur"

A los efectos de la elaboración, instrumentación y ejecución del Plan especial "Crecimiento de Carmelo sur", la Intendencia creará un programa que integrará las siguientes problemáticas y orientaciones:

- La expansión, por etapas formalmente completas, de un tramo de ciudad en las tierras altas linderas al tejido urbano sur de Carmelo, con todas las dotaciones de servicios, comercios, redes de infraestructuras, espacios públicos de calidad que ambienten un tejido socioculturalmente integrado, de densidades media y alta, con un amplio abanico de tipos de vivienda.
- La incorporación, en la primera etapa de planificación, de los predios de la Intendencia, los predios linderos al barrio Lomas y los predios rurales colindantes.
- Las tierras costeras, actualmente por debajo de la cota de 4 m, que abarcan una faja de unos 2 km por unos 500 metros de ancho promedio, serán destinadas a un gran parque costero que alternará áreas naturales y áreas urbanizadas, públicas y privadas, de ocio, de esparcimiento y de deporte en sus más variados tipos, y actividades compatibles.
- Restauración de la zona costera y de los ecosistemas asociados con énfasis en la faja de protección costera.
- Pasaje a dominio público de, al menos, la faja de 150 metros medidos desde la línea de ribera.
- Plan de manejo, identificando con precisión las áreas de máxima protección (núcleos, relictos, paisajes y sitios singulares de alto valor y fragilidad, nuevos ecosistemas creados en el proceso de transformación y cualificación de este territorio), zonas buffer o de amortiguación, y zonas liberadas, previendo la incorporación progresiva de aquellas (otrora dunas) que se vayan recuperando.
- Policía territorial orientada a erradicar prácticas depredadoras de arenas y demás ecosistemas costeros asociada a programas de gestión de residuos.
- Determinación, en todo el ámbito del plan especial, de las tierras que han de recuperarse rellenando hasta superar las cotas de inundación, mediante refulado de arenas del banco costero inmediato o de las propias áreas sometidas históricamente a extracciones generando espejos de agua recreativos y de regulación hidráulica.
- Modalidad y etapas de avance de la urbanización y de las infraestructuras.
- Ecuación económica del conjunto de las operaciones con una matriz de reparto de cargas y beneficios de todo el ámbito del Plan especial.
- Modalidades de concertación, cooperación y coordinación.
- Elaboración en concertación con los dueños de las tierras involucradas, empresarios y las instituciones públicas que corresponda de un plan maestro regulador con nivel de avance de anteproyecto: estructura general de vialidad (calles, caminos, tramos de rambla o bulevar costero, avenidas, paseos ciclovías, circuitos aeróbicos), nuevos equipamientos, áreas de recreación y de deportes, zonas protegidas, áreas de fraccionamiento y construcción, áreas comerciales, proyecto de paisajismo del conjunto y sus partes, entre otros.
- Establecimiento de una amplia avenida de ingreso desde la ruta 21, al sur de la curva de Mortalena, evitando todo acceso desde el ingreso tradicional actual a la ciudad.
- Establecimiento de áreas buffer rurales productivas garantizando la actividad actual (viñedos, chacras, etc.) sobre ambos lados de la ruta 21 y envolviendo la urbanización hacia

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

el sur, y evitando el acercamiento de la urbanización a dicha ruta.

- Establecimiento de previsiones de crecimiento de largo plazo en una zona de ordenamiento territorial diferido.

Artículo 21º Programa Turismo – Patrimonio – Ambiente para Carmelo

El Programa turismo – patrimonio – ambiente, para la ciudad de Carmelo y su área de influencia, tiene como objetivo general la puesta en valor del conjunto de los potenciales culturales y naturales, enfatizando en los componentes ambiental, paisajístico y patrimonial, centrales para la calidad de vida de su población y para su atractivo turístico.

Los objetivos específicos son:

- Lograr una relación ambientalmente sustentable entre la ciudad y los cuerpos de agua, a través de planes de manejo.
- Instrumentar en forma integrada proyectos y programas específicos que potencien los espacios públicos, su valor escénico, vinculándolos entre sí en circuitos culturales, turísticos, recreativos.
- Valorizar el patrimonio material y las expresiones culturales locales inmateriales mediante obras, equipamiento vegetal, cartelería, promoción de eventos culturales y un programa dedicado a la innovación local.
- Potenciar progresivamente a Carmelo como un polo cultural de calidad fomentando nuevos atractivos artísticos, gastronómicos y de eventos.
- Consolidarse como destino turístico internacional de alta calidad.

El Programa turismo – patrimonio – ambiente para Carmelo se consolida, inicialmente, a partir de los siguientes componentes:

- 1 **Paisajes carmelitanos:** La Intendencia, en coordinación con el Municipio y los actores locales, elaborará un análisis detallado, en todo el ámbito del Plan, de paisajes, en especial de paisajes culturales, en sus diferentes escalas desde las grandes zonas de paisaje a micro-zonas y sitios valiosos caracterizados. Una Comisión asesora de control de calidad de los emprendimientos

informará con relación a los efectos de los mismos sobre la calidad de los paisajes caracterizados, sin perjuicio de los estudios de impacto ambiental, urbano y territorial que la Intendencia estime exigible en aplicación de lo dispuesto en el artículo 17º del Decreto 126/97.

- 2 **La conservación y protección del patrimonio cultural, de los procesos naturales y de la biodiversidad** será organizada en torno a cinco sistemas con sus respectivas normas, incentivos y restricciones: a) los paisajes carmelitanos; b) el centro histórico de Carmelo; c) los bordes fluviales del arroyo las Vacas; d) la Colonia Estrella; e) unidades enclavadas dispersas en el territorio.
- 3 **Programa de puesta en valor y manejo sostenible del arroyo Las Vacas** en toda su extensión, estableciendo intervenciones temáticas, por tramos y sitios singulares tales como:
 - Infraestructuras náuticas y nuevos bordes portuarios
 - Áreas naturales
 - Paseo del patrimonio naval por las calles y orillas y el arroyo
 - Travesías fluviales
 - Proyectos de sendas costaneras
 - Miradores y balcones al arroyo
 - El Cerro
 - Cantón MTOP: área de oportunidad
- 4 **Paseo de los astilleros y de las embarcaciones,** organizador de la visita por las calles aguas arriba del puente sobre el arroyo Las Vacas y por los bordes del mismo convenientemente equipados, poniendo en valor turístico un patrimonio náutico de incalculable potencial escenográfico, constituido por innumerables embarcaciones y partes de ellas ubicadas en las orillas, en jardines e integradas a las propias construcciones residenciales. Los astilleros Varadero Carmelo de la Dirección Nacional de Hidrografía y Maffoni y su entorno inmediato constituyen núcleos fuertes de la recorrida que se iniciaría en el icónico puente giratorio,

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

seguiría por tramos de borde del arroyo y luego por las calles y caminos, hasta culminar en Casimiro de la Fuente y el remate del espacio público flanqueado por las calles Ansina y Artigas.

- 5 **Programa de puesta en valor y manejo sostenible del arroyo Víboras** en toda su extensión.
- 6 En **Colonia Estrella** las nuevas intervenciones tales como construcciones, jardines, instalaciones, actividades agropecuarias y productivas de todo tipo, y otras transformaciones que generen impacto sobre el paisaje percibido desde los espacios públicos, deberán generar una sinergia positiva con las agrícolas propias de la zona (tales como viñedos, frutales, hortalizas) y sus componentes patrimoniales específicos.
- 7 **Promoción del agroturismo**, eco turismo y turismo aventura en todo el ámbito del Plan.
- 8 **Sistema de espacios públicos.**
- 9 **Protección y puesta en valor cultural de relictos de alta naturalidad y restauración de ecosistemas**, en especial los vinculados a las costas del río de la Plata y a los arroyos Las Vacas, Víboras, Juan González, Pantanosa, Santo Domingo, Del Baño, Tigre Grande, Limetas y sus afluentes.
- 10 **Programa Barrios Carmelitanos**, destinado al afianzamiento de sus identidades, mediante un trabajo del conjunto de la sociedad carmelitana a través de las instituciones educativas y sus propias comunidades, medios de comunicación, clubes deportivos y demás agentes socio-culturales de la ciudad, con el apoyo del Municipio y de la Intendencia.

Artículo 22º Programa Desarrollo Integrado y Promoción Económica para Carmelo

El Programa desarrollo integrado y promoción económica para la ciudad de Carmelo y su área de influencia, tiene como objetivo general potenciar los roles regionales actuales, preparar el salto cualitativo para el aprovechamiento de las oportunidades que habrán de generar nuevas infraestructuras de integración binacional, captar inversiones genuinas generadoras de

valor agregado territorializado, empleo y empresariado arraigado, integrándolo y beneficiando al medio social y cultural local.

Los objetivos específicos son:

- Promover los cambios infraestructurales de posicionamiento regional e integración binacional.
- Construir y gestionar la Marca de calidad territorial Carmelo.
- Afianzar las actividades identitarias del territorio.
- Racionalizar las actividades logísticas e industriales con un encuadre microrregional junto con Nueva Palmira, Ombúes de Lavalle y en el contexto de la política de desarrollo departamental.
- Afianzar la gobernanza local y microrregional del Oeste de Colonia, con perspectiva interdepartamental y proyección internacional.
- Promover una cultura de la innovación tecnológica con amplia llegada a la juventud y, paralelamente y en forma relacionada, el rescate de las prácticas artesanales y de la sabiduría tradicional a partir de los más experimentados.
- Generar una economía turística local y microrregional con encuadre más amplio.
- Poner en valor el suelo como sustento de emprendimientos empresariales de alta calidad ya sea productivos o inmobiliarios.

El Programa desarrollo integrado y promoción económica para Carmelo se consolida, inicialmente, a partir de los siguientes componentes:

- 1 **Afianzamiento y potenciación de los paisajes y tejidos económicos y sociales Carmelitanos.** La Intendencia en coordinación con el Municipio promoverá estrategias específicas y sostenidas para afianzar y potenciar las actividades que cualifican y dan sentido a los diferentes paisajes del área carmelitana. En esta directriz, la Intendencia, dentro de sus competencias institucionales, cooperará y en su caso promoverá modalidades eficientes de gobernanza así como la búsqueda de apoyos

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

al empresariado. Los monocultivos de vastas extensiones serán reorientados hacia otras zonas del territorio departamental no pudiendo ser apoyados por programas en el territorio de aplicación del Plan.

- 2 **Colonia Estrella:** fomento de la vitivinicultura y de la agricultura familiar, afianzamiento de la permanencia de los pequeños productores y residentes, asociando estos emprendimientos a otras actividades compatibles que las fortalezcan.
- 3 **El Cerro, Martín Chico y Juan González,** serán prioritarios en la puesta en valor económica de la localidad junto con sus entornos.
- 4 **Programas específicos de relocalización de instalaciones y actividades declaradas fuera de ordenamiento** o de aquellas que se identifiquen como incompatibles con las actividades propias de cada zona. En el presente Plan se establecen los siguientes enclaves: Calcar, Molino Carmelo SA, Molino Intor, Silo Salvagno, Cantón del MTOP sobre el arroyo las Vacas. La determinación de otros enclaves a la lista que antecede, será realizada por el Gobierno Departamental en consulta con los empresarios afectados. En cada programa, la Intendencia y el Municipio promoverán una concertación con los empresarios, destinada a programar modalidades de reubicación y de destino del suelo a quedar vacante, plazos y etapas.
- 5 **Racionalización de la localización de las empresas de logística** de diferente porte y exigencias en función del nuevo bypass y puente y de los circuitos de tránsito pesado. Para ello el Plan establece la ZAM logística en un polígono de unas 100 hectáreas al este de la ruta N° 97 fuera del área urbana hacia el noreste del Bypass. La Intendencia gestionará ante los organismos nacionales competentes la adecuación infraestructural y normativa de la ruta N° 97 a los efectos de su uso como carretera de carga pesada y la designación de la ruta N° 21 en el tramo Curva de Mortalena – Puente Castells como ruta turística.
- 6 **Apoyo a los tambos, chacras, viñedos, y otros cultivos y actividades agropecuarias intensivas y singulares.**
- 7 **Áreas de exclusión** de cultivos transgénicos,

áreas de promoción y protección de agricultura orgánica, control de fitosanitarios agroquímicos en general y medidas análogas.

- 8 **Astilleros,** reconversión, nuevos productos y servicios para un posicionamiento regional.
- 9 **Promoción de Carmelo turístico** engarzado en un sistema de turismo que se relacione con Colonia del Sacramento, Conchillas, Dolores, Mercedes y Fray Bentos (Frigorífico Anglo) y ofertado en Argentina.
- 10 **Marca de calidad territorial “Carmelo”** – Creación y gestión.
- 11 **Programa de emprendedurismo e innovación** para todas las edades, para la zona oeste de Colonia, buscando apoyos en el importante empresariado industrial de la región.
- 12 **Programa de cooperación con el empresariado gastronómico,** hotelero y de servicios instalado en el tejido urbano de Carmelo destinado a la mejora de la oferta para turistas de diversa capacidad de gasto.
- 13 **Afianzamiento del aeropuerto internacional y de las instalaciones náuticas.**
- 14 Promoción del área de influencia de Carmelo como **territorio receptor de emprendimientos inmobiliarios de alta calidad,** con proyectos paisajísticos acordes a los lugares singulares, y aquellos creadores de paisajes de excelencia cuando su implantación sea en terrenos degradados o sin especial interés paisajístico. En especial se promoverán los emprendimientos inmobiliarios acompañados de producción vitícola, hortícola, frutícola, chacarera, bodega, olivares, almazaras y similares.

CAPITULO 3

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

Artículo 23º 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

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

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 24º Perímetro de Desarrollo Territorial de Carmelo y su área de influencia

Declárase el Perímetro de Desarrollo Territorial de Carmelo en aplicación del artículo 4º del Decreto de Ordenamiento territorial Nº 126/97. Los límites del Perímetro de Ordenamiento Territorial quedan establecidos en el Plano Nº 10, *“Perímetro de desarrollo territorial del Carmelo y su área de influencia – Ámbito territorial de aplicación”*, y corresponden con la totalidad de la Sexta Sección Censal del Departamento de Colonia establecida por el Instituto Nacional de Estadísticas:

Río de la Plata, al norte el arroyo Víboras, el arroyo de la Tahona, el arroyo Valenzuela, el camino vecinal que une el paraje Monzón y Paso Corujo y de éste el arroyo de Las Limetas hasta su desembocadura en el Río de la Plata.

Artículo 25º Régimen de suelo: zonificación

Dentro del Perímetro de Ordenamiento Territorial, la zonificación queda establecida en los Planos Nº 6 y 7 – *“Régimen de Suelo: Zonificación”*, en los que se delimitan las Zonas Especiales y las Zonas Reglamentadas respectivamente.

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

Todas las zonas especiales y los planes especiales del presente Plan serán, una vez activados por resoluciones del Intendente Departamental, de oficio o a instancia de parte, dando inicio a su desarrollo planificadorio y debidamente publicadas y comunicadas a la Junta Departamental, Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado en aplicación del artículo 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 26º 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 27º 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

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

naturales

- Zonas de Ordenamiento Territorial Proyectado por el Gobierno Departamental: ZOP - Zonas Paisajes Carmelitanos
- Zona de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental: ZDP - Zona de promoción de emprendimientos mixtos inmobiliarios productivos
- Zona de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental: ZDP – Programa de regularización de asentamiento
- Zona de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental: ZDP – Plan especial El Cerro de Carmelo
- Zonas de Ordenamiento Territorial Proyectado por el Gobierno Departamental: ZOP – Plan especial Crecimiento Urbano Denso Este
- Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado: ZOC – Interfase suburbana ciudad – Bypass
- Zona de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental: ZDP – Plan especial "Frente costero de Carmelo".
- Zona de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental: ZDP – Plan especial "Crecimiento de Carmelo Sur"
- Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA – Acceso sur paisaje agrario
- ZPA – Campiña San Roque
- Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA – Área Histórica Caracterizada de Carmelo
- Zona de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental: ZDP – Plan Especial Bordes Fluviales Arroyo Las Vacas
- Zonas de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA – Unidades enclavadas dispersas en el territorio
- Zona de Actividades Múltiples: ZAM – Logística
- Zonas fuera de Ordenamiento

Artículo 28º ZPA - Zonas naturales

Declárase Zonas Naturales todas aquellas

porciones de territorio con presencia de cuerpos de agua tales como ríos, arroyos, lagunas, cañadas y sus álveos, planicies de inundación, humedales, playas, dunas, montes indígenas, barrancas, acantilados, puntas rocosas y todo otro ecosistema frágil en aplicación de los artículos 12º al 16º de la Ordenanza 126/97, que no hayan sido excluidas a texto expreso por el presente Plan.

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 recursos, deberá demostrar, preceptivamente mediante la Evaluación Ambiental Estratégica y la Evaluación de Impacto Ambiental, 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.

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 observatorio ambiental de la DINAMA del MVOTMA de alguno de cuyos contenidos principales dan cuenta los Planos Nº 11 "*Humedales*", Nº 12 "*Prioridades de Conservación*" y Nº 13 "*Ecosistemas amenazados*", 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 establecidas en la Celda Nueva Palmira – R24, Clase 5 "articulación con otras estrategias de conservación", de la Red física de Sitios de Interés SNAP, del Plan estratégico 2015-2020 (MVOTMA 2015).

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

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

las zonas naturales de cada predio, sus zonas núcleo, de amortiguación y de aproximación 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.

Las porciones de los predios que se establezcan como zonas naturales, serán declaradas como suelo rural, urbano o suburbano según lo sea el predio o porción de predio al cual pertenecen.

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.

Artículo 29º ZOP - Zonas Paisajes Carmelitanos

Estas zonas se enmarcan en la directriz estratégica N°1 del artículo 15º y en los objetivos específicos del Programa turismo – patrimonio – ambiente, componente establecido en el numeral 1º del artículo 21º.

Como resultado del análisis detallado del ámbito del Plan, se confeccionará una Zonificación de Paisajes Carmelitanos, estableciendo fichas de orientaciones normativas y proyectuales, así como incentivos y sanciones destinados al desarrollo sostenible de emprendimientos de alta calidad.

En lo que corresponda, cada zona distintiva de un paisaje carmelitano será un instrumento de protección de bienes y espacios, complementario del Plan, en aplicación del artículo 22º de la ley 18.308, estableciendo, en lo que corresponda, sectores de suelo con el atributo de potencialmente transformable. Cada zona podrá ser aprobada como documento independiente. Las mismas serán aprobadas por decreto del Gobierno Departamental.

Artículo 30º ZDP - Zona de promoción de emprendimientos mixtos inmobiliarios turístico productivos

Esta zona se enmarca en los objetivos

específicos del Programa de desarrollo integrado y promoción económica, componente establecido en el numeral 14º del artículo 22º.

Esta zona queda delimitada en el plano Zonificación, zonas especiales (Plano N° 6).

El Plan promueve emprendimientos inmobiliarios (residenciales y turísticos) de alta calidad que, necesariamente, se asocien con emprendimientos familiares, pequeñas y medianas empresas, cooperativas o asociaciones de productores, localizados en esta zona, vinculados con la agricultura, el procesamiento artesanal o semi industrializado de productos agropecuarios, existentes o a crearse tales como frutales, viñedos, olivares, chacras, huertos, granjas, bodegas, almazaras, y análogos y que creen o sostengan mano de obra local. Quedan excluidas de esta promoción las plantaciones de soja, papas en grandes extensiones, cereales, forrajeras, pasturas, forestación, feedlots, ganadería en general, y todo tipo de actividades de agro negocios que requieran grandes extensiones de cultivos homogéneos, y de empresas no radicadas en la zona.

A los efectos de evaluar su viabilidad, el emprendimiento mixto residencial turístico productivo deberá ser presentado con los recaudos suficientes en sus aspectos urbanísticos, constructivos, productivos e infraestructurales, acompañado de la propuesta de negocios y de las garantías de sostenibilidad correspondientes. Hasta tanto el Ejecutivo Departamental no reglamente el procedimiento, las oficinas de la Intendencia establecerán el proceso de concertación en expediente. Si el emprendimiento resultare viable a juicio de la Intendencia, se iniciará un proceso de planificación, programación y proyecto ejecutivo que podrá culminar en un contrato – plan al amparo y en aplicación de la Ordenanza N° 126/97 y del presente Plan, el que será oportunamente aprobado por el Gobierno Departamental. La estipulación contractual de las garantías económicas y viabilidad financiera será especialmente establecida.

En el contrato-plan, se establecerán los incentivos y sanciones que garanticen el mantenimiento y perennidad de las condiciones pactadas, especialmente en materia de las componentes productivas (plantaciones, etc.),

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

los que serán incluidos en la contribución inmobiliaria.

En función del proyecto de cada área residencial turística asociada, la misma será categorizada por el contrato - plan como “suburbana” (enclave) con uso turístico como destino principal para las urbanizaciones cerradas en modalidad de PH o UPH leyes N° 10.751 y N° 17.292 y “urbana” para las urbanizaciones abiertas. En ambas modalidades, por cada unidad de vivienda y predio previstos, se exigirá un mínimo de 2.000 (dos mil) metros cuadrados de tierra cultivada, debiendo ubicarse al menos un 50% de este metraje en el sitio a intervenir.

Si las residencias se encuentran en predios de cinco o más hectáreas mantendrán su categoría rural, no pudiendo en este caso incluir más de 5 unidades de viviendas las que deberán estar espacialmente agrupadas o ubicadas de tal manera que no perjudiquen las superficies productivas, con un FOS máximo de 3% y FOT máximo de 5%.

Artículo 31º ZDP – Programa de regularización de asentamiento

Esta zona se enmarca en los objetivos específicos del Programa de desarrollo urbano y hábitat socialmente integrado, componente establecido en el numeral 3º del artículo 20º.

La Intendencia, en coordinación con el Municipio y los organismos nacionales competentes, promoverá en lo que corresponda la regularización del asentamiento situado en el entorno de las calles Dr. Eduardo Irastorza, Atilio François, Paseo de los Argentinos, Cagancha, 25 de Mayo y Buenos Aires.

Artículo 32º ZDP - Plan especial El Cerro de Carmelo

Este Plan especial derivado se enmarca en los objetivos específicos del Programa de desarrollo urbano y hábitat socialmente integrado, componente establecido en el numeral 4º del artículo 20º.

Sin perjuicio de eventuales ajustes que sean necesarios fundamentados en análisis técnicos y científicos propios de los procesos de elaboración, aplicación, ejecución, control y monitoreo, este plan especial queda delimitado en el plano Zonificación, zonas especiales (Plano

Nº 6).

Los actuales padrones rurales N° 23.150, 23.151, 23.152, 23.153, 23.154, 10.159, 19.148, 4.722, 19.855, 18.704, 6.888, 7.649, 7.356, 10.129, 10.649, 4.655, 10.494, 6.750, 10.493, 7.356, 18.979, 5.795, 9.601, 9.603, 9.604, 5.854, 5.999, 17.213, 9.618, 8.484, 4.630, 10.827 quedan declarados categoría urbana.

Artículo 33º ZOP - Plan especial Crecimiento Urbano Denso Este

Este Plan especial derivado, se enmarca en los objetivos específicos del Programa de desarrollo urbano y hábitat socialmente integrado, componente establecido en el numeral 8º del artículo 20º.

Este plan especial queda delimitado por:

Avda. Italia, Bypass, Casimiro de la Fuente y Ansina.

Las actuales porciones remanentes de expropiación al oeste del Bypass de los padrones rurales N° 5.753, 18.064, 6.040, 6.032, 7.364, 18.778, 7.362 y los actuales padrones rurales 17.980 y 4.555 quedan declarados “categoría urbana”.

Artículo 34º ZOC – Interfase suburbana ciudad – Bypass

Esta zona se enmarca en los objetivos específicos del Programa de desarrollo urbano y hábitat socialmente integrado, componente establecido en el numeral 8º del artículo 20º, en el aspecto de demarcación del borde último del este de la ciudad.

Esta zona especial queda delimitada por:

Casimiro de la Fuente, Bypass carretero y arroyo Las Vacas.

Esta zona prevé la localización de actividades y usos de esparcimiento, servicios, espacios recreativos, y análogos, poco amigables con el tejido residencial y que funcionen, mayoritariamente en modalidad de enclave y sirvan de amortiguación entre dicho tejido y el Bypass. Las zonas inundables no podrán ser urbanizadas.

Las actuales porciones remanentes de expropiación al oeste del Bypass del padrón rural N° 5.688 y del padrón urbano N° 5.529 así como

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

el padrón urbano N° 5.530 y el actual padrón rural N° 8.267 quedan declaradas categoría suburbana (enclave). La porción remanente del padrón urbano N° 5.529 al este del Bypass queda declarada categoría rural natural.

Artículo 35º ZDP - Plan especial Frente costero de Carmelo

Este Plan especial derivado se enmarca en los objetivos específicos del Programa de desarrollo urbano y hábitat socialmente integrado, componente establecido en el numeral 9º del artículo 20º.

Sin perjuicio de eventuales ajustes que sean necesarios fundamentados en análisis técnicos y científicos propios de los procesos de elaboración, aplicación, ejecución, control y monitoreo, este plan especial queda delimitado por:

Arroyo Las Vacas desde el puente giratorio, río de la Plata, borde este del Balneario Zagarzazú, Aeropuerto internacional (incluido), padrón 20.465 (incluido), calle Paraguay, límite oeste de la zona reglamentada ZR13 y curva de nivel de 5 metros hasta el encuentro de calles Del Carmen y Solís, Solís hasta ruta 21, y ruta 21 hasta el puente giratorio del arroyo Las Vacas.

Artículo 36º ZDP – Plan especial Crecimiento de Carmelo Sur

Este Plan especial derivado se enmarca en los objetivos específicos del Programa de desarrollo urbano y hábitat socialmente integrado, componente establecido en el numeral 10º del artículo 20º.

Sin perjuicio de eventuales ajustes que sean necesarios fundamentados en análisis técnicos y científicos propios de los procesos de elaboración, aplicación, ejecución, control y monitoreo, este plan especial queda delimitado por:

Río de la Plata, camino vecinal entre Padrones rurales 16.504 y 4.683, límite entre el padrón 11.892 con los padrones 16.696, 19.394, 19.395 y 19.396, continuando por el límite noreste del padrón 4.683 y prolongándose en una línea recta imaginaria hacia el noroeste hasta el camino vecinal que

limita el padrón 18.784 con el 22.747, camino vecinal, límites Nor-Noreste de los padrones 22.747, 22.746, ruta 21, calles 3, Ombú, Grito de Asencio, Tabaré y Jorge Burgues hasta Río de la Plata.

Se establecen las orientaciones de planificación exploratoria distinguiendo:

- Área de arenas costeros al que ha de asociarse el banco de arena del Río de la Plata inmediato cuyo estudio técnico dará insumos para la planificación ejecutiva.
- Zona de Crecimiento de corto plazo.
- Zona de Crecimiento de mediano plazo
- Zona de Crecimiento de largo plazo
- Frente de edificación sobre barranco
- Zona costera inundable bajo la cota 5 m
- Zona buffer agrícola entre ciudad nueva y ruta N° 21 y asociado a la ZPA Acceso sur paisaje agrario
- Estructura de nuevas vías de tránsito

Artículo 37º ZPA – Acceso sur paisaje agrario

Esta zona se enmarca en las directrices estratégicas N°1, N° 6 y N°9 del artículo 15º y en los objetivos específicos del Programa turismo – patrimonio – ambiente, componentes establecidos en los numerales 1º, 2º y 9º del artículo 21º, y del Programa desarrollo integrado y promoción económica, componentes establecidos en los numerales 1º y 6º del artículo 22º.

Esta zona queda delimitada en el plano Zonificación, zonas especiales (Plano N° 6).

En esta zona queda prohibido todo tipo de urbanización, servicios públicos de enseñanza, salud, seguridad, etc., industrias, generadores eólicos, usos logísticos, barracas de construcción, cementerios, silos, minería, disposición final de residuos, comercios de mediano y gran porte, antenas de más de 15 metros de altura y toda actividad cuya simple presencia o funcionamiento genere impactos negativos sobre la calidad del paisaje agrario y del desarrollo sostenible de la actividades propiamente agropecuarias. Quedan condicionadas las actividades turísticas las que deberán integrarse al paisaje agrario, debiendo

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

preceptivamente presentar un estudio de impacto según lo establecido en el artículo 17º del decreto 126/97.

Las oficinas de arquitectura y de planificación de la Intendencia controlarán la calidad de diseño de las construcciones e instalaciones en la zona, en especial de las visibles desde la ruta 21 y de los caminos vecinales, condicionando la aprobación de los respectivos permisos de construcción y de funcionamiento al logro de dicha calidad. Se ejercerá la policía territorial de oficio para revertir toda situación de deterioro del paisaje tal como el depósito al aire libre de chatarra, desechos, lagunas de oxidación, vertederos, acopios de materiales a granel, camiones, u otros usos de los retiros frontales y laterales que se estimen inconvenientes.

Artículo 38º ZPA – Campiña San Roque

Esta zona se enmarca en las directrices estratégicas N°1, N°6 y N°9 del artículo 15º y en los objetivos específicos del Programa turismo – patrimonio – ambiente, componentes establecidos en los numerales 1º, 2º, 6º y 7º del artículo 21º, y del Programa desarrollo integrado y promoción económica, componentes establecidos en los numerales 1º y 6º del artículo 24º.

Un análisis del conjunto de la zona en su estructura tipo morfológica incluyendo estructura de parcelario, unidades de manejo agrícola, geometría de las plantaciones, y demás variables del paisaje y de los procesos productivos serán especialmente considerados en el proceso de evaluación, para su eventual aprobación, en cada uno de los emprendimientos.

Esta zona queda delimitada en el plano Zonificación, zonas especiales (Plano N° 6).

En esta zona queda prohibido todo tipo de urbanización que no sea respetuosa del paisaje agrario de Colonia Estrella, servicios públicos de enseñanza, salud, seguridad, etc., industrias, generadores eólicos, usos logísticos, barracas de construcción, cementerios, silos, minería, disposición final de residuos, supermercados de grandes superficies, antenas de más de 15 metros de altura y toda actividad cuya simple presencia o funcionamiento genere impactos negativos sobre la calidad del paisaje agrario y

del desarrollo sostenible de la actividades propiamente agropecuarias. Quedan condicionadas las actividades turísticas las que deberán integrarse al paisaje agrario, debiendo preceptivamente presentar un estudio de impacto según lo establecido en el artículo 17º del decreto 126/97.

Las oficinas de arquitectura y de planificación de la Intendencia controlarán la calidad de diseño de las construcciones e instalaciones en la zona, en especial de las visibles desde la ruta 21 y de los caminos vecinales, condicionando la aprobación de los respectivos permisos de construcción y de funcionamiento al logro de dicha calidad. Se ejercerá la policía territorial de oficio para revertir toda situación de deterioro del paisaje tal como el depósito al aire libre de chatarra, desechos, lagunas de oxidación, vertederos, acopios de materiales a granel, camiones, u otros usos de los retiros frontales y laterales que se estimen inconvenientes.

Artículo 39º ZPA – Área Histórica Caracterizada de Carmelo

Esta zona se enmarca en los objetivos específicos del Programa turismo – patrimonio – ambiente, componente establecido en el numeral 2º del artículo 21º.

Esta Zona queda delimitada por:

Calles Ansina, Libertad, borde costero del Arroyo Las Vacas, Constituyente, Juncal, Reconquista, Rivera, 12 de febrero y Juncal, Artigas, José Pedro Varela, tutelándose los padrones urbanos a ambos lados de este perímetro.

Sin perjuicio de los bienes ya protegidos por el artículo 80º del Decreto N°036/2013, la Intendencia elaborará un inventario patrimonial específico para esta zona y sus adyacencias a incluir en el Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales.

Hasta tanto no sea aprobado, todo permiso de construcción, demolición o transformación de los inmuebles existentes así como de la cartelería, modificaciones cromáticas de las fachadas, usos y actividades, y demás atributos constructivos y urbanísticos, deberán contar con el asesoramiento de la Oficina técnica de arquitectura de la zona oeste del Departamento, quien se pronunciará sobre las eventuales

virtudes y agresiones de lo propuesto para el patrimonio directamente afectado y para su entorno tanto en sus aspectos patrimoniales, ambientales, paisajísticos o urbanísticos.

Artículo 40º ZPA – Bordes fluviales Arroyo Las Vacas

Esta Zona de protección y valorización patrimonial y ambiental se enmarca en los objetivos específicos del Programa turismo – patrimonio – ambiente, componente establecido en el numeral 3º y 4º del artículo 21º.

Sin perjuicio de eventuales ajustes que sean necesarios fundamentados en análisis técnicos y científicos propios de los procesos de elaboración, aplicación, ejecución, control y monitoreo, esta zona queda delimitada en el plano Zonificación, zonas especiales (Plano N° 6).

Se establecen las orientaciones de planificación exploratoria distinguiendo:

- Zona de rambla, lago, infraestructuras náuticas y áreas urbanizables en encuentro de río de la Plata y arroyo Las Vacas
- Zona natural de baja intervención en desembocadura del arroyo Las Vacas frente al puerto actual
- Zona de urbanización inundable frente costero de Barrio Centenario y borde portuario
- Zona de paseo patrimonial naviero a ambos lados del arroyo incluyendo astilleros y reconvirtiendo del enclave obrador MTOP
- Zonas no urbanizables
- Infraestructuras náuticas y enclave residencial lindero al este de Bypass.
- Zonas naturales protegidas
- Ámbito del Plan especial El Cerro de Carmelo

La Intendencia promoverá ante las autoridades nacionales competentes la elaboración de un modelo del comportamiento hidrodinámico del arroyo Las Vacas, con especial atención a los impactos del nuevo puente y bypass, a los efectos de la determinación de las políticas, programas y proyectos específicos a implementar en su cuenca, en especial establecer la inundabilidad de la zona y de las medidas de actuación y planificación adecuadas.

Artículo 41º ZPA – Unidades enclavadas dispersas en el territorio

Estas Zonas de protección y valorización patrimonial y ambiental se enmarcan en los objetivos específicos del Programa turismo – patrimonio – ambiente, componente establecido en el numeral 2º del artículo 21º.

Las mismas serán declaradas progresivamente por el Gobierno Departamental, incorporándolas al inventario departamental de zonas, sitios y bienes, integradas a otros instrumentos o en forma individual, estableciendo las medidas de protección correspondientes.

Artículo 42º ZAM – Logística

Esta Zona se enmarca en los objetivos específicos del Programa Desarrollo integrado y promoción económica, componente establecido en el numeral 5º del artículo 22º.

Esta Zona queda delimitada por:

Un polígono aproximadamente rectangular cuyos lados paralelos a la ruta N°21 distan 250 y 1100 metros de dicha ruta, en tanto los otros dos lados son paralelos a los caminos Chile y continuación Ana María Carpy Noain, 200 metros al sur y al norte de cada camino respectivamente.

La zona resultante abarca un ámbito de 850 metros por 1100 metros aproximadamente. Los predios integrados a la ZAM Logística no podrán tener salida directa a la ruta N° 21 ni al Bypass carretero ni salida indirecta a través de otros predios. Los predios podrán ser utilizados para la actividad logística solamente en las porciones incluidas dentro de los límites de la zona.

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 43º Zonas fuera de ordenamiento

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

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.

Estas Zonas fuera de ordenamiento, se enmarcan, inicialmente, en los objetivos específicos del Programa Desarrollo integrado y promoción económica, componente establecido en el numeral 4º del artículo 22º.

Sin perjuicio de otras que se establezcan por parte del Gobierno Departamental en aplicación de las directrices estratégicas, programas de gestión y normativa aplicable de este Plan y demás legislación departamental y nacional, se declaran fuera de ordenamiento las siguientes zonas:

- Calcar
- Molino Carmelo SA
- Molino Intor
- Silo Salvagno
- Cantón del MTOP

La Intendencia en concertación con los actores involucrados programará las formas y plazos de solución de estos casos.

Artículo 44º 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;

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

- 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 45º Zonas Reglamentadas

Declárase las siguientes zonas reglamentadas y su codificación correspondiente:

- ZR 01 Tierra de caballos
- ZR 02 Carmelo Golf
- ZR 03 El Faro
- ZR 04 El Pinar
- ZR 05 Zagarzazú

- ZR 06 La Concordia
- ZR 07 Chacras Oeste
- ZR 08 Camino a la Concordia
- ZR 09 Barrio San Francisco
- ZR 10 Camino de los Peregrinos
- ZR 11 Acceso norte
- ZR 12 Segundo ensanche
- ZR 13 Primer ensanche
- ZR 14 Segundo ensanche
- ZR 15 Primer ensanche
- ZR 16 Pericentro
- ZR 17 Roosevelt / Ibarbourou
- ZR 18 Primer ensanche
- ZR 19 Área central
- ZR 20 Área central sobre arroyo La Vacas
- ZR 21 ZAM Logística
- ZR 22 Centenario - Lomas
- ZR 23 Centenario - Puente
- ZR 24 Crecimiento Carmelo Sur
- ZR 25 Chacras de Mortalena
- ZR 26 Las Perdices
- ZR 27 Cerro Carmelo
- ZR 28 Juan González
- ZR 29 Los Olivos
- ZR 30 Periurbano Norte

Los límites de estas zonas quedan establecidos en el Plano N° 07 *Régimen de Suelo – Zonificación, zonas reglamentadas*.

Los atributos urbanísticos exigibles quedan establecidos en su correspondiente ficha Normativa y en la planilla general anexa.

Artículo 46º 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

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

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:

Son atributos urbanísticos:

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. La Intendencia conjuntamente con el Municipio establecerá una zonificación especial para este tipo de actividades, priorizando la zona costera sur.

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

A los efectos del cálculo de la superficie 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 en áreas centrales y a 200 metros cuadrados en áreas pericentrales y periféricas, 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 mismas.

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.

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),** *el que se define como el máximo porcentaje de suelo ocupable por edificaciones.*

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*

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

reglamentación que deberá dictarse al efecto.

- g **Altura Máxima:** *de las construcciones en la parcela relativas al nivel de vereda en el punto medio del frente del predio. En casos de predios con frentes a más de una vía pública se referirán a los puntos medios de cada frente, realizando los acordamientos necesarios al interior de cada parcela.*
- h **Altura Máxima Absoluta:** *de las construcciones 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

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

abra ventaneos de ambientes habitables y de 3 metros cuando sí se los abra.

Para los edificios en altura y torres se exigirá que en todas las fachadas se abran paños vidriados.

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, techos, construcciones, instalaciones, accesos a azoteas, y toda construcción 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. Los coronamientos no superarán los 4 m por sobre la altura fijada para la zona. Se procurará que las construcciones, instalaciones, accesos a azoteas, y toda construcción en que culmina el edificio estén retirados al menos 4 metros de todas sus caras. 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.

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 en coordinación con el Municipio 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 los 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 y el Decreto de Ordenamiento Territorial de 1997 de la ciudad de Colonia, en todo lo que no se oponga o resulte derogado.

Artículo 47º 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. Mantendrán 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 48º 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

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

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.

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.

En las áreas que se delimitan en el plano de categorización de suelo en aplicación de la ley 18.308 (Planos Nº 8 y Nº 9), 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 contrato plan, se extinguirá el Atributo de Potencialmente Transformable y la categoría del suelo se mantendrá rural productivo.

Artículo 49º 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 registrarán por los siguientes procedimientos administrativos y planificatorios:

- a) Cuando el emprendimiento tramitado tenga características de enclave suburbano y solicite el fraccionamiento de la tierra en predios mayores a una hectárea o mayores a 2.000 metros cuadrados para emprendimientos turísticos 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 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 50º Categorización de suelo en aplicación de la ley de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible Nº 18.308

Dentro del Perímetro de Ordenamiento Territorial, la categorización del Suelo en aplicación de la ley de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, ley Nº 18.308, queda establecida en los Planos Nº 8 y Nº 9 – “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 51º Redes 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 Nº 2a, 2b, 3a y 3b, “Redes de abastecimiento de agua” y “Redes de

Saneamiento”.

Artículo 52º Sistema de Infraestructura vial

El sistema de Infraestructura vial, en los aspectos de jerarquización vial, queda establecido en el Plano Nº 4 – “*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 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.

Artículo 53º 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 Nº 5 – “*Sistema de espacios verdes y áreas inundables*”.

Artículo 54º 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

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

normativa aplicable, por el Gobierno Departamental respectivo.

El Plan prevé en el corto plazo un tendido de cable subterráneo de UTE entre las estaciones de distribución 4010 Carmelo y 4060 Carmelo Sur.

CAPITULO 4

INSTRUMENTOS DE GESTION DEL PLAN

Artículo 55º Instrumentos de gestión

Sin perjuicio del Sistema Instrumental de Gestión Territorial Departamental que se crea en el presente Plan (artículos 16º, 17º, 18º y 19º), responsable de la concreción de los Programas de Desarrollo Urbano y Hábitat Social, de Turismo - Patrimonio y Ambiente y de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, la concreción de los mismos a Carmelo y su área de influencia se realizará en coordinación entre el Municipio y la Intendencia.

Artículo 56º Gerencia del Plan - Equipo ejecutivo

La responsabilidad de gerenciar y coordinar el Plan estará a cargo del Municipio con el apoyo 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 de la creación y funcionamiento de un equipo técnico en la localidad, de seguimiento y monitoreo del Plan, en especial para el desarrollo de las estrategias y programas del mismo.

Artículo 57º Grupo promotor del Plan

El Municipio en coordinación con la Intendencia promoverá la creación del Grupo promotor del Plan. Convocará a los principales actores locales privados y entidades públicas de Carmelo: 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 58º 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, solicitando informes especiales a los efectos del mejor estudio y evaluación de los casos.

Artículo 59º 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 60º Asignación de Recursos para la ejecución del Plan

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

Artículo 61º 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 62º 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 63º 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.

Artículo 64º 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.

No podrán autorizarse fraccionamientos, generen o no superficies de uso público destinadas a tránsito, sin que se haya cumplido con las condiciones determinadas por el artículo 38 de la presente ley, debiendo figurar la constancia de su cumplimiento en el respectivo plano.

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 65º Concertación en áreas inundables y mapa de riesgo

Quedan prohibidas nuevas construcciones residenciales 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.

La Intendencia, en un plazo de seis meses, promoverá ante la DINAGUA del MVOTMA, la realización de un mapa de riesgo para Carmelo. 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 66º 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 67º Soluciones de convivencia de emprendimientos

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CARMELO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

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.

Artículo 68° 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, 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 69° Sanciones

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

Artículo 70° Derogación

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

Artículo 71° Comuníquese

Comuníquese, etc...