

## Capítulo I

### Disposiciones Generales

#### **Artículo 1. Ámbito de Aplicación.**

Las disposiciones del “Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Atlántida” en adelante PP regirán para el ámbito dentro de los límites que se definen a continuación

##### **1.1. Al Sur:**

Definido por la Rambla en su acera Norte desde Calle 5B hasta el límite Este del padrón 2109, continuando por el límite Sur de los padrones 2109, 20108, 5921, 5920, 2105 al 2101, 2087 al 2085, 5759 y 5752.

##### **1.2. Al Oeste:**

Definido por el límite Oeste de los padrones 5752, 5829 al 5824, 5777 al 5775, 5758 y 6047, límite Noroeste de los padrones 3706, 3697, 3696 y 3691, por el límite Suroeste de los padrones 3690 al 3685, 3563 al 3559, 3549, continúa por Calle 21 en su acera Sureste desde el límite Suroeste del padrón 3549 hasta el límite Noreste del padrón 3516, límite Noroeste de los padrones 4048 al 4052, límite Suroeste de los padrones 3366 y 6137, límite Oeste de los padrones 6137, 3383 y 4439, continúa por el límite norte de los padrones 4439, 4426, 4437, 4401, 4425, 4380, 4400, 4362, 4379, 4344, 4360, 4327, 4343 y 4326, por el límite Oeste de los padrones 4308 al 4305, límite Norte de los padrones 4305 y 4287 al 4293, Ruta 11 en su acera Este desde el límite Sur del padrón 950 hasta Los Hibiscos en su acera Sur, continúa por el límite Sureste del padrón 21831, límite Oeste del padrón 21831, límite Norte de los padrones 21831 y 37545, límite Noroeste de los padrones 70226 y 70224, continuando por el límite Suroeste de los padrones 70324, 20393, 20019, 70348, 20018, 10955, 9833, 23522, 21959 y 20378, límite Noroeste del padrón 20378 finalizando por el límite Oeste de los padrones 56367 y 15667.

##### **1.3. Al Norte:**

Definido por el límite Norte de los padrones 15667 y 59094 desde el límite Oeste del padrón 15667 hasta el límite Este del padrón 59094.

##### **1.4 Al Este:**

Definido por el límite Este del padrón 53490 desde Cno. Bergantiños hasta Calle 6, Calle 6 en su acera Norte desde el límite Este del padrón 53490 hasta el límite Este del padrón 643, límite Este de los padrones 643, 1132, 644, 631, 632, 1014, 1015, 638 al 634, 155, 514, 160 al 156, 235, 234, 236, 162, 1048, 1049, 190 al 192, Cno. a Parque del Plata en su acera Sur desde el límite Este del padrón 192 hasta el límite Este del padrón 377, límite Este de los padrones 377, 376, 400, 399 y 500, límite Sur de los padrones 500 al 493, 237, 549, 492 al 477, 440, 476 al 465, límite Este de los padrones 216 al 213, 88, 136, 656, 657, 670, 528 al 537, 56184, 58185, 1100, 56736 y 56187, Cno. Recalone su acera Sur desde el límite Este del padrón 56187 hasta Calle 5, Calle 5 en su acera Oeste desde Cno. Recalone hasta Ruta IB, continúa por Calle 5B en su acera Oeste desde Ruta IB hasta la Rambla.

## **Artículo 2. Contenidos del Plan.**

El Plan Parcial de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible de Atlántida es el instrumento mediante el cual se ordena en forma detallada, a partir de las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de Costo de Oro, aprobado por Decreto N° 0013/17, las Directrices Departamentales de Ordenamiento territorial, así como otras normativas que pudieran corresponder, el territorio definido por el artículo 1ero. de este Decreto; define el estatuto jurídico-territorial de los bienes inmuebles que lo componen a través del desarrollo de los diferentes instrumentos de ordenación territorial.

Es esos términos, el PP expresado en el presente Decreto contiene:

- Las estructuras y los sistemas territoriales
- La zonificación, usos y ocupación del suelo, incluyendo también el subsuelo, en concordancia con las normas existentes, dentro de los límites de competencia Departamental, en función de las calidades ambientales y paisajísticas que se desea privilegiar.
- La regulación del uso y el aprovechamiento del suelo, construcción de infraestructuras y edificabilidad
- La definición de políticas de renovación y desarrollo urbano, de preservación y aprovechamiento del suelo y de protección del patrimonio.
- La explicitación de los principales instrumentos de gestión urbana y territorial.
- El establecimiento de los programas y proyectos para desarrollo y ejecución del Plan
- Los principales instrumentos de gestión

## **Artículo 3. Obligatoriedad.**

El PP define el estatuto jurídico-territorial para el emplazamiento y regulación de los bienes inmuebles y actividades a desarrollarse en los mismos, comprendidas dentro de sus límites de aplicación.

Toda actividad con incidencia dentro de dicho ámbito territorial debe coordinarse y estar acorde a las disposiciones del presente Decreto Departamental. Las actuaciones de las personas públicas y privadas sobre el territorio que compone el perímetro del Plan, deberán ajustarse a los términos establecidos en el presente Decreto, en concordancia con las disposiciones previstas en otros Instrumentos de Ordenamiento Territorial con incidencia en el área.

Declárase la obligatoriedad del cumplimiento de las determinaciones vinculantes del presente Decreto, habilitándose a la policía territorial a ejercer los medios de ejecución forzosa previstos en la ley frente a los incumplimientos.

## **Artículo 4. Marco legal y coordinación con la escala nacional de Ordenamiento Territorial.**

El PP, se enmarca en los procesos establecidos en la ley N° 18.308 del 18 de junio de 2008 para la elaboración de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo

Sostenible, manteniendo la coherencia con las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas por Decreto de la Junta Departamental de Canelones N° 20 del 7 de junio de 2011, y sus modificativos N° 32 del 21 de noviembre de 2011, y N° 73 del 10 febrero de 2014, las Estrategias Regionales Metropolitanas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas por Decreto de la Junta Departamental de Canelones N° 26 del 18 de agosto de 2011, el Plan de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de Costo de Oro, aprobado por Decreto N° 0013/17 y demás instrumentos. Asimismo se mantendrá concordancia con el Plan Estratégico Canario. Todas las actividades derivadas del presente Instrumento deberán realizarse en forma coordinada con los organismos nacionales que aborden la política territorial, económica y ambiental.

## **Artículo 5.Objetivos**

### **5.1. Son Objetivos generales del Plan:**

- α. Sostener el fortalecimiento efectivo de la Intendencia de Canelones para la planificación y gestión territorial de las microrregiones del Departamento de Canelones, a través de la definición de lineamientos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo para la zona capaces de fortalecer la participación ciudadana y el gobierno local.
- β. Desarrollar dispositivos para coordinar las acciones tanto de la Intendencia como de los organismos del Estado, los municipios del ámbito, los actores empresariales y la sociedad organizada.
- χ. Promover las acciones tendientes al bien común para toda la población residente o no, mediante el goce equitativo del ambiente urbano y el rural, del medio natural y el social, propendiendo una mejor e incremental calidad de vida.

### **5.2. Son objetivos particulares del Plan:**

- α. Definir un modelo territorial de desarrollo para la zona estableciendo como principios la no segregación socio territorial, la justa distribución de cargas y beneficios, la recuperación de los mayores valores inmobiliarios, la puesta en valor de sus principales atributos.
- β. Estudiar la pieza territorial en su rol dentro de la microrregión en una lógica de complementariedad con las actividades que se desarrollan en la misma y el posicionamiento asumido desde el Plan de Costa de Oro.
- χ. Definir sistema de infraestructuras, de movilidad y transporte, espacios públicos, soporte natural, paisaje identitario local que brinde libre acceso, use y goce de la pieza territorial.
- δ. Poner en valor la identidad local asociada a sus potencialidades patrimoniales, considerando bienes patrimoniales –naturales y culturales.
- ε. Definir usos previstos y propuesta normativa asociada.
- φ. Evaluar la capacidad del territorio para admitir nuevos emprendimientos y compatibilidad entre los distintos usos, de acuerdo a las características del paisaje y su conservación.
- γ. Integrar a la propuesta territorial el modelo de desarrollo turístico previsto para Atlántida, desde una mirada local, departamental y regional.

- η. Iniciar la el proceso de gestión planificada desde la integración de los diferentes actores locales.
- ι. Estructurar y caracterizar el sistema de espacios públicos.

#### **Artículo 6. Interpretación.**

Los contenidos del Plan se expresan en el texto del presente Decreto.

Los Planos que componen el Anexo se consideran parte del mismo, siendo vinculantes en las referencias dadas por el texto del Decreto. En caso de duda o contradicción, la referencia explícita en las Láminas prima sobre los textos. A efectos interpretativos, se considerará especialmente la fundamentación contenida en las Memorias de Información, de Ordenación, Gestión, Participación y el Informe Ambiental Estratégico.

Todos los aspectos que no se encuentren definidos en el presente Decreto se regirán por las definiciones “Plan Local Directrices de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de Costa de Oro”, en el marco de lo establecido por el artículo 25 de la Ley 18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible aprobado y las Ordenanzas correspondientes.

## Capítulo II. Modelo Territorial

### Artículo 7. Estrategias determinantes del Modelo Territorial

A los efectos del presente Plan, se identifican como tales a los siguientes:

- Experiencia Local
- Preservación ambiental
- Cohesión territorial / Calidad de Espacios Públicos
- Conectividad y movilidad
- Calificación urbana

### Artículo 8. Ordenamiento estructural

#### 8.1 Redes de Infraestructura: Saneamiento y Escurrimiento

##### 8.1.1 Consideraciones del servicio de saneamiento

El PP propone soluciones para gestionar las aguas servidas (aguas primarias y secundarias) de la pieza. Se reconocen actualmente dos elementos importantes, (puntos de descarga de efluentes de la pieza); puntos de conexión o disposición final de los efluentes generados dentro del territorio.

- ubicación de una planta de tratamiento de efluentes en un predio hacia el norte de la ruta Interbalnearia recibiendo los aportes generados en los balnearios de Las Toscas y Parque del Plata. La disposición final del líquido tratado será mediante un emisario de longitud adecuada en la playa brava de Atlántida, dejando fuera de servicio la actual infraestructura de vertido
- etapabilidad para las obras de saneamiento de acuerdo a la densificación urbana actual y futura.

Fase 1: mejora y sustitución de la red existente, extensión a los barrios Pinares, Circunvalación y Rambla. Construcción de pozo de bombeo ubicado hacia el este de la playa brava. (Lámina L05 representado como Área 1).

Fase 2: Construcción de redes de saneamiento en el barrio Atlántida Serena, zona de Country Club y Barrio español. (Lámina L05 representado como Área 2).

Fase 3: Dotar de redes de saneamiento a la zona de Estación Atlántida y City Golf, para lo que se deberá construir un tercer y cuarto pozo de bombeo. (Lámina 05 representado como Áreas 3 y 4).

#### 8.2 Red de abastecimiento de agua potable

Cada caso en particular debe ser evaluado y aprobado por OSE

#### 8.3 Drenaje pluvial

Se establece preservar el sistema hídrico natural, la traza de los cursos de agua y los puntos de descarga a la rambla.

- Se realizarán tareas de mantenimiento periódicas de los cursos de agua, canales e infraestructura existente.
- En zonas carentes de elementos de drenaje o con insuficiencia de capacidad, se conformarán cunetas con dimensiones y pendientes adecuadas y se colocarán alcantarillas de cruce de calles manteniendo el sentido del escurrimiento natural.
- Se prohibirán canalizaciones cerradas en el perímetro frontal de los jardines hacia las calles.

### **8.3.1 Lineamientos de gestión de escurrimientos para las urbanizaciones de la pieza.**

- Para el caso de un escenario futuro de ocupación del suelo, el FOSV aplicado a todos los padrones urbanos será del 50% o lo que indique la norma por Espacio Territorial. Coeficiente de escurrimiento máximo en esta situación = 0.60.
- Para el caso de padrones con uso residencial con áreas mayores o iguales a 2000 m<sup>2</sup>, se admitirán impermeabilizaciones mayores al 50 % en la medida que se internalicen los costos asociados a la infraestructura necesaria para la correcta disposición de los caudales en el lugar que la IdC defina y con las características que ésta especifique a través de sus Oficinas Técnicas
- Para zona del Microcentro se implementarán “medidas Green” que atenúen los incrementos de caudales que puedan surgir de la propuesta urbana.

### **8.4 Gestión de residuos**

La disposición final de residuos se realizará hacia una planta de disposición final de residuos sólidos.

Se tenderá a la colocación de contenedores diferenciados (orgánicos, botellas, papeles), en las líneas de paseos peatonales.

## **Artículo 9. Conectividad, Accesibilidad y Movilidad**

### **9.1 Mejora de la conectividad**

Objetivo: asegurar la conectividad territorial en sus diferentes escalas mediante un sistema que incorpore todas las modalidades de circulación. Considerando en tal caso la jerarquización de vías públicas y circulación de peatones y ciclistas, buscando una mejora global de la accesibilidad pública al área de actuación.

### **9.2. Jerarquización vial:**

La red vial, se clasifica según su jerarquía en base a la función que desempeñan y de acuerdo a los siguientes criterios:

- funciones generales actuales y previstas de las vías de circulación

- continuidad y conectividad internacional, nacional, departamental y local
- usos del suelo asociados
- trazado, sección y capacidad de las vías funciones y percepción de escala local.

El sistema se jerarquiza de la siguiente manera:

### **9.2.1 Estructura primaria principal:**

estructura vial de escala nacional y metropolitana

- Ruta IB
- Ruta 11

### **9.2.2 Estructura primaria complementaria:**

Las calles que en la actualidad tienen un flujo vehicular mayor, actúan como vías colectoras, cuentan con áreas comerciales y ancho de faja en general mayor. Destinadas también al tránsito local, al transporte público y contemplan el flujo de peatones y de ciclistas, incluyendo veredas y ciclovías.

- Av. Pinares, desde Ruta 11 hasta Ruta IB
- Santa María del Riviero
- Goya
- Rambla

### **9.2.3 Estructura secundaria principal:**

Las calles destinadas al tránsito local y al circuito local de transporte público. Contemplan también al tránsito de peatones y ciclistas, incluyendo vereda y ciclovía

- Cno. a Parque del Plata, desde Ruta 11 hacia el Este
- Av. Pinares, desde Ruta IB hasta Roger Balet, continúa de Norte a Sur por Calle Oeste desde Roger Balet hasta Av. Mario Ferreira
- Cdad. de Montevideo, desde Ruta IB hasta la Rambla
- Roger Balet, desde la Rambla hasta Av. Pinares

### **9.2.4 Estructura secundaria complementaria (calles asfaltadas):**

calles de menor jerarquía, destinadas al tránsito local, vecinal y de bajo volumen vehicular.

- El Tala, desde Ruta 11 hasta Calle 41
- Calle 41, desde El Tala hasta Las Acacias.
- Las Acacias, desde Calle 41 hasta Las Violetas
- Los Geranios, desde Las Acacias hasta Mario Ferreira
- Av. Monseñor Jose Orzali, desde Mario Ferreira hasta Ruta 11
- Las Glicinas, desde Las Acacias hasta Cno. a Parque del Plata
- Los Lirios, desde Las Acacias hasta Cno. a Parque del Plata
- Las Magnolias, desde Las Acacias hasta Cno. a Parque del Plata

- Las Margaritas, desde Las Acacias hasta Cno. a Parque del Plata
- Delmira Agustini
- Yamandú Rodríguez, desde Calle 3 hasta la Rambla
- Calle 1, desde Calle 11 hasta Ciruelo del Japón
- Calle 2, desde Calle 11 hasta Ciruelo del Japón
- Calle 3, desde Calle 11 hasta Ciruelo del Japón
- Calle 3, desde Av. Circunvalación hasta Cdad. de Montevideo
- Calle 11, desde Ruta IB hasta la Rambla
- Calle 5, desde Av. Circunvalación hasta la Rambla
- Calle 7, desde Av. Circunvalación hasta la Rambla
- Calle 9, desde Av. Circunvalación hasta Roger Balet
- Av. Circunvalación, desde Circunvalación hasta la Rambla
- Calle 26, desde la Rambla hasta Av. Circunvalación
- Calle 24, desde la Rambla hasta Cdad. de Montevideo
- Calle 22, desde la Rambla hasta Av. Circunvalación
- Calle 20, desde Gral. Artigas hasta Av. Circunvalación
- Calle 18, desde Roger Balet hasta Av. Circunvalación
- Calle 16, desde Gral. Artigas hasta Av. Circunvalación
- Calle 12, desde la Rambla hasta Calle 7
- Rep. Brasil, desde la Rambla hasta Calle 7
- Calle 8, desde la Rambla hasta Calle 7
- Calle 6, desde Diagonal Sur hasta Diagonal Este
- Calle 4, desde rotonda a la Rambla hasta Diagonal Este
- Calle 2, desde la Rambla hasta Calle 7

#### **9.2.5 Peatonales:**

- Calle 11, desde Calle 24 hasta Cdad. de Montevideo
- Cdad. de Montevideo, desde Calle 1 hasta Calle 3

#### **9.2.6 Semipeatonal:**

Calle 22, desde Calle 1 hasta Calle 3

### **9.3. Organización vial y Movilidad:**

Se prevé la implementación de una línea de transporte “local” (circuitos loop) que realice un recorrido completo por el interior del área de actuación y que logre optimizar la conectividad de dicha área.

Se incorporará una Terminal multimodal al norte de Ruta IB donde converjan buses interdepartamentales y buses locales.

- **Loop 1 Estación Atlántida – Pando:** Desde Terminal Atlántida, recorre Ruta 11 hacia el Norte, toma Calle 16 de Este a Oeste hasta Calle 12 continuando por Calle 18 hacia el Sur hasta Calle 14, tomando Calle 14 hacia el Este hasta Calle 8, continúa de Este a Oeste por Calle 8 hasta Calle 9, tomando ésta última hacia el Norte hasta Calle 18 para continuar por Calle 18 hasta Calle 2, continúa por Calle 2 hasta Av.3, toma Av.3 hasta Ruta 11, retoma Ruta 11 hacia el Norte hasta Cno. a Parque del Plata, continúa por Cno. a Parque del Plata hacia el Sureste hasta Los Alelies para retornar por Cno. a Parque del Plata hacia el Noroeste hasta Mario Ferreira, toma Mario Ferreira hacia el Sur hasta Av. Pinares, continúa por Av. Pinares para retornar a Ruta 11 y finalizar en Terminal Atlántida.
- **Loop 2 Microcentro – El Águila:** Desde Terminal Atlántida, recorre Ruta 11 hacia el Sur, tomando en la zona de Microcentro Av. Circunvalación hasta la Rambla, continuando su recorrido por la costanera de Este a Oeste hasta El Águila y de Oeste a Este desde El Águila por la rambla costanera hasta Av. Circunvalación (al Sur), donde comienza su recorrido de Sur a Norte por Av. Circunvalación, Roger Balet y Gral. Artigas para culminar en Ruta 11 en la Terminal Atlántida.

## **Artículo 10. Recuperación y valorización ambiental**

### **10.1 Bien de Interés Ambiental**

Se declara bienes de Interés Ambiental la protección de sus recursos naturales que ecosistemas frágiles requieran de una gestión específica a los efectos de su protección y conservación.

A tales efectos se declara de interés ambiental:

\*Las Cañadas

\*Barrancas costeras y cárcavas

\*Sistema Hídrico, superficial y subterráneo

\*Patrimonio Forestal

**10.2** Para la aprobación de emprendimientos que afecten total o parcialmente a dichos recursos, se exigirá estudio previo de impacto ambiental a juicio de las oficinas competentes. Solo se exceptuará aquellos que por su escasa incidencia a juicio de la oficina de gestión territorial no lo ameriten.

## **Capítulo III. Categorización de suelo**

### **Artículo 11. Suelo categoría Urbano.**

Conforme con el Artículo 32 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, se considera como suelo categoría urbana, las áreas de territorio fraccionado y dotado con las infraestructuras y servicios en forma regular y total, así como aquellas áreas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que se pretende mantener o consolidar el proceso de urbanización, dentro de los límites físicos que se establecen en el

presente Decreto. Todas las áreas urbanas del presente Plan, integran la Subcategoría de Suelo Urbano No Consolidado, entendiéndose por tal a las áreas y zonas del territorio en las que, existiendo como mínimo redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar el servicio a los usos previstos.

Según se expresa gráficamente en la Lámina L08 – Categorías de suelo.

#### **11.1 Suelo Urbano Consolidado:**

Definido por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte: Calle 24 en su acera Sureste desde la Rambla hasta Gral. Artigas, Gral. Artigas en su acera Suroeste desde Calle 24 hasta Roger Balet, Roger Balet en su acera Sur desde Gral. Artigas hasta Calle 9.

Al Este: Calle 9 en su acera Oeste desde Roger Balet hasta la Rambla.

Al Sur: Rambla en su acera Norte desde Calle 9 hasta Calle 1.

Al Oeste: Rambla en su acera Noreste desde Calle 1 hasta Calle 24.

Padrones a incluir, que se encuentran fuera del perímetro mencionado: 5010, 6013, 5654, 173, 1888, 140 al 142, 4972, 4856, 139, 81, 772, 6112, 6127, 58, 549, 59, 514, 5709, 5708, 763, 764, 572, 61, 6238, 6237, 691, 938, 62, 67, 68, 866, 865, 864, 762, 1109, 1937, 206, 1929, 1930, 207, 5072, 2385, 1566, 711, 1864, 4823, 5038, 1852, 3113, 710, 1179, 1182, 1178, 211, 212, 887, 847, 1259, 4844, 1368, 5745, 3088, 1364, 1875 al 1881, 509 y 1871 al 1874.

Padrones a Excluir: 4898, 4970, 185, 189, 559, 101, 102, 105, 908, 296, 298, 4850, 579, 303, 302, 820, 821, 249, 1476, 765, 251, 253, 526, 527, 250, 1261, 252, 779, 521, 827, 884, 305, 311, 310, 2970, 309, 6176, 2973, 795, 828, 829, 1927, 839, 254, 4749, 4748, 6210, 6209, 775, 234, 233, 232, 315, 317, 318, 4718, 4828, 4720, 4719, 319, 266, 846, 721, 267, 259, 260, 261, 321, 268, 766, 277, 276.

#### **11.2 Suelo Urbano No Consolidado transformable a urbano consolidado 1**

Definido por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte: Av. Circunvalación en su acera Sureste desde la Rambla hasta Calle 5, Calle 5 en su acera Suroeste desde Av. Circunvalación hasta Calle 24, Calle 24 en su acera Sur desde Calle 5 hasta Cdad. de Montevideo, Cdad. de Montevideo en su acera Sureste desde Calle 24 hasta Ruta IB, Ruta IB en su acera Sur desde Cdad. de Montevideo hasta Calle 5B.

Al Este: Calle 5B en su acera Oeste desde Ruta IB hasta la Rambla.

Al Sur: Rambla en su acera Norte desde Calle 5B hasta Calle 1.

Al Oeste: Rambla en su acera Noreste desde Calle 1 hasta Av. Circunvalación.

#### **11.3 Suelo Urbano No Consolidado transformable a urbano consolidado 2:**

Definido por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte: Cádiz en su acera Sur desde Ruta 11 hasta Alcalá, continuando por Alcalá en su acera Sur desde Cádiz hasta Sta. María del Riviero, Santa María del Riviero en

su acera Oeste desde Alcalá hasta Goya, Goya en su acera Oeste desde Sta. María del Riviero hasta Av. Pinares, Av. Pinares en su acera Suroeste desde Sta. María del Riviero hasta Mario Ferreira, Mario Ferreira en su acera Este desde Av. Pinares hasta el límite Norte del padrón 1020, límite Norte de los padrones 1020, 1059 al 1061, 1101 al 1105, 1097 al 1100.

Al Este: límite Este de los padrones 1100, 56736, 56187, Cno. Recalone en su acera Sur desde el límite Este del padrón 56187 hasta Calle 5, Calle 5 en su acera Este desde Cno. Recalone hasta Ruta IB.

Al Sur: Ruta IB en su acera Norte desde Calle 5 hasta Cdad. de Montevideo, Cdad. de Montevideo en su acera Noroeste desde Ruta IB hasta Calle 24, Calle 24 en su acera Noroeste desde Cdad. de Montevideo hasta Calle 5, Calle 5 en su acera Este desde Calle 24 hasta Av. Circunvalación, Av. Circunvalación en su acera Noroeste desde Calle 5 hasta la Rambla, Rambla en su acera Noreste desde Av. Circunvalación hasta Árbol de Judea.

Al Oeste: Árbol de Judea en su acera Este desde la Rambla hasta Ruta IB, límite Noroeste de los padrones 6218, 6219, 6217, Ruta 11 en su acera Este desde Av. Pinares hasta Cádiz.

#### **11.4 Suelo Urbano No Consolidado transformable a urbano consolidado 3:**

Definido por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte: Cno. a Parque del Plata en su acera Suroeste desde Ruta 11 hasta el límite Este del padrón 377.

Al Este: límite Este de los padrones 377, 376, 400, 399, 500, límite Sur de los padrones 500 al 493, 237, 549, 492 al 477, 440, 476 al 465, límite Este de los padrones 216 al 213, 88, 136, 656, 657, 670, 528 al 537, 56184 y 58185, límite Sur del padrón 58185, Mario Ferreira en su acera Oeste desde el límite Sur del padrón 58185 hasta Av. Pinares.

Al Sur: Av. Pinares en su acera Norte desde Mario Ferreira hasta Goya, Goya en su acera Este desde Av. Pinares hasta Sta. María del Riviero, Sta. María del Riviero en su acera Este desde Goya hasta Alcalá, Alcalá en su acera Norte desde Sta. María del Riviero hasta Cádiz, Cádiz en su acera Norte desde Alcalá hasta Ruta 11, Ruta 11 en su acera Oeste desde Cádiz hasta Av. Pinares, continúa por el límite Sureste del padrón 30323, Ruta IB en su acera Norte desde límite Sureste del padrón 30323 hasta el límite Oeste del padrón 3706.

Al Oeste: De Sur a Norte definido por el límite Noroeste de los padrones 3706, 3697, 3696 y 3691, por el límite Suroeste de los padrones 3690 al 3685, 3563 al 3559, 3549, Calle 21 en su acera Sureste desde el límite Suroeste del padrón 3549 hasta el límite Noreste del padrón 3516, límite Noroeste de los padrones 4048 al 4052, límite Suroeste de los padrones 3366 y 6137, límite Oeste de los 6137, 3383 y 4439, continuando por el límite Norte de los padrones 4439, 4426, 4437, 4401, 4425, 4380, 4400, 4362, 4379, 4344, 4360, 4327, 4343 y 4326, límite Oeste de los padrones 4308 al 4305 y límite Norte de los padrones 4305 y 4287 al 4293, Ruta 11 en su acera Este desde el límite Sur del padrón 950 hasta Cno. a Parque del Plata.

#### **11.5 Urbano No Consolidado – Sector Norte:**

Definido por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte: Cno. Bergantiños en su acera Sur desde Ruta 11 hasta el límite Este del padrón 611, límite Este de los padrones 611 al 617 y 619, Calle 6 en su acera Sur desde el límite Este del padrón 619 hasta el límite Este del padrón 643.

Al Este: límite Este de los padrones 643, 1132, 644, 631, 632, 1014, 638 al 634, 155, 514, 161 al 156, 235, 234, 236, 162, 1048, 1049 y 190 al 192.

Al Sur: Cno. a Parque del Plata en su acera Noreste desde el límite Este del padrón 192 hasta Ruta 11.

Al Oeste: Ruta 11 en su acera Este desde Cno. a Parque del Plata hasta Cno. Bergantiños.

#### **11.6 Urbano No Consolidado – Sector Sur:**

Al Norte: Ruta IB en su acera Sur desde el límite Oeste del padrón del padrón 6047 hasta Árbol de Judea.

Al Este: Árbol de Judea en su acera Oeste desde Ruta IB hasta la Rambla.

Al Sur: Rambla en su acera Norte desde Árbol de Judea hasta límite Este del padrón 2109, continuando por el límite Sur de los padrones 2109, 20108, 5921, 5920, 2105 al 2101, 2087 al 2085, 5759 y 5752.

Al Oeste: límite Oeste de los padrones 5752, 5829 al 5824, 5777 al 5775, 5758 y 6047.

#### **11.7 Área de Renovación Urbana (ARU): Cultural, educativo, recreativo y servicios:**

Área definida por los padrones 6217, 6218 y 6219.

#### **11.8 Bien de Interés Ambiental, Departamental:**

Área definida por el padrón rural 30323.

\*Se contemplan BIAD las Cañadas J. Herrera y Ciruelos del Japón.

### **Artículo 12. Suelo Categoría Sub Urbano.**

Es suelo suburbano el ámbito territorial en donde se desarrollan actividades dispersas de tipo urbano o actividades que no siendo propiamente urbanas, se relacionan necesariamente con la ciudad o sirven de apoyo a ésta.

Según se expresa gráficamente en la Lámina L08 – Categorías de Suelo.

### **Artículo 13. Suelo sub Urbano con Usos Preferenciales.**

#### **13.1 Sub Urbano de desarrollo turístico y disfrute del tiempo libre (SU/T):**

Definido por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte: conformado por el límite Norte del padrón 15667.

Al Este y al Sur: Ruta 11 en su acera Oeste desde el límite Norte del padrón 15667 hasta el límite Sureste del padrón 21831, límite Sureste del padrón 21831.

Al Oeste: límite Oeste del padrón 21831, límite Norte de los padrones 21831 y 37545, límite Noroeste de los padrones 70226 y 70224, continuando por el límite Suroeste de los padrones 70324, 20393, 20019, 70348, 20018, 10955, 9833, 23522, 21959 y 20378, límite Noroeste del padrón 20378, finalizando por el límite Oeste de los padrones 56367 y 15667.

#### **13.2 Sub Urbano de producción y servicios (SU/PS):**

Definido por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte: conformado por el límite Norte del padrón 59094.

Al Este: límite Este de los padrones 59094 y 50958, límite Norte de los padrones 54004, 53571 y 53490, finalizando por el límite Este del padrón 53490 desde su límite Norte hasta la Calle 6.

Al Sur: Calle 6 en su acera Norte desde el límite Este del padrón 53490 hasta el límite Oeste del padrón 54004.

Al Oeste: límite Oeste del padrón 54004, Cno. Bergantiños en su acera Norte desde el límite Oeste del padrón 54004 hasta Ruta 11, Ruta 11 en su acera Este desde Cno. Bergantiños hasta el límite Norte del padrón 59094.

### **13.3 Sub Urbano de servicios (SU/S):**

Área definida por el padrón rural 56298, Cementerio de Atántida.

## Espacios Territoriales (ET)

### **Artículo 14. Definición y Delimitación**

Se delimitan las siguientes zonas de impronta específica, al reconocer en el territorio estructuras particulares en cuanto a usos y formas de ocupar el suelo, morfologías, que no condicen exclusivamente con la diferenciación establecida en el Plan de Costa de Oro de Suelo Urbano Consolidado o No Consolidado. Cada Espacio es objeto de estudio y de propuesta.

Según se expresa gráficamente en la Lámina L01 – Espacios Territoriales.

#### **14.1 ET 01 – Microcentro Atlántida.**

Trama urbana conformada por la ocupación compacta de predios, existiendo diferenciaciones internas devenidas de los usos comerciales intensificados en ciertas vías. Existen edificaciones de gran porte destinadas emprendimientos comerciales, residenciales y hotelería que definen la forma urbana de este sector.

Se conforma por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte y al Este: Av. Circunvalación en su acera Sureste desde la Rambla hasta Gral. Artigas, continúa por el límite posterior de los padrones frentistas a la acera Noreste de Gral. Artigas hasta Roger Balet.

Al Sur y al Oeste: Roger Balet en su acera Norte desde Gral. Artigas hasta la Rambla, continúa por la Rambla en su acera Noreste desde Roger Balet hasta Av. Circunvalación.

#### **14.2 ET 02 - Atlántida Serena, Atlántida Jardín, Alto del Mar, Barracas de Atlántida, Villa Argentina (Sur de IB).**

Trama urbana de tipo barrio jardín, con baja ocupación de suelo donde prima un trazado sinuoso y áreas ampliamente enjardinadas.

Se conforma por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte: Ruta IB en su acera Sur desde el límite Oeste del padrón 6047 hasta Ruta 11.

Al Este: Ruta 11 en su acera Oeste desde Ruta IB hasta Av. Circunvalación, continúa por Av. Circunvalación en su acera Noroeste desde Ruta 11 hasta Rambla.

Al Sur: Rambla en su acera Norte desde Av. Circunvalación hasta el límite Este del padrón 2109, continuando por el límite Sur de los padrones 2109, 20108, 5921, 5920, 2105 al 2101, 2087 al 2085, 5759 y 5752.

Al Oeste: límite Oeste de los padrones 5752, 5829 al 5824, 5777 al 5775, 5758 y 6047.

#### **14.3 ET 03 - Casco Fundacional: Playa Brava, Playa Mansa, Circunvalación Sur. (Roger Balet, Rambla, Av. Circunvalación).**

Conformación homogénea, de amanzanado original con ocupación de predios compacta en base a uso principalmente residencial. Existencia de tramos caracterizados con construcciones históricas que definen morfología y presencia urbana particular.

Se conforma por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte: Roger Balet en su acera Sur desde la Rambla hasta Av. Circunvalación.

Al Este: Av. Circunvalación en su acera Oeste desde Roger Balet hasta la Rambla.

Al Sur: Rambla en su acera Norte desde Av. Circunvalación hasta Calle 1.

Al Oeste: Rambla en su acera Este desde Calle 1 hasta Roger Balet.

#### **14.4 ET 04 - Circunvalación, Maracanda, Pinares de Atlántida, Pinares Nuevo.**

Espacio de cualidad balnearia, presenta diferentes formas de ocupación de la parcela lo que lo vuelve más heterogéneo.

Se conforma por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte: Ruta IB en su acera Sur desde Ruta 11 hasta Calle 5B.

Al Este: Calle 5B en su acera Oeste desde Ruta IB hasta Roger Balet.

Al Sur: Roger Balet en su acera Norte desde Calle 5B hasta Gral. Artigas.

Al Oeste: Comenzando por Gral. Artigas en su acera Este desde Roger Balet hasta Av. Circunvalación excluyendo en este último tramo aquellos padrones frentistas a la acera Noreste de Gral. Artigas, continúa por Ruta 11 en su acera Este desde Av. Circunvalación hasta Ruta IB.

#### **14.5 ET 05 - Edén, Edén Rock, Riviera, Riviera del Mar.**

Espacio que mantiene la cualidad balnearia, pero se mixturán diferentes formas de ocupar la parcela volviéndolo heterogéneo, en particular en predios próximos a Ruta IB.

Se conforma por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte: Roger Balet en su acera Sur desde Av. Circunvalación hasta Calle 5B.

Al Este: Calle 5B en su acera Oeste desde Roger Balet hasta la Rambla.

Al Sur: Rambla en su acera Norte desde Calle 5B hasta Av. Circunvalación.

Al Oeste: Av. Circunvalación en su acera Este desde la Rambla hasta Roger Balet.

#### **14.6 ET 06- City Golf, Villa Argentina (norte de IB), Jardín de Atlántida (Oeste de Ruta 11, Norte de IB).**

Sector más próximo a la Ruta IB de trazado regular con manzanas de forma rectangular que, por su dimensión, genera una forma particular de ocupación de los fondos de los predios.

Se conforma por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte: Definido por el límite norte de los padrones 4439, 4426, 4437, 4401, 4425, 4380, 4400, 4362, 4379, 4344, 4360, 4327, 4343 y 4326, por el límite Oeste de los padrones 4308 al 4305 y por el límite Norte de los padrones 4305 y 4287 al 4293.

Al Este: Ruta 11 en su acera Oeste desde el límite Norte del padrón 4293 hasta Ruta IB.

Al Sur: Ruta IB en su acera Norte desde Ruta 11 hasta el límite Oeste del padrón 3706.

Al Oeste: De Sur a Norte definido por el límite Noroeste de los padrones 3706, 3697, 3696 y 3691, por el límite Suroeste de los padrones 3690 al 3685, 3563 al 3559, 3549, continuando por Calle 21 en su acera Sureste desde el límite Suroeste del padrón 3549 hasta Avenida 2, límite Suroeste de los padrones 3366 y 6137, finalizando por el límite Oeste de los suburbanos 6137, 3383 y 4439.

Se excluyen los padrones 30323, 1952, 6217 al 6219.

#### **14.7 ET 07 - Barrio Español, Los Pinos, Regodeo, Pinares del Norte (Este de Ruta 11, Norte de IB).**

Espacio con tejido discontinuo y heterogeneidad de actividades.

Se conforma por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte: Comenzando por Av. Pinares en su acera Suroeste desde Ruta 11 hasta Mario Ferreira, continuando por Mario Ferreira en su acera Este desde Av. Pinares hasta Cno. Recalone, finalizando por Cno. Recalone en su acera Sur desde Mario Ferreira hasta Calle 5.

Al Este: Calle 5 en su acera Oeste desde Cno. Recalone hasta Ruta IB.

Al Sur: Ruta IB en su acera Norte desde Calle 5 hasta Ruta 11.

Al Oeste: Ruta 11 en su acera Este desde Ruta IB hasta Av. Pinares.

Se excluyen los padrones 6179, 6184 al 6194 y 6249.

#### **14.8 ET 08 - Estación Altántida, Paso del Tigre, Olimpia.**

Se conforma por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte: Cno. Bergantiños en su acera Sur desde Ruta 11 hasta el límite Este del padrón 611.

Al Este: Desde el límite Este de los padrones 611 al 617 y 619, Calle 6 en su acera Sur desde límite Este del padrón 619 hasta el límite Este del padrón 643, continuando por el límite Este de los padrones 643, 1132, 644, 631, 632, 1014, 638 al 634, 155, 514, 161 al 156, 235, 234, 236, 162, 1048, 1049, 190 al 192, Cno. a Parque del Plata en su acera Sur desde el límite Este del padrón 192 hasta el límite Este del padrón 377, límite Este de los padrones 377, 376, 400, 399, 500, límite Sur de los padrones 500 al 493, 237, 549, 492 al 477, 440, 476 al 465, límite Este de los padrones 216 al 213, 88, 136, 656, 657, 670, 528 al 537, 56184, 58185, 1100, 56736 y 56187.

Al Sur: Cno. Recalone en su acera Norte desde el límite Este del padrón 56187 hasta Mario Ferreira, Mario Ferreira en su acera Oeste desde Cno. Recalone hasta Av. Pinares, Av. Pinares en su acera Noreste desde Mario Ferreira hasta Ruta 11.

Al Oeste: Ruta 11 en su acera Este desde Av. Pinares hasta Cno. Bergantiños.

#### **14.9 ET 09 - Espacio Productivo: Actividad Turística y Servicios.**

Sector que comparte la conformación del trazado al sur de la Ruta Interbalnearia, presentando hacia el encuentro de Ruta IB y Ruta 11 equipamiento de mayor tamaño.

Se conforma por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte: límite Norte de los padrones 15667 y 59094 desde el límite Oeste del padrón 15667 hasta el límite Este del padrón 59094.

Al Este: límite Este de los padrones 59094 y 50958, límite Norte de los padrones 54004, 53571 y 53490, finalizando por el límite Este del padrón 53490 desde su límite Norte hasta la Calle 6.

Al Sur: Calle 6 en su acera Norte desde el límite Este del padrón 53490 hasta el límite Oeste del padrón 54004, límite Oeste del padrón 54004 desde Calle 6 hasta Cno. Bergantiños, Cno. Bergantiños en su acera Norte desde el límite Oeste del padrón 54004 hasta Ruta 11, continúa por Ruta 11 en su acera Oeste desde Cno. Berantiños hasta el límite Oeste del padrón 21831.

Al Oeste: límite Oeste del padrón 21831, límite Norte de los padrones 21831 y 37545, límite Noroeste de los padrones 70226 y 70224, continuando por el límite Suroeste de los padrones 70324, 20393, 20019, 70348, 20018, 10955, 9833, 23522, 21959 y 20378, límite Noroeste del padrón 20378, finalizando por el límite Oeste de los padrones 56367 y 15667.

#### **14.10 ET 10 - Espacio Ambientalmente Significativo.**

Área de oportunidad para el desarrollo de baja intensidad con fines turísticos y recreativos.

Presenta importancia ambiental por su forestación y rol en la permeabilidad del suelo.

Conformado por los padrones 6209, 56184 y 56185.

## Capítulo V Uso y ocupación de suelo

### Sección I Amanzamiento y fraccionamientos.

#### **Artículo 15. Remisión**

Las definiciones sobre amanzamiento y fraccionamiento en el ámbito territorial del presente Plan, son las establecidas en los Artículos 42 a 53 Capítulo III Amanzamiento y Fraccionamiento, del Decreto 0013/17 de la Junta Departamental de Canelones del 6 de Diciembre de 2017 (“Plan Local Directrices de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de Costa de Oro”)

### Sección II Parámetros, afectaciones y condicionantes urbanísticas.

#### **Artículo 16. Usos del suelo.**

Las distintas disposiciones sobre usos, parámetros urbanísticos y de edificación, afectaciones y demás condicionantes de la ocupación de suelo, se establecen considerando los sectores de categorías del suelo y espacios territoriales definidos en los Capítulos IV y V del presente decreto.

#### **Artículo 17. Suelo Urbano (Consolidado y No Consolidado).**

Dentro de las áreas definidas en suelo urbano se permitirán los usos preferentemente residenciales junto con servicios y equipamientos comerciales compatibles. Quedan excluidas las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación, molestias generadas por efluentes, así como baja dinámica de intercambio en el entorno que pueda generar vacíos urbanos significativos y repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante, así como afectaciones al sistema circulatorio y al tránsito en general y al espacio público.

##### **17.1 ET 01 – Espacio Territorial Microcentro Atlántida.**

Límites detallados en el Punto 18.1 del presente documento.

**17.1.1 Uso del suelo preferente:** residencial con servicios complementarios (comerciales y terciarios).

##### **17.1.2 Parámetros territoriales:**

- **Retiro Frontal:** 10 metros en Bulevares, Avenidas y Ramblas; 5 metros frente a las restantes calles.

- **Retiro frontal comercial para vías peatonales:** En calles identificadas como peatonales o semipeatonales, se podrá destinar el retiro frontal a uso comercial, pudiendo además ocupar dicha afectación con cerramientos livianos siempre que los mismos cumplan con las siguientes condiciones:

Espacios destinados a comercio como extensión del local interior, se prohíbe la construcción de equipamiento fijo (parrilleros, mesadas o similares), los cerramientos superiores, laterales, frontales, cielorrasos y techados deberán ser construidos con elementos fácilmente desmontables, se excluye el hormigón y la mampostería como materiales a utilizar a excepción de los muretes que se realicen como cerramiento hasta una altura de sesenta centímetros.

Podrán alcanzar una altura de hasta 2,60 metros con respecto al nivel de piso interior, mientras que la cubierta superior no podrá superar la altura de 3,20 metros con respecto al nivel de vereda. El espesor de la cubierta en su conjunto no podrá superar los 30 centímetros y las salientes que se generen no podrán superar los 20 centímetros.

Los cerramientos frontal y laterales que se realicen deberán tener una transparencia no menor al 80%.

Deberán presentar un nivel interior de al menos +0.10 m con respecto al nivel de vereda y no superior de +0.60 m.

La cartelería a colocar en los cerramientos frontales será reglamentada de forma de otorgar homogeneidad al conjunto urbano.

- **Retiro Frontal comercial para otras vías:** En otras vías no peatonales, se requerirá la presentación de un trámite previo ante la oficina competente para estudiar la viabilidad de la implantación de marquesinas o cerramientos de la zona de retiro frontal, así como el cumplimiento de las condiciones materiales propuestas. En caso de que presenten algún lindero destinado a vivienda, los cerramientos verticales y horizontales de todo tipo deberán retirarse de dicha divisoria una distancia mínima de 2 metros.

- **Marquesinas:** Cuando no se realice un cerramiento frontal o lateral que genere un espacio cerrado y se realice en su lugar solamente un cerramiento superior como marquesina, ésta deberá tener apoyos obligatoriamente.

La altura máxima de la marquesina no podrá superar la dimensión de 1.00 metro.

En todos los casos, el volado máximo desde el extremo libre hasta el punto de apoyo, no podrá superar la distancia de 1,20 metros.

Queda prohibida la realización de marquesinas sobre vereda pública, así como cualquier tipo de cerramiento de ésta.

La cartelería a colocar en las marquesinas será reglamentada de forma de otorgar homogeneidad al conjunto urbano.

-**Basamento en calles peatonales:** En las calles peatonales o semipeatonales donde prime el uso comercial, se podrá realizar un basamento de hasta 6,00 metros de altura (2 niveles) y de profundidad máxima 10 metros, ubicado a partir de la línea de edificación (línea de retiro frontal).

La edificación que supera los 6 metros y alcanza la altura mayor para el predio, deberá ubicarse a una distancia de 4 metros con respecto a la línea de retiro frontal vigente.

En caso de realizar basamento en estas vías, no será de aplicación el retiro lateral en la faja mencionada de 10 metros ni en la zona de retiro frontal si la misma se destinada a uso comercial, debiendo cumplir con el mismo en el resto del predio según corresponda por el frente de este, si las construcciones alcanzan una altura de hasta 12 metros, o según se indique para la altura a alcanzar por la edificación propuesta si supera la altura máxima base para el predio

-**Retiro posterior:** 20% de la superficie del predio.

En lo referente a ocupaciones de retiro posterior, rige lo dispuesto en la normativa general.

**-Retiro lateral para alturas alcanzadas de hasta 12 metros inclusive (AMB):**

Frente del predio menor a 12 m = no rige Retiro Lateral

Frente mayor o igual a 12 y menor a 15m = 1 Retiro Lateral 3m

Frente mayor o igual a 15 y menor a 25m = Bilateral 3m

Frente mayor a 25 m = Bilateral 5m

En predios con frente mayor a 25 metros, las edificaciones no podrán tener frentes continuos mayores a 15 metros, con una separación mínima de 2/3 de la altura máx, o por encima del basamento según corresponda, entre aquellos volúmenes frentistas a la vía pública.

En lo referente a ocupaciones de retiro lateral, rige lo dispuesto en la normativa general.

**-Factores de Ocupación**

**-FOS:** = 60%

No computarán para FOS ni subsuelos ni semisubsuelos cuya cubierta superior no supere la altura de +1.20 metros por sobre el nivel general del predio. Éstos computarán para FOSS.

No computan pérgolas con una proporción de huecos mayor o igual a 70%. Aquellas pérgolas con un porcentaje mayor o igual a 50% y menor a 70%, computarán en un 50%.

**-FOT:=** 240%

**-FOSV: Factor de Ocupación de Suelo Verde =** 30%

**-FOSS: Factor de Ocupación en Subsuelo=** 60%

**Alturas**

**-AMB: Altura máxima base**

Rige una altura base de 12 metros (4 niveles) para toda la zona del microcentro, siendo la misma máxima y no obligatoria.

Por encima de las alturas máximas se podrán realizar barandas macizas de hasta 1,20 metros de alto o vidriadas hasta 1,80 metros de alto. Se podrán realizar obras como elementos ornamentales, vigas y pilares, pérgolas, glorietas o similares, parrilleros, así como salas de máquinas, cajas de escaleras y ascensores, conductos y tanques de agua, los que deberán conformar una unidad arquitectónica con el conjunto edificado. También podrán realizarse locales de depósito y/o servicios higiénicos de una superficie máxima de 5 m<sup>2</sup>: En el caso de realizar piscinas, las mismas tendrán una altura máxima de 2 metros, y deberán separarse de los bordes de la azotea en la que se encuentran una distancia mínima de 2 metros.

**-AMS: Altura máxima superior**

Se entiende como altura máxima superior, aquella que se puede alcanzar en caso de cumplir con ciertos requerimientos de tamaños de predio y relación de separación de las construcciones con respecto a los predios linderos.

En caso de optar por estas alturas, priman los retiros laterales indicados para cada una de ellas, por sobre los vigentes para la altura base.

Por encima de las alturas máximas se podrán realizar barandas macizas de hasta 1,20 metros de alto o vidriadas hasta 1,80 metros de alto.

Podrán realizarse obras de coronamiento cerrado destinadas a locales de propiedad común y uso común, las que deberán retirarse de todos los bordes del edificio una distancia igual o mayor a 3 metros, pudiendo alcanzar una superficie máxima de 30% de la superficie de la azotea en la que se encuentran, y una altura de 3,50 metros por sobre el nivel de azotea. Los depósitos y/o servicios que se realicen quedarán comprendidos dentro de dicha superficie.

Se podrán realizar también obras como elementos ornamentales, vigas y pilares, pérgolas, glorietas o similares, parrilleros abiertos, así como salas de máquinas, cajas de escaleras y ascensores, conductos y tanques de agua, los que deberán conformar una unidad arquitectónica con el conjunto edificado. En el caso de realizar piscinas, las mismas tendrán una altura máxima de 2 metros, y deberán separarse de los bordes de la azotea en la que se encuentran una distancia mínima de 2 metros.

La Altura Máxima Superior (AMS) rige en todos los predios del microcentro, diferenciándose en:

#### **-Predios ubicados sobre el perímetro del ET1**

En los predios frentistas a Gral. Artigas (ambos frentes), Roger Balet (acera norte), Avenida Circunvalación (acera sur) y la Rambla, se podrá alcanzar una altura máxima de 21 metros en predios con una superficie de más de 1500 m<sup>2</sup> y 20m de frente, siempre que la totalidad de las edificaciones propuestas se separen del límite de predio al menos al menos 5 mts, debiendo siempre respetar el retiro frontal y posterior vigente.

Estas construcciones de mayor altura que la AMB (base), deberán quedar inscriptas dentro de una línea de profundidad paralela a 30 metros de la línea de retiro frontal vigente para el predio. En el resto de éste se podrán realizar edificaciones siempre que las mismas no superen la AMB de 12 metros y que respeten los retiros laterales y posteriores vigentes para dicha altura. El frente máximo sobre la vía pública que podrá tener cada edificación en el predio será de 15 metros y la separación mínima entre edificios será de 2/3 de la altura del mayor entre ellos.

#### **-Densidad ocupacional**

1 unidad cada 150 m<sup>2</sup> de superficie de predio, por nivel.

### **17.2 ET 02- Espacio Territorial Barrio Jardín: Atlántida Serena, Atlántida Jardín, Alto del Mar, Barrancas de Atlántida, Villa Argentina (Sur de IB).**

Este espacio se regula con el fin de preservarlo como Espacio identitario.

Límites detallados en el Punto 18.2 del presente documento.

**17.2.1 Uso del suelo preferente:** Residencial y servicios complementarios. No admite industrial.

#### **17.2.2 Parámetros Urbanos:**

**-Retiro Frontal:** 10 metros en Bulevares, Avenidas y Rambla; 5 metros frente a las restantes calles.

**-Retiro Lateral:** Frente del predio menor a 12 m = no rige RL

Frente igual a 12 y menor a 15m = 1 RL 3m

Frente igual o mayor a 15 = BL 2m

En lo referente a ocupaciones de retiro lateral, rige lo dispuesto en la normativa general.

**-Retiro posterior:** 20% de la superficie del predio

En lo referente a ocupaciones de retiro posterior, rige lo dispuesto en la normativa general.

**-FOS:** 40%

**-FOT:** 120%

**-FOSV:** 50%

**-FOSS:** 0

**-Altura máxima:** 8,5 metros. En el caso de taludes naturales, se debe priorizar su mantenimiento, permitiendo considerar las alturas máximas admitidas a partir de la recta de comparación tomada desde el punto medio del límite frontal del predio hasta el punto medio del límite posterior del mismo.

**-Densidad ocupacional**

1 unidad cada 400 m<sup>2</sup> de superficie de predio.

### **17.3 ET 03- Espacio Territorial Casco fundacional: Playa Brava, Playa Mansa, Circunvalación Sur.**

Este espacio se regula con el fin de preservarlo como Espacio identitario.

Límites detallados en el Punto 18.3 del presente documento.

**17.3.1 Uso del suelo preferente:** Residencial y servicios complementarios. No admite industrial.

#### **17.3.2 Parámetros Urbanos:**

**-Retiro frontal:** 5 metros en todos los casos

**-Retiro lateral:**

Frente del predio menor a 12 m = no rige RL

Frente igual a 12 y menor a 15m = 1 RL 3m

Frente igual o mayor a 15 = BL 2m

En lo referente a ocupaciones de retiro lateral, rige lo dispuesto en la normativa general.

**-Retiro posterior:** 20% de la superficie del predio

En lo referente a ocupaciones de retiro posterior, rige lo dispuesto en la normativa general.

**-FOS:** 60%

**-FOT:** 180%

**-FOSV:** 30%

**-FOSS:** 30%

**-Altura máxima:** 8,50 metros

**-Densidad ocupacional (vivienda):** 1 unidad cada 300 m<sup>2</sup> por nivel

**-Densidad ocupacional (hotelería):** 1 unidad cada 70 m<sup>2</sup> de superficie de predio por nivel.

**Predio con frente a Rambla**

**-Altura máxima:** 16 metros

**-FOT:** 300 %

**17.4 ET 04- Espacio Territorial Circunvalación, Maracanda, Pinares de Atlántida, Pinares Nuevo.**

Límites detallados en el Punto 18.4 del presente documento.

**17.4.1 Uso del suelo preferente:** Residencial y servicios complementarios. Sobre Ruta IB el uso será preferentemente recreativos, comercial y de servicios.

**17.4.2 Parámetros Urbanos:**

**-Retiro frontal:** 15 metros sobre Rutas con calles de Servicio. Sin calle de servicio, conforme a previsiones del MTOP / 10 metros en Bulevares y Avenidas / 5 metros frente a las restantes calles.

**-Retiro lateral:**

Frente del predio menor a 12 m = no rige RL

Frente igual a 12 y menor a 15m = 1 RL 3m

Frente igual o mayor a 15 = BL 2m

**-Retiro posterior:** 20% de la superficie del predio

En lo referente a ocupaciones de retiros laterales y posteriores, rige lo dispuesto en la normativa general, pudiendo ocuparse hasta un 50% de la superficie correspondiente a la suma de ambos.

**-FOS:** 40%

**-FOT:** 120%

**-FOSV:** 50%

**-FOSS:** 0%

.

**-Altura máxima:** 8,50 metros

**-Densidad ocupacional (vivienda):** 1 unidad cada 400m<sup>2</sup> de superficie de predio.

## **Para Predios Sobre Ruta IB**

- FOS:** 60%
- FOT:** 180%
- FOSV:** 40%
- FOSS:** 60%

**-Altura máxima:** 9 metros

### **17.5 ET 05- Espacio Territorial Edén, Edén Rock, Riviera, Riviera del Mar.**

Límites detallados en el Punto 18.5 del presente documento.

**17.5.1 Uso del suelo preferente:** Residencial y servicios complementarios.

#### **17.5.2 Parámetros Urbanos:**

**-Retiro frontal:** 10 metros en Bulevares, Avenidas y Rambla; 5 metros frente a las restantes calles.

**-Retiro lateral:**

Frente del predio menor a 12 m = no rige RL

Frente igual a 12 y menor a 15m = 1 RL 3m

Frente igual o mayor a 15 = BL 2m

**-Retiro posterior:** 20% de la superficie del predio

En lo referente a ocupaciones de retiros laterales y posteriores, rige lo dispuesto en la normativa general, pudiendo ocuparse hasta un 50% de la superficie correspondiente a la suma de ambos.

**-FOS:** 40%

**-FOT:** 120%

**-FOSV:** 50%

**-FOSS:** 0%

**-Altura máxima:** 8,50 metros

**-Densidad ocupacional (vivienda):** 1 unidad cada 400m<sup>2</sup> de superficie de predio.

### **17.6 ET 06- Espacio Territorial City Golf, Villa Argentina (norte de IB), Jardín de Atlántida (OESTE de Ruta 11, Norte de IB).**

Límites detallados en el Punto 18.6 del presente documento.

**17.6.1 Uso del suelo preferente:** Residencial y servicios complementarios (pequeños servicios, talleres, etc.)

**17.6.2 Fraccionamientos, reparcelamientos y fusiones:** tamaño mínimo de padrón 600m<sup>2</sup>.

### 17.6.3 Parámetros Urbanos:

**-Retiro frontal:** 15 metros sobre Rutas con calles de Servicio. Sin calle de servicio, conforme a previsiones del MTOP ; 10 metros en Bulevares y Avenidas; 5 metros frente a las restantes calles.

**-Retiro lateral:**

Frente del predio menor a 12 m = no rige RL

Frente igual a 12 y menor a 15m = 1 RL 3m

Frente igual o mayor a 15 = BL 2m

**-Retiro posterior:** 20% de la superficie del predio

En lo referente a ocupaciones de retiros laterales y posteriores, rige lo dispuesto en la normativa general, pudiendo ocuparse hasta un 50% de la superficie correspondiente a la suma de ambos.

**-FOS:** 40%

**-FOT:** 120%

**-FOSV:** 50%

**-FOSS:** 0% (no se admite subsuelo)

Para el caso de los predios sobre Ruta 11, se podrá alcanzar un FOS del 60% para destinos no residenciales compatibles con el entorno.

Para el resto de los predios, se podrá aumentar el FOS en 15% si el mismo está destinado a la construcción de invernaderos o construcciones auxiliares livianas translúcidas o transparentes, con destino producción agrícola, floricultura, huertas orgánicas o similares

**-Altura máxima:** 8,5 metros

**-Densidad ocupacional (vivienda):** 1 unidad cada 400m<sup>2</sup> del predio

### 17.7 ET 07- Espacio Territorial Barrio Español, Los Pinos, Regodeo, Pinares del Norte (ESTE de Ruta 11, Norte de IB).

Límites detallados en el Punto 18.7 del presente documento.

**17.7.1 Uso del suelo preferente:** Residencial y servicios complementarios. Sobre Ruta IB el uso será preferentemente recreativos, comercial y de servicios.

**17.7.2 Fraccionamientos, reparcelamientos y fusiones:** Los predios no podrán ser subdivididos en unidades menores a 600m<sup>2</sup>.

### 17.7.3 Parámetros Urbanos:

**-Retiro frontal:** 15 metros sobre Rutas con calles de Servicio. Sin calle de servicio, conforme a previsiones del MTOP; 10 metros en Bulevares y Avenidas; 5 metros frente a las restantes calles.

**-Retiro lateral:**

Frente del predio menor a 12 m = no rige RL

Frente igual a 12 y menor a 15m = 1 RL 3m

Frente igual o mayor a 15 = BL 2m

**-Retiro posterior:** 20% de la superficie del predio

En lo referente a ocupaciones de retiros laterales y posteriores, rige lo dispuesto en la normativa general, pudiendo ocuparse hasta un 50% de la superficie correspondiente a la suma de ambos.

**-FOS:** 40%

**-FOT:** 120%

**-FOSV:** 40%

**-FOSS:** 0% (no se admite subsuelo)

Para el caso de los predios sobre Ruta 11 y RIB, se podrá alcanzar un FOS del 60% para destinos no residenciales compatibles con el entorno.

Para el resto de los predios, se podrá aumentar el FOS en 15% si el mismo está destinado a la construcción de invernaderos o construcciones auxiliares livianas translúcidas o transparentes, con destino producción agrícola, floricultura, huertas orgánicas o similares

**-Altura máxima:** 8,5 metros

**-Densidad ocupacional (vivienda):** 1 unidad cada 400m<sup>2</sup> de superficie de predio. Corresponde a la totalidad de niveles, y no debe considerarse por planta.

## **17.8 ET 08- Espacio Territorial Estación Atlántida, Paso del Tigre, Olimpia.**

Límites detallados en el Punto 18.8 del presente documento.

**17.7.1 Uso del suelo preferente:** Residencial y servicios complementarios (pequeños servicios, talleres, etc.)

**17.7.2 Fraccionamientos, reparcelamientos y fusiones:** tamaño mínimo predio 600m<sup>2</sup>

### **17.7.3 Parámetros Urbanos:**

**-Retiro frontal:** 15 metros sobre Rutas con calles de Servicio. Sin calle de servicio, conforme a previsiones del MTOP; 10 metros en Bulevares y Avenidas; 5 metros frente a las restantes calles.

#### **-Retiro lateral:**

Frente del predio menor a 12 m = no rige RL

Frente igual a 12 y menor a 15m = 1 RL 3m

Frente igual o mayor a 15 = BL 2m

**-Retiro posterior:** 20% de la superficie del predio

En lo referente a ocupaciones de retiros laterales y posteriores, rige lo dispuesto en la normativa general, pudiendo ocuparse hasta un 50% de la superficie correspondiente a la suma de ambos.

**-FOS:** 40%

**-FOSV:** 50%

**-FOSS:** 0% (no se admite subsuelo)

Para el caso de los predios sobre Ruta 11, se podrá alcanzar un FOS del 60% para destinos no residenciales compatibles con el entorno.

Para el resto de los predios, se podrá aumentar el FOS en 15% si el mismo está destinado a la construcción de invernaderos o construcciones auxiliares

livianas translúcidas o transparentes, con destino producción agrícola, floricultura, huertas orgánicas o similares

**-Altura máxima:** 8,5 metros

**-Densidad ocupacional (vivienda):** 1 unidad cada 400m<sup>2</sup> de superficie de predio.

### **17.10 ET 10 - Espacio Ambientalmente Significativo.**

Límites detallados en el Punto 18.10 del presente documento.

**17.7.1 Uso del suelo preferente:** turístico, residencial con gran presencia de verde.

**17.7.2 Fraccionamientos, reparcelamientos y fusiones:** No se admitirá fraccionamientos en lotes menores a 800 m<sup>2</sup>.

#### **17.7.3 Parámetros Urbanos:**

**-Retiro frontal:** 10 metros en Bulevares y Avenidas; 5 metros frente a las restantes calles.

##### **-Retiro lateral:**

Frente del predio menor a 12 m = no rige RL

Frente igual a 12 y menor a 15m = 1 RL 3m

Frente igual o mayor a 15 = BL 2m

**-Retiro posterior:** 20% de la superficie del predio

En lo referente a ocupaciones de retiro lateral, rige lo dispuesto en la normativa general, a excepción que podrá ocuparse hasta un 25% de la superficie de retiros laterales y posteriores.

**-FOS:** 40%

**-FOSV:** 50%

**-FOSS:** 0% (no se admite subsuelo)

**-Altura máxima:** 8,5 metros.

**-Densidad ocupacional (vivienda):** 1 unidad cada 400m<sup>2</sup> de superficie de predio.

## **Artículo 18. Suelo Sub Urbano**

### **18.1 ET 09a – Suburbano Turístico Recreativo.**

**18.1.1** Sector de reserva para el desarrollo y potencial expansión de actividades turísticas y recreativas no residenciales, de mediano impacto, asociadas a la conectividad entre las localidades de Estación Atlántida y Ruta 8.

Comprende aquellas fracciones de territorio de suelo suburbano destinadas a actividades vinculadas directamente o asociado al desarrollo turístico, deportivo, hotelero, cultura o comercial y/o al disfrute de tiempo libre, aunque tengan uso agropecuario, permitiendo operaciones territoriales al amparo de las excepciones establecidas en el art. 282 de la Ley 19.149.

Permite el desarrollo turístico del departamento en sus destinos de sol y playa, el turismo cultural, religioso, ecológico, rural, ecuestre, y náutico, teniendo en todos los casos en cuenta la protección del medio ambiente, y prestando especial atención a las zonas de alta vulnerabilidad ambiental.

**18.1.2 Uso del suelo preferente:** Actividades vinculadas directamente o asociado al desarrollo turístico, deportivo, hotelero, cultura, comercial y/o al disfrute de tiempo libre, aunque tengan uso agropecuario.

En suelo suburbano de uso turístico se admitirán usos asociados al desarrollo turístico y de servicio al ámbito No se admitirán construcciones que distorsionen las visuales a la Iglesia Cristo Obrero o su entorno, no admitiéndose edificaciones con alturas mayores a ocho metros Para todas las viabilidades, permisos de construcción, reforma, ampliación y regularización deberán presentar propuesta de acondicionamiento paisajístico para todo el predio y vereda, las cuales serán evaluadas por la oficina técnica, en coordinación con el equipo técnico asignado para el Proyecto Dieste.

**18.1.3 Densidad ocupacional (vivienda):** 1 unidad cada 1000m<sup>2</sup> de superficie de predio. Corresponde a la totalidad de niveles, y no debe considerarse por planta.

Área mínima de padrón: 2500m<sup>2</sup> con frente mínimo de 50 m.

## **18.2 ET 09b – Suburbano de Producción y Servicio.**

**18.2.1** Se define suelo suburbano de actividades productivas y de servicios, a las fracciones de territorio de suelo suburbano destinadas directas o indirectamente a actividades industriales, logísticas y de servicios.

Se plante para esta categoría de suelos, según lo dispuesto en el Plan Costa de Oro:

- La generación de condiciones seguras y compatibles con la vocación de la zona y preservación del ambiente.
- No se permitirá la actividad extractiva en suelo suburbano, controlando la actividad existente, y procurando minimizar el impacto generado mediante control de los planes de abandono, mitigaciones, etc.

**18.2.2 Usos admisibles:** Actividades de carácter industrial, productivo, logísticas y de servicios. La actividad residencial es admisible únicamente de carácter unifamiliar. No será de admisión propuesta alguna de vivienda colectiva en cualquiera sea su modalidad.

**18.2.3 Área mínima de padrón:** 2500 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 50 metros.

## **18.3 Espacio Territorial Cementerio Atlántida.**

Se categoriza como sector suburbano.

## Capítulo VI

### Programas y Proyectos

#### **Artículo 19. Generalidades, descripción**

El modelo territorial se complementa con los programas y proyectos, que se presentan como los componentes ejecutivos y operativos del PP. Las propuestas se presentan organizadas en programas sectoriales, integradores y multidimensionales. La ejecución de programas y proyectos se efectuará mediante la coordinación público privada. Los programas y proyectos a efectos de su ejecución deben estar incluidos en el Presupuesto Departamental.

#### **Artículo 20. Programas**

Son instrumentos de ejecución del Plan Parcial, orientados en función de las estrategias tendientes a materializar las definiciones generales.

#### **Artículo 21. Proyectos**

Son instrumentos de ejecución de propuestas específicas. Los proyectos, se encuentran integrados dentro de los distintos Programas descritos con las características enunciadas en la Memoria de Ordenación.

#### **Artículo 22. Listado y descripción de Programas**

##### **22.1 PG 01 – Conectividad / Accesibilidad / Movilidad**

El programa tiene como objetivo desdibujar la división que genera Ruta Interbalnearia y Ruta 11, habilitando la franca conectividad transversal, mejoramiento de las vías, complementación del sistema de conectividad, jerarquización de vías y complementación del viario; seguridad vial, de peatones y ciclistas.

También tiene por objetivo mejorar la accesibilidad y conectividad local y extra local, así como brindar una mejor accesibilidad al interior del territorio, vinculando y entramando todo el territorio con una línea interna de transporte público.

Proyectos asociados: IT Línea Amarilla, IE Puente Peatonal y Bicisenda, IE cruce peatonal y ascensor público.

##### **22.2 PG 02 – Desarrollo de Infraestructuras: Abastecimiento / Saneamiento / Desagüe Pluviales / Gestión de Residuos**

Tiene como objetivo realizar cambios, u obras nuevas en lo que respecta a las infraestructuras. En este sentido se incluyen:

- α. Perfiles de vías funcionales con incorporación de infraestructura para el escurrimiento pluvial, vial e iluminación público
- β. Recomendaciones para el puente sobre la cañada La Rocío
- χ. Diseño de la red de saneamiento que atienda a la ocupación propuesta de la pieza de estudio
- δ. Brindar una visión integral de la infraestructura soporte

#### **Consideraciones ambientales significativas. Faja costera**

Aplica en todo lo dispuesto por el Plan de Costa de Oro.

## **22.3 PG 03 – Mejora del hábitat / Espacios públicos/ Equipamiento / Inclusión social. Intervenciones Tácticas**

El programa tiene como objetivo:

- α. la mejora ambiental y conservación del paisaje, buscando la mejora de la calidad de vida y de convivencia;
- β. lograr la mayor accesibilidad, conocimiento y conciencia ambiental de la totalidad del territorio.
- χ. calificar de áreas públicas en busca de la mejora de la calidad de vida y de convivencia;
- δ. Cohesión social;
- ε. fortalecer la identidad local y los lugares de referencia a nivel barrial y zonal a través de la dotación de equipamientos y servicios.

Proyectos asociados: IT Puntos de Observación, IT Arbolado Ornamental, IT Eventos desencadenantes.

### **22.3.1 Intervenciones Tácticas / Línea Amarilla**

Recorrido planteado en base a las etapas que se describen a continuación,

- **Etapas 1 – Peatonal, Semipeatonal y Bicisenda**
  - Calle 11, desde Calle 24 hasta Cdad. de Montevideo.
  - Cdad. de Montevideo, desde Calle 1 hasta Calle 3.
  - Calle 22, desde Calle 1 hasta Calle 3.
- **Etapas 1 – Bicisenda**
  - Calle 11, desde Ciruelo del Japón hasta Roger Balet, continúa por Roger Balet hasta Gral. Artigas.
  - Rambla en su recorrido desde Av. Circunvalación hasta Ciruelo de Japón.
  - Cno. a Parque del Plata desde el Este hasta Ruta 11.
- **Etapas 1 – Intervenciones de propuestas eventuales**
  - Espacio remanente comprendido entre la infraestructura de acceso de Ruta IB y Ruta 11.
- **Etapas 2 – Bicisenda**
  - Gral. Artigas desde Roger Balet hasta la Rambla.
  - Diagonal Sur desde la Rambla hasta Calle 8.
  - Diagonal Este desde Calle 8 hasta Calle 1B.
  - Calle 8 y su continuación Calle 8 (Rep. del Paraguay), desde la Rambla hasta Calle 5B.

-Ruta 11 de Norte a Sur desde Cno. a Parque del Plata hasta Av. Circunvalación.

-Av. 3 desde Ruta 11 hasta Calle 2, Calle 2 desde Av. 3 hasta Calle 18, Calle 18 desde Calle 2 hasta Calle 12, Calle 12 desde Calle 18 hasta Calle 16, Calle 16 desde Calle 12 hasta Ruta 11.

-Rambla en su recorrido desde Av. Circunvalación hasta Calle 5B.

- **Etapa 3 – Paseo Peatonal**

-Cañada J.Herrera en su recorrido desde la Rambla hasta Ruta IB.

-Cañada Ciruelos del Japón en su recorrido desde la Rambla hasta Calle 2.

- **Etapa 3 – Bicisenda**

-Las Amapolas y su continuación Santa María del Riviero desde Ruta 11 hasta Los Paraísos.

-Los Hibiscos y su continuación Cesar Mayo Gutierrez Rivera y De la Bombilla desde Ruta 11 hasta Ghandi.

-Pastori desde Ghandi hasta Federerico García Lorca continuando por Federico García Lorca hasta Ruta 11.

### **22.3.2 Intervenciones Tácticas / Puntos de Observación**

Los siguientes son puntos de equipamiento urbano, de diseño disperso e intencionado, ubicados en relación a la Línea Amarilla, que permiten disfrutar de una determinada cuenca visual de algún bien patrimonial.

-Rambla Decó

-Cristo Obrero

-Rambla Moderna – Barrio Jardín – Cañadón

-El Planeta

-Avenidas (trazado fundacional)

-El Águila

-Rambla Fundacional

### **22.3.3 Intervenciones Tácticas / Arbolado ornamental de colores**

El arbolado propuesto acompaña y complementa con elementos vivos el recorrido de la Línea Amarilla.

### **22.3.4 Intervenciones Tácticas / Eventos desencadenantes**

### **22.4 PG 04 – Activación dinámica. Intervenciones Estratégicas (IE)**

El programa tiene como objetivo la mejora ambiental y conservación del paisaje siendo éste el soporte identitario del territorio. Como eje central se busca la accesibilidad al interior del territorio habilitando nuevas áreas al disfrute público.

Proyectos asociados:

#### **22.4.1 IE - Estación Atlántida**

Zona definida en intersección de Ruta 11 y Cno. a Parque del Plata y sus inmediaciones.

#### **22.4.2 IE - Zona de Arte y Cultura**

Zona definida por los padrones 6179, 6194, 6161, 55688, 56187 y 59121.

#### **22.4.3 IE - (en) Clave Regional**

Coincidente con el Área de Renovación Urbana (ARU), conformada por los padrones 6217, 6218, 6219 y 1952.

#### **22.4.4 IE - Puente Peatonal y Bicisenda**

Puente y bicisenda sobre el cruce de Ruta 11 y Ruta IB.

#### **22.4.5 IE - Cruce Peatonal y Ascensor Público**

Cruce en intersección de Ruta 11 y Av. Pinares.

#### **22.4.6 IE – Microcentro**

Coincidente con ET 01 - Microcentro, cuya delimitación fue descrita en el punto 18.1 del presente documento.

#### **22.4.7 IE - Mansa Activa**

Sector de Faja Costera comprendido desde Calle 22 hasta Calle 12.

#### **22.4.8 IE - Manzana 0**

Zona definida por los padrones 5014, 509, 1871 al 1874, 1881 y 1879 al 1875.

### **22.5 PG 05 – Patrimonio**

**22.5.1** La determinación del valor patrimonial de los bienes inmuebles de Atlántida se realizará mediante la aplicación de un Inventario de Protección (tal como está previsto en la normativa del Plan Costa de Oro 2017<sup>1</sup>). El Inventario proporciona un instrumento adecuado para la elaboración de propuestas concretas de intervención en tanto aporta un conocimiento minucioso y exhaustivo del área de estudio.

#### **22.5.2 Categorías de protección**

- Protección Integral: Edificio de valor excepcional que debe ser conservado integralmente. Sólo se admitirán en él apropiadas y discretas incorporaciones de elementos de acondicionamiento.
  
- Protección Estructural: Edificio que debe ser conservado mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración, sus elementos significativos y sus características ambientales.

---

<sup>1</sup> Memoria de ordenación. 8.1. Catálogo de bienes Patrimoniales de Costa de Oro. Constituye un instrumento de conservación preventiva, como medio de conocimiento y valoración de los bienes culturales de la Microrregión.

- Protección Ambiental: Edificio que sólo puede ser modificado conservando o mejorando su relación con el ambiente y manteniendo sus elementos significativos.
- Sin protección: Edificio que no posee valores patrimoniales significativos y que puede ser modificado o sustituido.

### **22.5.3 Bienes protegidos**

- MHN Cristo Obrero, Dieste.
- MHN Edificio Planeta, Michelizzi.
- BID El Aguila.
- Medidas Cautelares Vivienda Estol El Remanso, Vilamajó
- Medidas Cautelares Hotel Rex
- Medidas Cautelares “primeros chalets” Padrón N° 462
- Medidas Cautelares “primeros chalets” Padrón N° 464
- Medidas Cautelares “primeros chalets” Padrón N° 467
- Medidas Cautelares “primeros chalets” Padrón N° 469
- Medidas Cautelares “primeros chalets” Padrón N° 474
- Medidas Cautelares “primeros chalets” Padrón N° 486
- Medidas Cautelares “primeros chalets” Padrón N° 489

### **22.5.3 Bienes a proteger propuestos**

- Vivienda Berna, Montes, Turcatti, Nassutti
- Club de Golf Parque AGADU
- Estación de AFE “Estación Atlántida”
- Capilla de Atlántida. arqs. Isola y Armas
- Pasarela peatonal en Edificio Golf Palace
- Edificaciones Art Decó Padrones N° 391 y 392.
- Edificaciones Art Decó Padrones N° 504 y 505.
- Vivienda Maranges, Acosta, Brum, Careri Strata
- Vivienda actual seccional de Policía - Poder Judicial
- Tanque de Agua en City Golf
- Apartamentos sobre Roger Balet

### **22.5.3 Espacios Territoriales Identitarios a proteger**

Se consideran bajo régimen patrimonial ambiental las zonas que se detallan a continuación:

- ET 02 - Atlántida Serena, Atlántida Jardín, Alto del Mar, Barracas de Atlántida, Villa Argentina (Sur de IB).

- ET 03 - Casco Fundacional: Playa Brava, Playa Mansa, Circunvalación Sur. (Roger Balet, Rambla, Av. Circunvalación).

#### **22.5.4 Faja Costera**

Se determina al área de faja costera como Zona de Conservación y Valorización Ecosistémica.

Según se expresa gráficamente en la Lámina L09 – Usos y Atributos.

### **22.6 PG 06 – Turismo**

El esfuerzo de plantear una priorización de problemas, parte de la información de base acumulada en el proceso de construcción de herramientas para la gestión del territorio (planes, directrices, programas, proyectos), de la percepción de los actores locales (habitantes y grupos sociales) y de la información técnica generada en el proceso de diagnóstico.

Se identifican tres espacios dentro de la pieza cuyo abordaje se trabaja desde diversas perspectivas, para replantear el desarrollo turístico: Estación Atlántida, Microcentro Comercial y Ramblas.

#### **22.6.1 Estación Atlántida**

- Objetivo: potencial el uso cultural

- Acciones:

- Crear espacios públicos dirigidos al residente y al turista que permitan la interacción social: deporte, recreación y esparcimiento. IE - Estación Atlántida.

- Jerarquizar el entorno de la Iglesia Cristo Obrero y anexar al bien una propuesta cultural permanente: muestra sobre la trayectoria de Edadio Dieste; particularidades de la Iglesia; generar una agenda propia de eventos, o actividades relacionadas a la Iglesia, fortalecer su gestión en torno al visitante.

- Desarrollar propuestas asociadas a un parque lineal entorno a la antigua Estación conformada en base a la historia del tren y actividades culturales, respetando las dinámicas socioculturales que allí se manifiestan: el centro CAIF y la feria vecinal.

- Facilitar el desarrollo y promoción de la feria denominada Mercado de Cercanía, vinculando su espacio a la producción de pequeña escala y familiar.

- Promover la accesibilidad y conectividad con los barrios de Atlántida Norte y Sur, estimulando el uso peatonal y de medios livianos en el espacio terminal y Línea Amarilla. IE - Puente Peatonal y Bicisenda.

#### **22.6.2 ET 01 – Microcentro Atlántida**

- Objetivo: robustecer y organizar el núcleo del turismo y paseo de compras.

- Acciones:

- Accionar el futuro del edificio Portofino

- Aumentar y estimular el área comercial del microcentro, incrementando calles peatonales y el paseo de compras.

- Definir medidas que disminuyan la saturación del tránsito.
- Desalentar el estacionamiento en este sector.
- Atender en general el espacio público.
- Replantear el aprovechamiento de los espacios desocupados, en el marco del incentivo a la actividad comercial privada.
- Derivar los Boliches nocturnos a espacios no céntricos.

### **22.6.3 Faja Costera (Rambla)**

- Objetivo: establecer un diferencial entre los balnearios vecinos, estimulando la competencia a través de un uso sostenible y novedoso de la faja costera.

- Acciones:

- Atender la problemática costera utilizando herramientas de gestión integradas y adaptativas. Los principales aspectos a trabajar son: presiones en el uso intensivo del suelo, fijación de dunas, afectaciones, pérdida o degradación del paisaje, accesos insuficientes y/o poco planificados que contribuyen al proceso erosivo.
- Atender el entorno cercano a las ramblas, dotándolos de infraestructura de esparcimiento.
- Estimular al sector privado a la inversión con criterios de sostenibilidad en la primera línea de costa.
- Establecer un diferencial respecto a otros balnearios, sobre todo en la dotación de infraestructura volcada al uso público: piscinas, ramblas, equipamiento en general. IE - Mansa Activa
- Organizar la gestión pública y privada de los servicios de playa.

### **22.6.4 Estacionalidad**

- Objetivo: diversificar la oferta turística, centrándola en aspectos relacionados a la cultura y al turismo de experiencia o vivencial.

- Acciones:

- Promover una grilla de eventos sólida e interesante que tenga su ancla en las estaciones no propicias para el turismo de sol y playa.
- Apostar a la planificación de lineamientos turísticos que integren a la sociedad civil y a actores privados fuertes, durante los meses de menor afluencia de visitantes.
- Fortalecer la imagen del destino desde el aspecto histórico y cultural. IE - Zona de Arte y Cultura.
- Explotar la potencialidad del destino como sede de congresos y/o eventos. IE - (en) Clave Regional.
- Concretar una política económica que beneficie a emprendedores locales de régimen anual.

### **22.6.5 Política Turística**

- Objetivo: profundizar en la planificación local y descentralizada del turismo en el balneario.

- Acciones:

- Filtrar el segmento de turistas interesados por el turismo religioso, histórico y arquitectónico.
- Promoción del destino.
- Plataformas web.
- Orientación a las fuentes emisoras de turistas
- Generar un cronograma anual de publicidad y distribuirlo en función de los eventos de alta y baja temporada.

### **22.6.6 Agenda de eventos y circuitos de la ciudad de Atlántida**

- Objetivo de las Actividades propuestas:

- Promover prácticas amigables con el entorno.
- Equilibrar la propuesta de eventos durante todo el año, promoviendo la desestacionalización.
- Promover actividades vivenciales a través de experiencias recreativas accesibles y saludables.
- Fomentar la dinamización de la economía de artesanos y productores locales.
- Distribuir y organizar el flujo de usuarios de los espacios públicos hacia áreas con atractivos potenciales.
- Distribuir y organizar actividades en sitios específicos que sean de referencia para la comunidad.
- Acercar a turistas y residentes la historia, la cultura y el valor patrimonial de Atlántida como ciudad-balneario.

**22.6.6.1** Articular las actividades con las que ofrece el Programa del Ministerio de Turismo “Uruguay a toda costa” y planificar las actividades teniendo presente el calendario de eventos departamental de Canelones.

Ver Lámina L10 – Agenda de Eventos.

## **22.7 PG 07 – Cargas y Beneficios**

### **22.7.1 Gestión Adaptativa**

Un elemento clave que le aporta sustentabilidad a cualquier propuesta de ordenación del área debe ser la proyección y desarrollo de las potencialidades y oportunidades del territorio en cuestión a partir de su localización geográfica y de su funcionalidad como soporte e impulso de las actividades productivas y de un hábitat de calidad.

A partir de ello, se deberán atender los siguientes aspectos:

- Inserción de Atlántida en el contexto del área metropolitana, de su constante crecimiento y de la consolidación del eje Montevideo-Maldonado/Punta del Este.
- Oportunidad de potenciar el rol de la planificación urbano-territorial al servicio de un modelo de desarrollo sostenible generador de infraestructuras y servicios básicos y de calidad a sus habitantes actuales y potenciales.

- Necesidades de inversión generadas por crecientes demandas de mayores y mejores servicios e infraestructuras, contribuyendo a una mayor brecha de financiación en el sector público.
- Posibilidad de aplicación de fuentes no tradicionales de recursos para financiar las infraestructuras, en particular provenientes del ámbito privado, probablemente asociadas a emprendimientos inmobiliarios y proyectos urbanos de significación.
- Analizar herramientas e incentivos destinados a conducir ese modelo de desarrollo.

### **Artículo 23. Listado y descripción de Proyectos**

- IT Línea Amarilla
- IT Puntos de Observación
- IT Arbolado ornamental de colores
- IT Eventos desencadenantes
- IE Estación Atlántida
- IE Zona de Arte y Cultura
- IE (en) Clave
- IE Puente peatonal y bicisenda
- IE Cruce peatonal y ascensor público
- IE Microcentro
- IE Manzana 0
- Régimen Patrimonial (nuevas incorporaciones)
- Agenda de Eventos

## Capítulo VII

### Actuación y control territorial

#### **Artículo 24. Dirección de la actividad urbanística**

La dirección y ejecución de la gestión territorial y urbana corresponde en todo caso a la Intendencia de Canelones. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del presente instrumento así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada, mediante los mecanismos previstos en el Plan.

La Intendencia de Canelones velará por el respeto de los derechos territoriales de las personas (artículo 6 de la Ley 18.308) en la formulación, gestión y ejecución de la planificación urbanística y territorial. Asimismo, tendrá presente los derechos de iniciativa e información por parte de las organizaciones representativas de los intereses que resulten afectados, así como de los particulares.

#### **Artículo 25. Control Territorial.**

El Gobierno Departamental ejercerá la policía territorial en el ámbito del Plan, en los términos dispuestos en los Artículos 68 y siguientes de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, aplicando en caso de contravención a las disposiciones del presente instrumento, las sanciones que correspondan conforme con el Artículo 71 de la mencionada Ley.

#### **Artículo 26. Ejecución de la planificación: equidistribución y deberes legales.**

La ejecución del Planeamiento territorial se desarrollará a través de los procedimientos establecidos en el presente Plan parcial. Estos procurarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, el cumplimiento de los deberes de cesión de áreas para equipamientos, infraestructuras y espacios libres que en todo caso aseguren la consagración del Principio de Derecho Urbanístico de No Segregación Territorial. La ordenación urbanística del territorio que comprende al ámbito del Plan Parcial, se llevará a cabo mediante Instrumentos de Ordenación Territorial e instrumentos de Gestión Territorial.

#### **Artículo 27. Instrumentos de Ordenación Territorial:**

Son Instrumentos de Ordenación Territorial del presente Plan, los siguientes:- Áreas de Renovación Urbana- Proyectos de detalle.

#### **Artículo 28. Áreas de renovación urbana**

Es un instrumento de ordenación del plan aplicable preferentemente en sobre el cual existe una presión inmediata de desarrollo o de transformación. Su finalidad es cumplir con los objetivos urbanísticos que el Plan establezca garantizando su planificación unitaria y sincronizada así como cumplir con los deberes territoriales de equidistribución de las cargas y beneficios y retorno de los mayores valores en la superficie que se delimite.

El Área de Renovación Sub-Urbana permite:

- α. definir ámbitos de actuación dentro de las áreas de Proyectos de Detalle;

- β. establecer consideraciones preliminares para el área (usos, ocupaciones, paisaje, etc.);
- χ. definir la vialidad general estructurante;
- δ. definir los espacios públicos: áreas mínimas y zonas de interés;
- ε. definir los aspectos ambientales relevantes;
- φ. determinar los proyectos de detalle necesarios que completen los insumos necesarios para hacer efectivo el cambio de subcategoría;
- γ. incorporar en las agendas de organismos públicos políticas, programas y proyectos que atiendan al desarrollo de la zona en temas relativos a infraestructura, temas ambientales, transporte público, vivienda, etc.

Deberán contener como mínimo:

- a. Justificación de su delimitación.
- b. Definición del perímetro.
- c. Criterios adoptados para la actuación.
- d. Planos de trazado vial, reparcelaciones, volumetría, normativa si correspondiera, y todo lo que sea necesario para comprender la propuesta.

Las determinaciones y particularizaciones de las Áreas de Renovación Urbana se concretarán mediante la formulación de un correspondiente Proyecto y su gestión integrada para el cumplimiento de las obligaciones territoriales. Sin perjuicio de las facultades de la Intendencia de Canelones sobre determinación y delimitación de las Áreas de Renovación Urbana, podrán proponer la creación de las mismas, otras Entidades Públicas o cualquier particular. Para el caso en que los propietarios soliciten participar en un Área de Renovación Urbana, se les otorgará un plazo perentorio para la presentación del Proyecto y para su ejecución. La delimitación de un Área de Renovación Urbana podrá traer aparejada la suspensión del otorgamiento de permisos de construcción, hasta tanto no se apruebe el Proyecto que la desarrolla, y se haya producido la justa distribución de los beneficios y las cargas. Las propuestas que se reciban se estudiarán caso a caso según las directrices del presente Decreto.

Las ARU se definirán según los límites descritos en el artículo 11 numeral 7 del presente decreto

#### **Artículo 29. Proyectos de Detalle**

Son los instrumentos de ordenación, que hacen posible completar y definir alineaciones, nivelaciones, afectaciones, edificabilidad, alturas, usos, ordenación de volúmenes. Las determinaciones de los Proyectos de Detalle contendrán la siguiente documentación según corresponda:

- a. Memoria justificativa de su conveniencia y de la pertinencia de las soluciones adoptadas.
- b. Planos a escala adecuada, que expresen todas y cada una de las determinaciones de la ordenación propuesta.

- c. Determinaciones que el proyecto prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, espacios verdes y otras análogas.
- d. Estudio sobre cargas y beneficios a considerar en la ejecución del proyecto. Como mínimo los proyectos de detalle deberán definir los siguientes aspectos:
  - Proyectos de fraccionamientos (calles, manzanas, parcelas, espacios públicos, etc.), viales, saneamiento, drenaje pluvial, alumbrado.- Determinar la normativa resultante para el área.- Definir el modelo de desarrollo para la zona, así como la etapabilidad para su desarrollo.- Realizar los estudios correspondientes en lo referido a los siguientes aspectos: territorial, ambiental y de tránsito.- Definir la distribución de cargas y beneficios y valorización por reparcelaciones y por mayor edificabilidad en los casos que corresponda.

#### **Artículo 30. Instrumentos de Gestión Territorial:**

Son Instrumentos de Gestión territorial los siguientes:

- Contrato-plan
- Expropiación
- Derecho de Preferencia
- Recuperación de valorizaciones
- Impuesto progresivo al baldío progresivo y finca ruinosa
- Mesa Articuladora del Plan

#### **Artículo 31. Contrato-plan**

El Contrato-Plan es el mecanismo de gestión que busca aunar la libre iniciativa privada y la política del Gobierno Departamental sobre la base de objetivos acordados y de la estipulación contractual de las obligaciones de las partes involucradas. El proyecto de Contrato-Plan es acordado entre la Intendencia de Canelones y su contraparte. A partir de ese momento comenzará la ejecución del mismo; procediendo el interesado a presentar el Proyecto Ejecutivo o Proyecto de Detalle y los permisos que correspondieren.

#### **Artículo 32. Expropiación**

La expropiación por razones de ordenamiento territorial o acondicionamiento urbano, se aplicará de conformidad con las disposiciones previstas en la ley:

- α. Para la ejecución de los sistemas territoriales de vialidad, drenaje pluvial, centralidades; equipamientos públicos y otros de similar naturaleza de interés general.
- β. Para la Ejecución de Planes Sectoriales
- χ. Para la ejecución de Áreas de renovación urbana conforme a un Proyecto de Detalle

- δ. Para la incorporación de terrenos en la Cartera de Tierras.
- ε. Para llevar a cabo las acciones de conservación o protección ambiental que correspondan.

### **Artículo 33. Derecho de Preferencia**

Se autoriza a la Intendencia de Canelones a efectuar el ejercicio del derecho de preferencia previsto por el artículo 66 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, en las enajenaciones onerosas sobre los bienes Inmuebles ubicados dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Parcial, con el alcance y procedimiento que establezca la reglamentación.

### **Artículo 34. Recuperación de valorizaciones**

Conforme con el artículo 46 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, autorizase a la Intendencia de Canelones a percibir en concepto de retorno de valorización un porcentaje de los mayores valores inmobiliarios, conforme a los criterios y porcentajes establecidos en el Decreto N° 0013/17 del 6 de Diciembre de 2017 de la Junta Departamental (Artículo 65)

### **Artículo 35. Impuesto progresivo al baldío y fincas ruinosas.**

El Gobierno Departamental reglamentará la aplicación del impuesto al baldío y finca ruinosas, para los Padrones ubicados en el ámbito de aplicación del Plan.

### **Artículo 36. Mesa Articuladora del Plan de Atlántida**

Se conforma la Mesa Articuladora del Plan. El intendente reglamentara la conformación de la misma, contemplando en su integración la participación de la Agencia de promoción a la inversión, direcciones generales, secretaria de planificación, Municipio de Atlántida, un representante de DINAMA, un representante de OSE. También podrá integrar la mesa y a criterio de la misma, dos actores locales que aseguren la representación con equidad social de toda la pieza del PP.

La Comisión del Plan tiene como principales cometidos:

- Implementar la organización y designar quién realice los proyectos tanto de Intervenciones Tácticas desencadenantes de procesos que permitan concretar la materialidad de la Línea Amarilla. Asegurarse de la coordinación con las Direcciones y actores competentes para cumplir con el Proyecto vinculado al Régimen Patrimonial, así como a la Agenda de eventos propuesta por el PPA. Todo esto persiguiendo el objetivo de fortalecer la marca Atlántida y asegurar la accesibilidad a la totalidad de la pieza y el goce durante todo el año.
- Coordinar, promover, acordar, gestionar las Intervenciones Estratégicas para asegurar su concreción y acompañar los efectos desencadenantes.
- Analizar las propuestas que cada desarrollador, de un emprendimiento nuevo o existente, presente tanto de disposición final de efluentes, de amortiguación hidráulica, que deriven de un estudio técnico realizado por Ing. Civil o Hidráulico Ambiental.
- Implementar mecanismos de monitoreo y seguimiento del PP, a partir de la elaboración de una serie de indicadores que permitan asegurar su correcta implementación y ajuste a los procesos dinámicos del territorio.

- Realizar informes bi-anales de avance y seguimiento del PP. El PPA podrá asimismo ser objeto de revisión y/o modificación durante su vigencia, cuando se procuren nuevos criterios respecto de alguno de los aspectos sustanciales, motivados por la necesidad de adoptar un modelo territorial distinto al presente, o por la aparición de circunstancias cuya influencia en el proceso territorial lo justifique.
- Implementar una Consulta Pública que se llevará a cabo cada 5 años, entre la población del ámbito del Plan Parcial a efectos de evaluar la marcha del Plan y analizar, rectificar, ratificar o sustituir aspectos definidos en el PPA. A tales efectos se abrirá un Registro para la inscripción de particulares y grupos de interesados que deseen participar formalmente en la Consulta.

## Capítulo VIII

### Seguimiento y control

#### **Artículo 37. Coordinación y Seguimiento.**

El seguimiento del PP compete a las Oficinas Técnicas intervinientes en el Plan.

En este sentido, corresponde destacar, por su relevancia, el proceso de Informe Ambiental Estratégica (IAE), establecido por la Ley 18.308 entendido como mecanismo de control que acompaña todo el desarrollo del instrumento.

#### **Artículo 38. Mesa Articuladora del Plan**

Esta mesa será órgano de articulación, promoción y asesoramiento en relación a la puesta en práctica y coordinación de las operaciones del Plan. El Intendente reglamentará su integración, contemplando en su integración la participación de la Agencia de Promoción a la Inversión, direcciones generales, Secretaria de Planificación, Municipios (afectados por el área de actuación) y representantes del ámbito privado.

#### **Artículo 39. Cometidos de Mesa Articuladora del Plan:**

- a. Dar trámite por la vía que entienda más conveniente a toda propuesta pública o privada que presentada en la Intendencia de Canelones esté relacionada con el Plan.
- b. Generar los insumos para la Promoción a nivel nacional e internacional del ámbito
- c. Elaboración de la Memoria Anual
- d. Participar en las instancias de monitoreo, revisión o modificación del Plan
- e. Evaluar los procesos de coordinación interna e información entre oficinas y departamentales, a que dé lugar la gestión del Plan.
- f. Evaluar los criterios comunes de coordinación con otros entes públicos y con el sector privado en vistas a la ejecución del Plan.

## **NORMAS GENERALES**

### **Artículo 40 Modificaciones de Escorrentías Naturales de Predios**

**40.1.** Estudiar medidas de atenuación y presentar el estudio técnico correspondiente, firmado por Ing. Hidráulico Ambiental, ante la IC, para preservar el carácter que debe mantenerse en los predios en cuanto al FOSV determinado por Espacio Territorial y permeabilidad de los suelos, si las intervenciones superan el porcentaje de impermeabilización admitida.

**40.2** Se prohíbe realizar rellenos que modifiquen la escorrentía natural de los suelos.

**40.3** Se prohíbe la realización de subsuelos en zonas de retiro.

**40.4** Realizar un estudio hidráulico con modelado, en base a un análisis de la topografía de toda la planta urbana y los cursos de agua existentes que atraviesan los distintos sectores de esta.

**40.5** En el caso de taludes naturales, se debe priorizar su mantenimiento, permitiendo considerar las alturas máximas admitidas a partir de la recta de comparación tomada desde el punto medio del límite frontal del predio hasta el punto medio del límite posterior del mismo.

### **Artículo 41 Estacionamientos**

Normativa general de estacionamientos para toda la pieza, especificando por espacios territoriales su aplicación.

**41.1** Vivienda colectiva u oficinas: Contar con un sitio de estacionamiento por cada unidad. Se tomará cada unidad de vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> con dicho destino, así como unidad de oficina por cada 50 m<sup>2</sup> con dicho destino. Los sitios de estacionamiento deberán ser ubicados dentro del mismo predio que los genera. Quedan eximidos aquellos casos que generen menos de 4 sitios.

Esta norma rige para los Espacios Territoriales ET1 Microcentro Atlántida, ET3 Casco Fundacional, Playa Brava, Playa Mansa, Circunvalación Sur y ET4 Circunvalación, Maracanda, Pinares de Atlántida, Pinares Nuevo.

**41.2** Locales comerciales de abastecimiento diario u ocasional: se generará un sitio cada 100 m<sup>2</sup> de área útil destinada a venta o exposición, sea cubierta o exterior, siempre que los mismos se ubiquen en vías preferenciales. Quedan eximidos aquellos casos que generen menos de 4 sitios.

En el caso de comercios ubicados en vías peatonales del Espacio Territorial 1 Microcentro, y que corresponda por su superficie utilizada la incorporación de sitios de estacionamiento, deberán ubicarlos en otro predio ubicado a menos de 300 metros.

Rige para toda Atlántida.

**41.3** Grandes superficies, supermercados, centros comerciales: Generar un sitio cada 30 m<sup>2</sup> de superficie útil. En este caso los sitios deben ubicarse en el mismo predio o predios linderos en su defecto. No generarán sitios aquellos comercios con área útil menor a 300m<sup>2</sup>.

Rige para toda Atlántida.

**41.4** Hotelería: Para hoteles realizados bajo las modalidades de Apart-hotel u Hotel Condominio, calcular los sitios de estacionamiento para el caso de edificio de vivienda colectiva.

En el caso de hoteles categorías 4 y 5 estrellas, calcula 1 sitio cada 5 habitaciones. En el caso de 3 estrellas, corresponde 1 sitio cada 10 habitaciones. En otros casos no se exigirán sitios. Quedan eximidos aquellos casos que generen menos de 4 sitios.

En aquellos hoteles existentes que ya cuenten con autorización de habilitación, podrán ubicar los sitios correspondientes a una distancia de hasta 500 metros de su ubicación, pudiendo ser ubicados fuera de su propio Espacio Territorial, debiendo contar con dichos sitios en la próxima reválida solicitada.

Rige para los Espacios Territoriales ET1 Microcentro Atlántida y ET3 Casco Fundacional.

#### Artículo 42 **Marquesinas (General)**

Aplica el mismo criterio especificado en el ET1 - Espacio Territorial Microcentro Atlántida.

#### Artículo 43 **Ocupación de Veredas**

Se prohíbe la ocupación del espacio público y vereda por parte de bares y restaurantes.

Para complementar y aumentar la capacidad de los bares y restaurantes en temporada alta, se diseña la modalidad de islas colectivas.

La Comisión de Atlántida, será la encargada de gestionar el uso de las islas. La Lámina L07a diseña dos alternativas de disposición de las mismas. Su diseño definitivo, y construcción quedará a cargo de la Intendencia de Canelones.

#### Artículo 44 **Edificaciones Ruinosas o Abandonadas**

44.1 En relación a construcciones sin finalizar significativas para el territorio de Atlántida, se podrá determinar medidas disuasorias impositivas tales como impuesto a la edificación inapropiada, a los efectos de la mejora del mismo, así como también la aplicación del art. 62 de la ley 18.308 de 18 de junio de 2008.

El intendente lo reglamentará.

44.2 Declárese de Interés Departamental el Edificio Portofino, en el marco de lo establecido en art. 44.1

#### Artículo 45 **Arbolado y Medidas Green**

**45.1** Se pedirá explícita autorización a las oficinas municipales competentes, siempre que a causa de una construcción o reforma, se sustituya, elimine o modifique el arbolado existente en un predio.

En caso de remover especies, las mismas serán sustituidas por otra similar, previa evaluación de un técnico idóneo, Licenciado en Paisaje o Ing. Agrónomo. Preservando la cantidad de especies originales de cada predio. Lo mismo regirá para cualquier intervención en espacios públicos.

**45.2** A los efectos de la implementación de medidas Green se podrá considerar medidas de promoción por parte de la Mesa articuladora del Plan de Atlántida .



## Capítulo IX

### Disposiciones finales

#### **Artículo 46. Vigencia.**

El PP entrará a regir a los 15 días corridos siguientes a partir de la promulgación del Decreto respectivo por parte del Intendente Departamental de Canelones.

Realizar informes bi-anales de avance y seguimiento del PP por parte de la Mesa Articuladora del Plan. Asimismo el PP será revisado y/o modificado durante su vigencia, cuando se procuren nuevos criterios respecto de alguno de los aspectos sustanciales, motivados por la necesidad de adoptar un modelo territorial distinto al presente, o por la aparición de circunstancias cuya influencia en el proceso territorial lo justifique.

Implementar una Consulta Pública que se llevará a cabo cada 5 años, entre la población del ámbito del Plan Parcial a efectos de evaluar la marcha del Plan y analizar, rectificar, ratificar o sustituir aspectos definidos en el PPA. A tales efectos se abrirá un Registro para la inscripción de particulares y grupos de interesados que deseen participar formalmente en la Consulta.

#### **Artículo 47. Documentos Anexos**

Forman parte del presente Decreto, los siguientes documentos Anexos

- Memoria de Información y Cartografía:

L01. Delimitación de la Pieza

L02. Espacios Territoriales

L03. Conectividad y Movilidad

L04. Patrimonio

L05. Cuencas y Saneamiento

L06. Plano Síntesis Microcentro

L06a. Plano Síntesis Microcentro

L07. Plano Síntesis Mirada Micro

- Memoria de Ordenación y Cartografía:

L01. Espacios Territoriales

L02. Intervenciones Tácticas

L02a. Intervenciones Tácticas / Intervenciones sobre calles galería

L02b. Intervenciones Tácticas / Intervenciones sobre calles galería / Urbanismo débil

L02c. Intervenciones Tácticas / Intervenciones sobre calles galería

- L02d. Puente peatonal y bicisenda
- L02e. Intervenciones en Cañadas
- L02f. El Planeta
- L02g. Estación Atlántida
- L02h. Intervenciones Tácticas / Intervenciones sobre calles galería
- L03. Estación Atlántida
- L04. Intervenciones Estratégicas
- L04a. Intervenciones Estratégicas / (en) CLAVE regional
- L04b. Intervenciones Estratégicas / Mansa Activa
- L05. Saneamiento hidráulico ambiental
- L06. Conectividad y Movilidad
- L07. Microcentro
- L07a. Microcentro
- L07b. Microcentro
- L08. Categorías de suelo
- L09. Usos y Atributos del Suelo
- L10. Agenda de Eventos
- L11. Árbol de Proyectos
- L12. Plano Síntesis
- Memoria de Gestión.
- Memoria de Participación.