



D.0004/017

Nº Sesion: 0010/017

Nº Expediente: 2017-204-81-00032

Nº de Acta: L48-P2-28

Nº Asunto: 36

Fecha del Acta: 23/05/2017

Canelones, 23 de mayo de 2017

VISTO: los presentes obrados radicados en expediente 2017-81-1010-00150 remitidos por la Intendencia de Canelones solicitando anuencia para la aprobación de las modificaciones no sustanciales, del Decreto Nº 8 de fecha 24/6/2016, de acuerdo a lo establecido en el Art. 29 de la Ley 18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

RESULTANDO: I) que la Secretaría de Planificación expone que durante el proceso de gestión del Instrumento, se constato la existencia de inconsistencias entre gráficos y el articulado, con las definiciones territoriales promovidas en el Plan Parcial Nicolich y Ruta 101;

II) que la misma Secretaría entiende pertinente promover ajustes no sustanciales al Plan Parcial Nicolich y Ruta 101, Decreto Nº 8 de fecha 24/6/2016, en el marco de lo establecido en el Art. 29 de la Ley 18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, a los efectos de asegurar una gestión del Plan concordante con los procesos de planificación y definiciones territoriales;

III) que en actuación 1 del expediente 2017-81-1010-00150 se adjunta documento con propuesta de ajuste al mencionado Decreto, con los planos sustitutivos correspondientes;

IV) que en actuación 4 el Área de Asuntos Legales informa que no existen objeciones que formular, ya que el articulado del Plan presentado a consideración recoge las definiciones de la Ley 18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

CONSIDERANDO: que este Cuerpo entiende pertinente conceder la anuencia solicitada.

ATENTO: a lo precedentemente expuesto, a lo establecido en el artículo 273 numeral 1 de la Constitución de la República y artículo 19, numeral 12 de la Ley Orgánica Municipal Nº9515, la Junta Departamental,

D E C R E T A:

1. Apruébase la modificación de los artículos 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 28, 30, 31, 32, 34, 42, 43, 44, 45, 48 del Decreto Nº 8 de fecha 24 de junio de 2016, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

“Capítulo III Categorización de suelo

Artículo 14. Suelo categoría urbana. 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 el PLANO 4 – Categorías de Suelo, ellas son: A) Municipio de Nicolich: El Suelo Urbano queda delimitado al sur por la Ruta Interbalnearia Gral. Líber Seregni desde el Padrón 1698 de Ciudad de la Costa hasta la Ruta 101; Ruta 101 hasta la calle Heber Nieto (ex calle Juan Santamaría); límite norte del Padrón 2028; calle Juan XXIII hasta Ruta 102; calle Torcacitas al sur de la Ruta 102; calle Peroba (ex calle Los Pinos) hasta calle Quintín Bentancour (ex Tomás Berreta) El Suelo Urbano queda delimitado al oeste por la calle Quintín Bentancour (ex Tomás Berreta) hasta Ruta 102; límite oeste de los Padrones 1564, 1566 y 1567. El Suelo Urbano queda delimitado al norte por el límite sur de los Padrones Rurales 20413, 54066, 54078, 54090, 54095, 54644, 53711, 70413, límite norte del Padrón Rural 70414, límite sur de los Padrones Rurales 53704, 53713, 53709, 54234, 2313, 53480, Ruta 101 hasta calle Miguel Hidalgo; calle Miguel Hidalgo hasta calle Ipiranga (ex calle Pedro Murillo); calle Ipiranga hasta calle Dr. Luis Morquio; calle Dr. Luis Morquio hasta calle Fernando Otorgués. El Suelo Urbano queda delimitado al este por la calle Fernando Otorgués hasta calle Gral. Fructuoso Rivera; calle Gral. Fructuoso Rivera hasta calle Omar Paita (ex calle Gral. J.G.Artigas); límite oeste del Padrón 47136 de Ciudad de la Costa hasta su encuentro con Ruta Interbalnearia. B) Aeroparque: El Suelo Urbano queda delimitado al sur por el límite norte del Padrón Rural 23207 desde el límite oeste del Padrón Rural 51860, límite norte de los Padrones 11095, 11159, 11111 y 57362. El Suelo Urbano queda delimitado al oeste por la Ruta 101 desde el límite norte del Padrón Rural 57362 hasta límite norte del Padrón 7982. El Suelo Urbano queda delimitado al norte por el límite norte de los Padrones 7978, 7977, 7975, 7974, 7935 desde Ruta 101 hasta el límite este de los Padrones 7935, 7934, 7933, 7932, 7931, 7930, 9229, 9228, 9227, 9226, 9223; Avenida a la Rambla Costanera desde Padrón 6113 hasta límite este Padrón 59913. El Suelo Urbano queda delimitado al este desde límite este de los Padrones 59913, 59912, 59911, 59910, 51858, 51859, 51860 hasta su encuentro con el Padrón Rural 23207. Para los predios ubicados, al norte continuación de calle a la Rambla Costanera, al este, límite este de los Padrones Rurales 59913, 59912, 59911, 59910, 51858, 51859, 51860. Al sur, límite sur del Padrón Rural 51860; al oeste, zona urbana de Aeroparque. Incluye Padrones 57877, 57876, 57875, 59910, 59911, 59912, 59913, 51856, 51858, 51859, 51860; la categorización urbana se realiza sin perjuicio de la aplicación del artículo 46 (Retorno de las Valorizaciones) de la Ley 18.308. C) Barros Blancos: El Suelo Urbano queda delimitado por el Padrón 7351, límite norte del Padrón 8008, límite oeste del Padrón 8010 y 8765. límite sur, oeste y norte del Padrón 7929, límite norte del Padrón 8765, 8766, 10948, 8768, 10442, 8398, límite oeste de los Padrones 9160, 11118, límite sur de los Padrones 10216, 10213, 7790, 7789, 7787, 11199, 10604, 10605, 10606, 10607, camino Lorenzo Ventura hasta calle Tres Banderas, calle Tres Banderas hasta límite oeste de los Padrones 9463, 9464, límite sur de los Padrones 10158, 10159, 7778, 7777, límite norte de los Padrones 7777, 7778, 10159, límite oeste del Padrón 322, límite sur, oeste y norte. Límite oeste de los Padrones 7775, 308, límite sur de los Padrones 5117, 9193, límite norte de los Padrones 9193, 5117, límite oeste de los Padrones 7782, 7783, 11103. Camino El Gallo, camino E. Melo, límite norte del Padrón 9194, Ruta 101 hasta Ruta 8. Ruta 8 hasta límite este del Padrón 11064, límite este del Padrón 11064, 7627, 7628, límite sur del Padrón 11064, límite oeste del Padrón 11064. Límite sur de los Padrones 363, 364, 365, 366, 367, límite este del Padrón 368. Ruta 8 hasta calle Los Aromos, límite este del Padrón 397 y 401, calle Arroyito hasta límite norte de los Padrones 11039, 11040, límite sur de los Padrones 7193, 7192, 7191, 7194, límite este del Padrón 9453, límite norte de los Padrones 7195, 7196, 7197, límite oeste de los Padrones 7480, 7481, 7792, límite norte de los Padrones 7792, 9474, 7471.

Artículo 15. Suelo categoría Suburbana. Conforme con el artículo 33 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, comprende las áreas de suelo constituidas por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que éstas predominen, dispersos en el territorio o contiguos a los centros poblados. Según se expresa gráficamente en el PLANO 4 – Categorías de Suelo, el Suelo Categoría Suburbana queda delimitado por Ruta Interbalnearia desde camino Gonzálo "Gonchi" Rodríguez hasta límite oeste del Padrón 47136 hasta, calle Heber Nieto desde calle Omar Paita hasta calle Fernando Otorgués. Calle Fernando Otorgués hasta calle Dr. Luis Morquio, calle Dr Luis Morquio hasta calle Ipiranga, calle Ipiranga hasta calle Miguel Hidalgo, calle Miguel Hidalgo hasta Ruta 101.

Ruta 101 hasta límite sur del Padrón 53480 y 2313, límite oeste de los Padrones 2313, 70426, 53707, 57451, 56254, 53720, 53726, 53723, 70689, 59373, 70834, 70662, 59143, 11122, 11110, 57597, 57598, 57734. Camino Los Aromos desde Ruta 101 hasta límite norte del Padrón de Barros Blancos 7481, límite oeste del Padrón 7792, límite norte de los Padrones de Barros Blancos 7792, 9233, 9474, 7471, 8008. límite oeste de los Padrones 8010, 8011, 8760, 8765, Padrón 7929, límite norte de los Padrones 8765, 8766, 10948, 8768, 10442, 8398. límite oeste de los Padrones 9160 y 11118. Límite sur de los Padrones 10216, 10213, 7790, 7789, 7787, 11199, 10604, 10605, 10606, 10607. límite oeste del Padrón 10607 al 10612, 11199, 10182, 10417, 10416, límite norte de los Padrones 10417 y 10416, 7785, límite oeste de los Padrones 9463, 9464, Padrones 10158, 10159, 7778, 7777, 322, 10445, 315, 316, 317, 318, 7762 al 7776, 308, 5117, 9193, límite oeste de los Padrones 7782, 7783, 11103. Límite norte de los Padrones 9162, 9165 y 9194. Ruta 101 hasta límite norte del Padrón 70369. Padrones 70369 y 70370. Límite este de los Padrones 14212, 51703, 14203 (E.M.A), 13890, 14181, 70466, 70465 hasta camino F. Core. Camino F. Core hasta límite norte de los Padrones 56456,56434, 57643, 57644. Límite este de los Padrones 57644,56437, 8706 al 8759, límite sur del Padrón 8610, Avenida a la Rambla Costanera hasta límite este de los Padrones 9223, 9226, 9227, 9228, 9229, 7930, 7931, 7932, 7933, 7934, 7935. Límite norte de los Padrones 7974 al 7978 y 7982. Ruta 101 hasta límite norte de los Padrones 57362, 11095, 11159, 11111, 23207, 59070. Cañada de Gasser hasta camino Gonzalo "Gonchi" Rodríguez. Se incluye dentro de esta categoría los Padrones 2028, 10702, 2319, 56260, 59106, 59890. Del Municipio de Barros Blancos se incluyen a esta categoría los Padrones 401, 402, 10577, 10578, 7219, 7218, 7216, 7217, 7213, 11064, 363, 364, 365, 366, 367.

Artículo 16. Predios suburbanos sujetos a la aplicación del artículo 46 de la Ley 18.308. Para los siguientes padrones la categorización suburbana se realiza sin perjuicio de la aplicación del artículo 46 (Retorno de las Valorizaciones) de la Ley 18.308. 6855, 9920, 13890, 14181, 14189, 14212, 14213, 21532, 23207, 25541, 25547, 38285, 38309 al 38316, 39043, 39655, 50193, 50083, 50600, 51585, 51594, 51596, 51665, 51703, 53190, 53299, 53480, 53707, 53720, 53723, 53726, 53772, 53775, 53891, 53966, 54118, 54161, 54162, 54325, 54362 al 54384, 54575, 54576, 54578, 54517, 54577, 54772, 54865, 55527, 56044, 56254, 56414, 56547, 56687, 56688, 56752, 56858, 56881, 56882, 57264 al 57269, 57273, 57362, 57451, 57460, 57461, 57462, 57488, 57597, 57598, 57682, 57683, 57734, 57735, 57736, 57737, 57740, 57741, 57742, 59070, 59071, 59143, 59202, 59203, 59373, 59711, 59712, 59713, 59738, 59739, 59995, 59996, 70066, 70369, 70370, 70411, 70412, 70426, 70465, 70466, 70662, 70689, 70834, 70885, 70886, 71115, 71116, 71117.

Artículo 18. Subcategorías de suelo rural. 18.1. Suelo Rural Natural. Refiere a espacios territoriales protegidos con el fin de mantener el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales. Conforme se expresa gráficamente en el PLANO 4 - Categorías de Suelo, el Suelo Rural Natural queda delimitado por el límite este de los Padrones Rurales 28098, 28099, 28100, 19018, 11843, 12469, 12467, y 20455; límite sur de los Padrones Rurales 20455, 20454 y 19017; límite sur de los Padrones de Nicolich 787, 786, 772 y 771; límite sur de los Padrones Rurales 17754, 15167 y 15168, límite sur de los Padrones de Nicolich 728, 715, 713, 712 y 704; límite oeste de los Padrones de Nicolich 704, 705, 688, 689 y 678; límite oeste de los Padrones Rurales 17750, 17749, 16808, 17757, 17756, 17755, 17753, 17752 y 17751 hasta borde de A° Carrasco; borde de A° Carrasco hasta borde de A° Toledo; borde de A° Toledo hasta el límite norte del Padrón Rural 23470; límite este del Padrón Rural 23470; límite norte y este del Padrón 54150; límite este del Padrón Rural 15353, 39981, 39980, 37891; camino Al Paso Hondo hasta el límite este de los Padrones Rurales 54057, 54058, 54063, 20413 hasta el límite oeste del Padrón 1567 de Nicolich; límite oeste de los Padrones 1567, 1566 y 1564; calle Quintín Bentancour (ex Tomás Berreta) hasta el límite sur del Padrón 1935; límite norte de los Padrones 509, 510 y 511 de Nicolich; límite norte del Padrón Rural 19019, Padrones Suburbanos 1962,1963,1985,1984, y Padrones Rurales 28093, 28094, 28096, 28097 y 28098. 18.2. Suelo Rural de usos múltiples Refiere a espacios territoriales destinados a fines agropecuarios y forestales que se encuentren en producción, así como otros usos definidos en el artículo 18 y en los cuales se pretenda mantener y consolidar estos usos. El Suelo Rural de usos múltiples, queda delimitado por el perímetro de

actuación territorial que se define en el artículo 2 del presente Decreto, con exclusión de las áreas definidas en los artículos precedentes como Suelo Urbano, Suelo Suburbano y Suelo Rural Natural.

Artículo 19. Suelos con Atributo Potencialmente Transformable. Se delimitan ámbitos del territorio con el atributo potencialmente transformable, en el marco de lo establecido por el artículo 34 de la Ley 18.308. Sólo se podrá transformar un suelo incluido dentro de una categoría en otra, en áreas con el atributo de potencialmente transformable. Será posible incorporar terrenos a los suelos categoría urbana y categoría suburbana mediante la elaboración y aprobación de un Programa de actuación integrada para un perímetro de actuación específicamente delimitado dentro de suelo con el atributo de potencialmente transformable. Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente programa de actuación integrada, el suelo con el atributo de potencialmente transformable estará sometido a las determinaciones establecidas para la categoría de suelo al que pertenezca. Las porciones de suelo con el atributo de potencialmente transformable (en adelante APT), se encuentran graficadas en el Plano N° 4 y comprende el siguiente territorio: 19.1- Zona rural de usos múltiples con Atributo Potencialmente Transformable 1 (ATP-1): Al sur, límite sur de los Padrones Rurales 54234, 53709, 53713, 53704, límite norte del Padrón Rural 70414, límite sur de los Padrones Rurales 70413, 53711, 54644, 54095, 54090, 54078, 54066. Al oeste, límite oeste del Padrón Rural 54066, 54065, 54064, calle Los Aromos hasta Cno. Paso Hondo. Al norte, Cno. Al Paso Hondo desde calle Los Aromos hasta el límite este del Padrón 54192. Al este, el límite este de los Padrones 54192, 54610, 54232. 19.2- Zona rural de usos múltiples con Atributo Potencialmente transformable 2 (ATP-2): Incluye Padrones 57367, 57368, 13810, 14193, 15635, 14183, 14184, 15625. Capítulo IV Piezas Territoriales.

Artículo 20. Descripción. El presente Plan designa como Piezas Territoriales, aquellos espacios territoriales expresados gráficamente en el Plano 5 - PIEZAS, que por sus características particulares, requieren una reglamentación detallada de sus aprovechamientos urbanísticos.

Artículo 21. Pieza 01. NICOLICH, EMPALME NICOLICH. Artículo 21. Pieza 01.- NICOLICH, EMPALME NICOLICH. La Pieza 01 corresponde al área urbana de Nicolich y Empalme que se delimita de la siguiente manera: Ruta Interbalnearia Gral. Líber Seregni desde el límite oeste del Padrón 47136 de Ciudad de la Costa hasta Ruta 101; Ruta 101 hasta la calle Heber Nieto; límite norte del Padrón 2028 hasta calle Juan XXIII y por ésta hasta Ruta 102; calle Torcacitas al sur de la Ruta 102; calle Peroba hasta calle Quintín Bentancour (ex Tomás Berreta); calle Quintín Bentancour hasta Ruta 102; límite oeste de los Padrones 1564, 1566 y 20413 de Nicolich; límite sur de los Padrones Rurales 20413, 54066, 54078, 54090, 54095, 54644, 53711, 70413, 70414, 53704, 53713, 53709, 54234, 2313, 53480; Ruta 101 hasta calle Miguel Hidalgo; calle Miguel Hidalgo hasta calle Ipiranga (ex calle Pedro Murillo); calle Ipiranga hasta calle Dr. Luis Morquío; calle Dr. Luis Morquío hasta dalle Fernando Otorgués; dalle Fernando Otorgués hasta dalle Heber Nieto; dalle Heber Nieto hasta dalle Omar Paita; límite oeste del Padrón 35184, 47136 de Ciudad de la Costa y por éste hasta Ruta Interbalnearia Gral. Líber Seregni. Dentro de esta pieza se identifican las siguientes zonas: **A) Zona I:** La zona de Nicolich se identifica como la suma de tejidos de carácter predominante residencial en convivencia con predios en los que se desarrollan actividades industriales, logísticas y predios vacantes, con dinámica propia de centro poblado atravesado por una Ruta Nacional. Se propone en Nicolich densificar en forma moderada y optimizar el uso de la trama existente apuntando a la actividad habitacional, así como promover actividades empresariales, de negocios y servicios vinculadas al conector Ruta 102. Esta Pieza concentra varios Proyectos que apuntan a brindar soporte e intensidad estructurante de uso a la misma: PR03: Conexión 101 y 102 PR04: Proyecto bypass Empalme PR05: Colonia Nicolich PR06: Borde fachada urbana Nicolich La ZONA I se delimita por límite norte del Padrón Rural 2028 hasta calle Juan XXIII y por ésta hasta Ruta 102; calle Torcacitas al sur de la Ruta 102; hasta calle Peroba. calle Peroba hasta calle Quintín Bentancour (ex Tomás Berreta); calle Quintín Bentancour hasta Ruta 102; límite oeste de los Padrones 1564, 1566 y 1567 de Nicolich; límite sur de los Padrones Rurales 20413, 54066, 54078, 54090, 54095, 54644, 53711, 70413, 70414, 53704, 53713, 53709, 54234, 2313, 53480; Ruta 101, excluyendo los padrones que integran la zona II en el artículo 21 literal B. **B) Zona II:** Corresponde al área urbana de Nicolich afectada por el Aeropuerto. Dado que un sector de esta zona se encuentra afectado por el cono de

aproximación del Aeropuerto Internacional de Carrasco, se establece para ese sector una normativa especial que controle la densidad y la altura máxima, a los efectos de mantener un margen de seguridad. La zona con esta afectación es la conformada por los siguientes Padrones 2295, 1891, 1351, 1352, 1350, 1349, 1348, 1347, 1346, 1345, 1344, 1311, 1310, 1309, 1308, 1307, 1306, 1305, 1304, 1303, 1302, 1301, 1300, 1299, 1298, 1297, 1296, 1295, 1294, 1268, 1267, 1266, 1265, 1264, 1263, 1262, 1261, 1260; 1258, 1259, 1393, 1394, 1395, 1396; 1365, 1364, 1363, 1362, 2276, 1397, 1398, 1399, 1400; 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1369, 1368, 1367, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361; 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431; 1385, 1449, 1450, 1451, 1908, 1452, 1453, 1454, 1388, 1387, 1386, 1389, 1390, 1391, 1392, 1462, 1461, 1460, 1459, 1458, 1457, 1456, 1455, 1708, 1707, 1706, 1702, 1701; 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1996, 1997, 2006, 2007, 46824 **C) Zona III:** Corresponde a la zona conocida como Empalme. Se reconoce como un sector de tejido residencial delimitado por situaciones de borde como rutas y áreas industriales y logísticas, área rural productiva y suelo vacante. Coincide con la Zona Hiper Regulada, definida en el artículo 10.1 del Decreto Nº 6 del 27/10/2010.

Artículo 22. Pieza 02. VILLA AEROPARQUE VILLA AEROPARQUE 1 En el área correspondiente a esta Pieza se promueve la preservación de su morfología y su vinculación con la centralidad Empalme Nicolich mediante el Proyecto Bvar. Paralelo a Ruta 101. Se encuentra delimitada por el límite norte del Padrón Rural 23207 desde el límite oeste del Padrón Rural 51860 hasta Ruta 101; Ruta 101 hasta límite norte de los Padrones 7982, 7978, 7977, 7975, 7974, 7935. el límite este de los Padrones 7935, 7934, 7933, 7932, 7931, 7930, 9229, 9228, 9227, 9226, 9223; Avenida a la Rambla Costanera desde Padrón 6113 hasta calle Iberia; calle Iberia hasta calle Circular Pluna; calle Circular Pluna y calle Canadian Pacific hasta su encuentro con el Padrón Rural 23207. VILLA AEROPARQUE 2 Pieza conformada por un sector de suelo entre la zona urbana de Villa Aeroparque y el borde este con el perímetro del Plan Parcial camino de los Horneros. Suelo con categorizado como urbano no consolidado. Definido por los siguientes límites: Al norte continuación de calle a la Rambla Costanera, al este, límite este de los Padrones Rurales 59913, 59912, 59911, 59910, 51858, 51859, 51860. Al sur, límite sur del Padrón Rural 51860. Al oeste, calle Canadian Pacific, calle Circular Pluna hasta calle Iberia. calle Iberia hasta continuación Avenida a la Rambla Costanera. Incluye Padrones 57877, 57876, 57875, 59910, 59911, 59912, 59913, 51856, 51858, 51859, 51860. Los padrones quedarán afectados por las calles de nueva creación definidos en el Art. 10,2 del presente Decreto. Asimismo se deberá contemplar la continuidad y accesibilidad de la trama urbana contigua y la incorporación en espacios públicos.

Artículo 24. Pieza 04. PLATAFORMA PRODUCTIVA 01. Sector orientado a la consolidación de emprendimientos con fines logísticos e industriales vinculados al conector vial Ruta 101. Se propone regular el proceso de consolidación de las actividades industriales y logísticas de manera ordenada y controlada, previendo su diseño a modo de plataforma productiva para los nuevos emprendimientos y para incorporar de manera regulada los existentes. Esta pieza queda delimitada por el límite norte de los Padrones 44843 y 44844 de Ciudad de la Costa; calle Fernando Otorgués hasta calle Dr. Luis Morquio; calle Dr. Luis Morquio hasta calle Ipiranga (ex Miguel Hidalgo); calle Miguel Hidalgo; Ruta 101 hasta el límite sur del Padrón Rural 53480; límite sur de los Padrones Rurales 53480 y 2313; límite oeste de los Padrones 2313, 70426, 53707, 57451, 56254, 53720, 53726, 53723, 70689, 59373, 70834, 70662, 59143, 11122, 11120, 57597, 57598 y 57734; Cno. Los Aromos hasta el límite norte del Padrón 7481 de Barros Blancos; límite norte del Padrón 7481 hasta el Padrón 7792; límites oeste y norte del Padrón 7792; límite norte de los Padrones 9233, 9474, 7471 y 8008; límite oeste de los Padrones 8011 y 8010 hasta el Padrón 8760; Padrón 8760; Camino Al Paso Escobar hasta el límite este del Padrón 10957; límite este del Padrón 10957 y 10958 hasta el Padrón 8313; límite norte del Padrón 8313; Ruta 101 hasta el límite norte del Padrón 10481; límite este de los Padrones 10481, 10480, límite norte del Padrón 8371, límite este de los Padrones 56436, 56435, 56456, límite norte de los Padrones 56456, 56434, 57643, 57644, límite este de los Padrones 57644, 56437, límite sur de los Padrones 56437, y 56436. límite este de los Padrones 10730, 8399 hasta Av. a la Rambla Costanera. Av. a la Rambla Costanera hasta límite este de los Padrones 9223, 9226,

9227, 9228, 9229, 9230, 7931, 7932, 7933, 7934, 7935. Límite sur del Padrón 7996 y 7997 hasta Ruta 101. Ruta 101 hasta el límite norte del Padrón Rural 57362; límite norte de los Padrones 57362, 11095, 11159, 11111, 23207; límite sur del Padrón Rural 59071; límite norte del Padrón Rural 59070; límite este del Padrón Rural 59070 hasta arroyo de Escobar y por éste hasta camino Las Higueritas; camino Las Higueritas hasta el límite norte del Padrón 44843 de Ciudad de la Costa. Camino Al Paso Escobar desde límite este del Padrón 6855 hasta Ruta 101; Ruta 101 hasta el límite sur del Padrón 9160 de Barros Blancos; límite sur del Padrón 9160; límite este de los Padrones 9160 y 11118 hasta el Padrón 10216; Padrón 10216; Padrón 7785; límite este de los Padrones 9463, 9464, 7779 y 11156; límite norte del Padrón 11156; camino El Gallo hasta el límite norte del Padrón 9162; límite norte del Padrón 9162, 9165 y 9194 hasta Ruta 101; Ruta 101 hasta el límite norte del Padrón Rural 70369; Padrones Rurales 70369 y 70370; límite este del Padrón Rural 14212 hasta su encuentro con cañada Menezes y por ésta hasta Ruta 101; Ruta 101 hasta el límite este del Padrón Rural 14075; límite este del Padrón Rural 13890 hasta su encuentro con cañada de la Totorá; cañada de la Totorá hasta límite sur del Padrón 70465. Cno F. Core hasta límite sur del Padrón 8821. Padrón 8821 hasta Ruta 101, límite norte del Padrón 56044, límite este del Padrón 56044, 56044, 11091, 59203, 11090, 14189, 6855.

Artículo 25. Pieza 05. PLATAFORMA PRODUCTIVA INTERBALNEARIA (LOGISTICA Y COMERCIAL RUTA IB). Delimitada por Ruta Interbalnearia Gral. Líber Seregni desde camino Las Higueritas hasta el límite oeste del Padrón 47136 y 35184 de Ciudad de la Costa. calle Heber Nieto hasta la calle Fernando Otorgués; calle Fernando Otorgués hasta el límite norte del Padrón 44844 y 44843 de Ciudad de la Costa y por éste hasta camino Las Higueritas; camino Las Higueritas hasta Ruta Interbalnearia Gral. Líber Seregni.

Artículo 26. Pieza 06. SUBURBANO PRODUCTIVO Y DE SERVICIOS. Enclave suburbano con predominio de actividades logísticas, de servicios y similares. Se propicia la inserción de actividades económicas con volúmenes edificados de mediano porte. Delimitada por camino Al Paso Escobar desde Ruta 101 hasta el límite oeste del Padrón Rural 56456; límite oeste de los Padrones Rurales 56456 y 56435; límite norte del Padrón 8371; límite este de los Padrones 10480 y 10481; límite norte del Padrón 10481; Ruta 101 hasta el límite norte del Padrón 8313 y por éste hasta el límite este del Padrón 10958 y 10957 y desde allí hasta camino Al Paso Escobar; camino Al Paso Escobar hasta el límite oeste del Padrón 10206; límite oeste del Padrón 10206 y límite norte de los Padrones 10206, 10207 y 10208; límite este del Padrón 8398 hasta el límite sur del Padrón 9160 y desde allí hasta Ruta 101; Ruta 101 hasta camino Al Paso Escobar. Quedan excluidos de esta pieza los Padrones 8379, 9195, 9196, 9197, 9198, 9199 y 9200 de Barros Blancos, por pertenecer a la Pieza 7.

Artículo 28. Piezas 08, 09, 10. SUBURBANO BARROS BLANCOS. Se trata de un área de interfase entre zonas residenciales residencial y zonas pertenecientes a la plataforma productiva. Se propicia para su área la inserción de actividades económicas con volúmenes edificados de mediano porte, compatibles con el uso residencial próximo a estas zonas. Pieza 08: Delimitada por el límite este del Padrón 10213 y 10217 de Barros Blancos hasta el límite sur del Padrón 7785 y por éste hasta su encuentro con el Padrón 10417; límite este del Padrón 10417; límite norte de los Padrones 10416 y 10417, límite oeste de los Padrones 10416, 10417, 11199, 10182, 10604 al 10612. Padrones 11157, 7780, 7781, 7782, 7783 y 11103 Pieza 09: Delimitada por camino Al Paso Escobar desde el límite este del Padrón 8398 hasta el límite oeste del Padrón 8765 y desde allí hasta el límite sur del Padrón 7929; Padrón 7929 y límite norte de los Padrones 8765, 8766, 10948, 8768 y 10442; límite este del Padrón 8398 y desde allí hasta camino Al Paso Escobar. Pieza 10: Delimitada por el límite sur de los Padrones 7216 y 7219 de Barros Blancos hasta calle Los Aromos; calle Los Aromos hasta el límite oeste de los Padrones 10577, 7213 y 11064 hasta el límite sur del Padrón 363; límite sur de los Padrones 363, 364, 365, 366, 367, 368 y 369 y desde allí hasta Ruta 8; Ruta 8 hasta el límite este del Padrón 11064; Padrón 11064 hasta camino Al Paso Escobar; camino Al Paso Escobar hasta el límite este del Padrón 7213 y por éste hasta el límite sur del Padrón 7216. Padrones 400, 401, 402, 393, 394, 395, 396, 397, 9187, 4083, 4531, 4532, 4533 y 4534 de Barros Blancos. Padrones 5117, 9193, 308, 7775, 7776, 10445, 322, 10158, 10159, 7778, 7777.

Artículo 30. Pieza 12. RURAL DE USOS MULTIPLES 1 Sector de suelo categoría rural, con actividades productivas y de servicios, que sirve de articulador entre el sector logístico e industrial al borde de la Ruta 101 y el borde del sector del arroyo. Se propone para esta Pieza, potenciar las actividades asociadas al sector productivo rural, actividades recreativas, deportivas, turísticas y el acceso público, conservando valores paisajísticos y ambientales. Delimitada por el límite sur de los Padrones Rurales 54234, 53709, 53713, 53704, 53714, 70414, 70413, 53711, 54644, 54095, 54090, 54078 y 54066; límite oeste de los Padrones Rurales 54066, 54065 y 54064; límite norte del Padrón 54064 y por éste hasta continuación de calle Los Aromos; continuación calle Los Aromos hasta camino Al Paso Hondo; camino Al Paso Hondo hasta el límite este del Padrón Rural 15353; límite este del Padrón Rural 15353, 54150, 23470, límite oeste del Padrón Rural 56538; A° Toledo hasta Ruta 8. límite norte de los Padrones 403, 7194, 11038, 11039, 11040, 7193; límite sur de los Padrones 7193, 7192, 7191, 7194, 9453; límite norte de los Padrones 7195, 7196, 7197, 57143; límite este de los Padrones 57143, 57743, 57744; límite norte de los Padrones 59106, 59890; límite este del Padrón 10702; límite norte de los Padrones 59888, 54678, 55269; límite este de los Padrones 55269, 55271, 55272, 56701, 54274, 53719, 54192, 54610, 54234. Se excluye el Padrón 2319 de Nicolich por pertenecer a la pieza 04 (plataforma productiva). También se excluye el Padrón 10702 de Barros Blancos dado que constituye la pieza N° 15 (Club de Campo).

Artículo 31. Pieza 13. RURAL DE USOS MULTIPLES 2 Conformado por padrones de categoría rural ubicado entre el borde oeste suburbano y el borde este delimitado por perímetro del Plan Parcial camino de los Horneros. Suelo con atributo potencialmente transformable a suelo suburbano de usos logísticos industriales. Se conforma por los Padrones 57366, 57367, 13810, 14193, 15635, 14183, 14184, 15625.

Artículo 32. Pieza 14. RURAL BORDE DE BAÑADO, ARROYO TOLEDO Sector con valor ecosistémico, ambiental y paisajístico, que forma parte del sistema hídrico macro de la microrregión y la cuenca del arroyo Carrasco. Se propone recuperar, conservar y valorizar los aspectos ecosistémicos ambientales, el diseño paisajístico a modo de nueva fachada urbana de acceso público y frente calificado de Nicolich. Delimitada por el límite este de los Padrones Rurales 28098, 28099, 28100, 19018, 11843, 12469, 12467, y 20455; límite sur de los Padrones Rurales 20455, 20454 y 19017; límite sur de los Padrones de Nicolich 787, 786, 772 y 771; límite sur de los Padrones Rurales 17754, 15167 y 15168, límite sur de los Padrones de Nicolich 728, 715, 713, 712 y 704; límite oeste de los Padrones de Nicolich 704, 705, 688, 689 y 678; límite oeste de los Padrones Rurales 17750, 17749, 16808, 17757, 17756, 17755, 17753, 17752 y 17751 hasta borde de A° Carrasco; borde de A° Carrasco hasta borde de A° Toledo; borde de A° Toledo hasta el límite norte del Padrón Rural 23470; límite este del Padrón Rural 23470; camino Al Paso Hondo hasta el límite este del Padrón Rural 54150; límite este del Padrón Rural 15353; camino Al Paso Hondo hasta el límite este de los Padrones Rurales 54057, 54058, 54063, 20413; calle Quintín Bentancour (ex Tomás Berreta) hasta el límite sur del Padrón 1935, calle Peroba hasta calle Las Torcacitas.

Artículo 34. Pieza 16. URBANO BARROS BLANCOS. Sector al cual se le reconoce especificidad, respecto del cual se propone una categorización del suelo como urbana, estando en definitiva los que establezca el Plan Local de la Microregión No. 6 - Eje Ruta 8 - Pando. Pieza delimitada por Padrones 7351, límite norte del Padrón 8008, límite oeste del Padrón 8010 y 8765. límite sur, oeste y norte del Padrón 7929. límite norte del Padrón 8765, 8766, 10948, 8768, 10442, 8398; límite oeste de los Padrones 9160, 11118, límite sur de los Padrones 10216, 10213, 7790, 7789, 7787, 11199, 10604, 10605, 10606, 10607; camino Lorenzo Ventura hasta calle Tres Banderas, calle Tres Banderas hasta límite oeste de los Padrones 9463, 9464; límite sur de los Padrones 10158, 10159, 7778, 7777; límite norte de los Padrones 7777, 7778, 10159; límite oeste del Padrón 322; límite sur, oeste y norte; límite oeste de los Padrones 7775, 308, límite sur de los Padrones 5117, 9193. límite norte de los Padrones 9193, 5117. límite oeste de los Padrones 7782, 7783, 11103. Camino El gallo, camino E. Melo, límite norte del Padrón 9194. Ruta 101 hasta Ruta 8, Ruta 8 hasta límite este del Padrón 11064. límite este del Padrón 11064, 7627, 7628, límite sur del Padrón 11064. límite oeste del Padrón 11064, límite sur de los Padrones 363, 364, 365, 366, 367, límite este del Padrón 368. Ruta 8 hasta calle Los Aromos, límite este del Padrón 397 y 401, calle Arroyito hasta límite norte de los

Padrones 11039, 11040, límite sur de los Padrones 7193, 7192, 7191, 7194, límite este del Padrón 9453, límite norte de los Padrones 7195, 7196, 7197, límite oeste de los Padrones 7480, 7481, 7792, límite norte 7792, 9474, 7471. Capítulo V Uso y ocupación de suelo.

Artículo 42. Pieza 04. PLATAFORMA PRODUCTIVA 01 Zona definida según artículo 24 del presente Decreto. Para esta pieza rigen las siguientes afectaciones: Retiros: Retiro frontal: Se establece a los efectos, en predios con frente a: a. calles de hasta 20 metros, 5.00 metros b. sobre calles mayores a 20 metros, avenidas y caminos vecinales y departamentales, 10 metros. c. sobre caminos nacionales 15 metros d. sobre Ruta Nacional 101, sobre el lado este de la ruta 15 metros. e. Sobre el lado Oeste de la ruta: 25 metros, de los cuales en los primeros 10 metros no se podrán colocar ningún tipo de instalación, ni realizar estacionamientos. Esta disposición rige hasta que se realice el ensanche de la ruta. Una vez realizado el ensanche, el retiro de ambos lados de la ruta será de 15 metros. Retiros laterales y posteriores: Los parámetros de retiros "laterales" y "posteriores" de los predios se generalizan bajo la definición de retiro "perimetral", en el que regirá un retiro único desde los predios linderos, equivalente a la altura de la edificación o instalación, siguiendo con un galibo de 45°, con un mínimo de 5 metros. Altura máxima edificable: se establece como altura máxima de edificaciones 12 metros a partir de la rasante en el punto medio del frente del predio. Cuando se proyecten cubiertas inclinadas, se permitirá alturas de hasta 15 metros, con un promedio máximo de 12 metros. Las edificaciones que no constituyan ocupación de actividad humana permanente alguna, podrán tener una altura máxima de 25 metros (silos, estructuras livianas de carácter industrial o almacenamiento, etc). Quedan exceptuadas de la presente las instalaciones de antenas de comunicación y torres de transmisión de energía, en las que serán evaluadas la procedencia y necesidades técnicas de las mismas. Factores de Ocupación del Suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos. Factor de ocupación del suelo (FOS): 40% Factor de ocupación total (FOT): 60% Factor de ocupación de suelo verde (FOS verde): 50% A los efectos de obtener los correspondientes permisos, se deberá presentar junto con los recaudos gráficos propuesta de drenaje pluvial, propuesta de accesos a la Ruta 101 autorizada por el MTOP y estudio de circulaciones vehiculares, y propuesta de acondicionamiento paisajístico y tratamiento del retiro frontal. Así como otras autorizaciones que pudieran corresponder.

Artículo 43. Pieza 05. PLATAFORMA PRODUCTIVA INTERBALNEARIA Zona definida según artículo 25 del presente Decreto. Uso del suelo: actividades productivas y de servicios Para esta pieza rigen las siguientes afectaciones: Retiros: Retiro frontal: Se establece a los efectos, en predios con frente a: a. calles de hasta 20 metros, 5.00 metros b. sobre calles mayores a 20 metros, avenidas y caminos vecinales y departamentales, 10 metros. c. sobre caminos nacionales 15 metros d. sobre ruta interbalnearia, 15 metros. Retiros laterales: bilaterales de 5 metros. Retiro posterior: 20% de la profundidad del predio, con un máximo de 30 metros de retiro. Altura máxima edificable: se establece como altura máxima de edificaciones 8.50 metros a partir de la rasante en el punto medio del frente del predio. Factores de ocupación del suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos. Factor de ocupación del suelo (FOS): 40% Factor de ocupación total (FOT): 60% Factor de ocupación de suelo verde (FOS verde): 50% A los efectos de obtener los correspondientes permisos, se deberá presentar junto con los recaudos gráficos propuesta de drenaje pluvial, propuesta de accesos a la Ruta Interbalnearia autorizada por el MTOP y estudio de circulaciones vehiculares, y propuesta de acondicionamiento paisajístico y tratamiento del retiro frontal. Así como otras autorizaciones que pudieran corresponder. Las autorizaciones en este sector quedarán sujetas a las cesiones de áreas destinadas a espacio público y vialidad conforme las previsiones sobre calles de nueva creación y afectaciones previstas en el Proyecto 22 (PR 22), artículo 56 del presente y punto 5.22 de la Memoria de Ordenación.

Artículo 44. Pieza 06. SUBURBANO PRODUCTIVO Y DE SERVICIOS Zona definida según artículo 26 del presente Decreto. Para estas zonas rigen las siguientes afectaciones: Retiros: Retiro frontal: Se establece a los efectos, en predios con frente a: a. calles de hasta 20 metros, 5.00 metros b. sobre calles mayores a 20 metros, avenidas y caminos vecinales y departamentales, 10 metros. c. sobre caminos nacionales 15 metros d. sobre ruta interbalnearia, 15 metros. Retiros laterales: bilaterales de 5 metros. Retiro posterior: 20% de la profundidad del predio, con un máximo de 30 metros de

retiro Altura máxima edificable: se establece como altura máxima de edificaciones 8.50 metros a partir de la rasante en el punto medio del frente del predio. Factores de ocupación del suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos. Factor de ocupación del suelo (FOS): 40% Factor de ocupación total (FOT): 60% Factor de ocupación de suelo verde (FOS verde): 50% A los efectos de obtener los correspondientes permisos, se deberá presentar junto con los recaudos gráficos propuesta de drenaje pluvial, propuesta de accesos a la Ruta 101 autorizada por el MTOP y estudio de circulaciones vehiculares, y propuesta de acondicionamiento paisajístico y tratamiento del retiro frontal. Así como otras autorizaciones que pudieran corresponder.

Artículo 45. Pieza 07. SUBURBANO RESIDENCIAL Zona definida según artículo 27 del presente Decreto. Para esta zona rigen las siguientes afectaciones: Retiros: Retiro frontal: Los predios de suelo suburbano de uso preferentemente residencial, quedarán afectados por: a. Predios con frente a calles 5 metros b. sobre calles mayores a 20 metros, avenidas y caminos vecinales y departamentales, 10 metros. c. sobre caminos nacionales 15 metros Retiros laterales: a. Predios con frente menor de 15m: unilateral de 3,00 metros b. Predios con frente igual o mayor a 15m: bilateral de 2,00 metros Retiro posterior: 20% de la profundidad del predio, cuando el predio tenga formas irregulares, se podrá contemplar el 20% de los lados de profundidad, o área equivalente con delimitación paralela al frente. Altura máxima edificable: se establece como altura máxima de edificaciones 8.50 metros a partir de la rasante en el punto medio del frente del predio. Factores de ocupación del suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos. Factor de ocupación del suelo (FOS): 40% Factor de ocupación total (FOT): 60% Factor de ocupación de suelo verde (FOS verde): 50% Para viviendas unifamiliares el área mínima del predio será de 2500 metros cuadrados, no pudiéndose realizar viviendas colectivas de especie alguna.

Artículo 48. Piezas 12 y 13. RURAL DE USOS MÚLTIPLES Zona definida según artículos 30 y 31 del presente Decreto. Uso del Suelo: Rural Productivo, complementariamente usos deportivos, turísticos y recreativos, y otros que no comprometan el paisaje rural. Requerirá la correspondiente autorización los usos deportivos, turísticos y recreativos u otros debiendo presentar una propuesta de acondicionamiento paisajístico para todo el predio. Para esta pieza rigen las siguientes afectaciones: Retiros: retiro frontal: Se establece a los efectos, en predios con frente a: a. calles de hasta 20 metros, 5.00 metros b. sobre calles mayores a 20 metros, avenidas y caminos vecinales y departamentales, 10 metros. c. sobre caminos nacionales 15 metros Retiros laterales y posteriores: Los parámetros de retiros laterales y posteriores de los predios rurales se generalizan, bajo la definición de retiro "perimetral", en el que regirá un retiro único dese los predios linderos, con un mínimo de 13.50 metros. En predios "enclavados" (carente de frentes sobre la vía pública) el retiro será perimetral en todos sus lados, con valores iguales a parámetros precedentemente descriptos Alturas de edificación: - Para actividades productivas: Se establece como altura máxima de edificaciones afectadas a la explotación del suelo rural, 15 metros, tomados desde el punto medio en el área de implantación. Cuando se emplacen instalaciones afines a la zona rural, que no constituyan ocupación de actividad humana permanente alguna, las mismas podrán tener una altura máxima de 25 metros (silos, estructuras livianas de carácter industrial o almacenamiento). Quedan exceptuadas de la presente, las instalaciones de antenas de comunicación y torres de transmisión de energía, en las que serán evaluadas la procedencia y necesidades técnicas de las mismas. - Para actividades complementarias como usos deportivos, turísticos, y recreativos que no comprometan el paisaje rural, se establece como altura máxima de edificaciones 8.50 metros. Para actividades deportivas se admitirá una altura de 13.50 mts. Ocupación del Suelo: En suelo rural, el área de ocupación de las construcciones e instalaciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos: Factor de ocupación del suelo (FOS): 10% Factor de ocupación total (FOT): 10% Se establece para los cursos de agua una franja de afectación no edificandi de los siguientes anchos: a. sobre bordes de cañadas: 20 mts a cada lado del curso de agua. b. sobre el Arroyo Toledo: 100 mts tomados desde el borde del arroyo. En esta zona quedan prohibidos las construcciones, pavimentos y rellenos. En los casos en que la franja de afectación cautelar afecte el área edificandi del predio, se podrá mantener los metros cuadrados edificables del mismo, como forma de compensación. Se procurará la preservación ambiental y paisajística del entorno. Zonas rurales de usos múltiples con atributo potencialmente

transformable: Los límites de estas zonas se encuentran definidos en artículo 19. Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente programa de actuación integrada, el suelo con el atributo de potencialmente transformable estará sometido a las determinaciones establecidas en el presente artículo para suelo rural. La zona rural de usos múltiples con Atributo potencialmente transformable 1 (ATP-1) se podrá transformar a suelo suburbano para usos logísticos e industriales, de acuerdo a las definiciones estructurantes definidas en PLANO 11 (áreas de desarrollo). En el marco del Programa de Actuación Integrada, se definirán los parámetros urbanísticos, teniendo en cuenta que se deberá preservar el carácter rural del paisaje, así como la afectación del aeropuerto. Por tanto los factores de ocupación del suelo deberán ser menores a los admisibles para el borde de la Ruta 101. La zona rural de usos múltiples con atributo potencialmente transformable 2 (ATP-2). se podrá transformar a suelo suburbano para usos logísticos e industriales. En el marco del Programa de Actuación Integrada, se definirán los parámetros urbanísticos, teniendo en cuenta que se deberá preservar el carácter rural del paisaje, así como la afectación del aeropuerto. Por tanto los factores de ocupación del suelo deberán ser menores a los admisibles para el borde de la Ruta 101.”

2. Regístrese y aplíquese el artículo 72 del Reglamento Interno en la excepción prevista en su inciso 3º.

AR

-  **Firmado electronicamente por Agustín Mazzini el 16/06/2017 14:15:51.**
-  **Firmado electronicamente por Juan Ripoll el 16/06/2017 14:47:38.**
-  **Firmado electronicamente por Hugo Recagno el 16/06/2017 15:39:42.**