



San José, 17 de junio de 2019.

RESOLUCIÓN N°2774/2019.-VISTO: el Expediente N.º 3143/2013, Oficio N°2374/2018 de la Intendencia Departamental de San José, adjuntando documento final del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de San José de Mayo y su Área de Influencia; **CONSIDERANDO I:** que el Ejecutivo Departamental informa se han cumplido con las etapas requeridas como, puesta de Manifiesto, Audiencia Pública, Solicitud del Informe de Correspondencia y Evaluación Ambiental Estratégica del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, tal como lo estipula la Ley N°18.308 de junio de 2008, así como diversas presentaciones a la población y a diferentes organismos; **CONSIDERANDO II:** que envía el documento final a esta Corporación y la Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial, luego de haber estudiado el mencionado Plan con Técnicos de la Intendencia, Comerciantes de nuestra Ciudad, vecinos y todas las Instituciones que pudieran estar involucradas o se pudieran sentir afectadas resolvió se realice un agregado al inciso a) del Artículo N°80 en cuanto a que las denuncias sean debidamente fundadas, quedará redactado de la siguiente manera: **Art.80 inciso a) Barracas, Distribuidoras, Aserraderos, Depósitos y actividades similares o complementarias de las mismas localizadas en un predio o en varios predios que generen vectores en el entorno, que posean denuncias debidamente fundadas ante las autoridades competentes, de vecinos, de entidades públicas o privadas y que no cuenten con un informe favorable de la Dirección de Tránsito de la Intendencia de San José: 5 años a partir de la aprobación del presente Plan;** **CONSIDERANDO III:** que además del agregado al inciso a) del Art.80 se agregue un ítem más al **Art.76** del proyecto de decreto en cuestión que establezca lo siguiente: **“todos aquellos padrones categorizados como suburbanos por el presente Decreto y que tengan restricciones o prohibiciones para subdividirse podrán hacerlo, siempre y cuando la solicitud cuente con informes favorables de las oficinas técnicas de la Intendencia de San José, de la unidad de gestión del Plan de San José y con la anuencia de la Junta Departamental”;** **ATENTO:** a la moción presentada en Sala por ambas Bancadas, la cual expresa modificar el inciso b) Artículo N°80 el cual quedará redactado de la siguiente manera: **“Art. inciso b) Salas bailables, boliches, discotecas o similares, localizadas en un predio o varios predios, que generen vectores negativos**

en el entorno, que pesen denuncias fundadas de vecinos o de entidades públicas o privadas y que no cuenten con un informe favorable de la Intendencia Departamental de San José: 5 años a partir de la aprobación del presente Plan”, la Junta Departamental de San José, por unanimidad de presentes (28 votos en 28); **RESUELVE:** aprobar el informe elaborado por la Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial, que aconseja la aprobación del Proyecto de Decreto para el Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de San José de Mayo, sancionando en general por unanimidad de presentes (28 votos en 28) y en particular como consta al pie de cada Artículo, el **Decreto N° 3185** que se transcribe a continuación:

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE SAN JOSÉ

DECRETA

TÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- (Aprobación del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de San José de Mayo y su área de influencia).

Se dispone la aprobación del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de San José de Mayo y su área de influencia (Plan Local San José) contenido en el presente Decreto, el cual se compone del presente Decreto, su Memoria de Información, Memoria de Ordenación, Memoria Participativa, Informe Ambiental Estratégico, así como su Cartografía de Referencia compuesta por las Láminas Números 1 al 12, y sus estudios antecedentes, todo lo cual forma parte integrante del Plan.

-Afirmativo Unanimidad(28 votos en 28).

Artículo 2.- (Delimitación Territorial).

El ámbito de aplicación del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de San José de Mayo y su área de influencia queda delimitado conforme con lo siguiente (Láminas N° 1 y N° 2 Ámbito del Plan):

a) por el norte: los padrones N°: 2892, 3748, 18006, 2941, 2922, 12756, 12757, 12758, 12759, 12760, 12761, 12762, 12763, 2921, 2920, 2919 y 11337, el Arroyo Larriera, el padrón N° 2837, el Camino a Guaycurú, los padrones N°: 3871, 5374 y 16953, el Camino a Paso del Rey, el padrón N° 2775, el Río San José y el padrón N° 5039.



b) por el noreste: la Ruta Nacional N° 3 Gral. José G. Artigas, el Antiguo Camino Departamental (By-Pass Norte), el Arroyo Carreta Quemada, los padrones N°: 2325 y 14568 y el Camino a Tranqueras Coloradas.

c) por el este: el padrón N° 2323, el Arroyo Del Raigón, el padrón N° 4810, la Ruta Nacional N° 11 José Batlle y Ordóñez, los padrones N°: 13568 y 13569 y el Río San José.

d) por el sur: el padrón N° 5988, Camino Vecinal, los padrones N°: 3263 y 3299, Camino Vecinal y el Arroyo Castellanos.

e) por el suroeste: los padrones N°: 3553, 3552 y 3443, el Camino al Carretón, Camino Vecinal, el Camino Cnel. Cesáreo Berisso, el padrón N° 721, el Arroyo Llano, el padrón N° 3016, Camino Vecinal, los padrones N°: 3304 y 17067, Camino Vecinal y el padrón N° 17066.

f) por el oeste: el Arroyo Luis Pereira, el padrón N° 692, la Ruta Nacional N° 11 José Batlle y Ordóñez, el padrón N° 3022 y Camino Vecinal.

g) por el noroeste: los padrones N°: 2942 y 9472.

-Afirmativo Unanimidad(28 votos en 28).

Artículo 3.- (Marco Legal).

El presente Plan considera la vigencia de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Departamento de San José, aprobadas por Decreto de la Junta Departamental de San José N° 3091 del 27 de febrero de 2013 y sus modificativos -salvo las disposiciones derogadas por el presente- y de las Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Metropolitanas, aprobadas por Decreto de la Junta Departamental de San José N° 3.065 del 12 de agosto de 2011.

Se considera al ordenamiento territorial departamental, como una función pública que ejerce el Gobierno Departamental de San José con el fin de organizar el uso del territorio de acuerdo con los principios rectores del ordenamiento territorial y desarrollo sostenible previstos en la Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008.

En función de ello, en el desarrollo de los actos jurídicos y operaciones materiales que le son propios, reconoce la concurrencia de competencias e intereses, genera instrumentos de promoción y regulación de las actuaciones y procesos de ocupación, transformación y uso del territorio.

-Afirmativo Unanimidad(28 votos en 28).

Artículo 4.- (Obligatoriedad).

El ordenamiento territorial de San José de Mayo y su área de influencia, se regirá por el presente Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Las actuaciones de las personas públicas y privadas sobre el territorio que compone el perímetro del presente Plan Local, deberán ajustarse a los términos establecidos en este Decreto, cuyo cumplimiento será fiscalizado por las autoridades departamentales y municipales con competencia urbanística y territorial, sin perjuicio de las disposiciones constitucionales, legales y departamentales que sean de aplicación.

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.

-Afirmativo Unanimidad(28 votos en 28).

Artículo 5.- (Objetivos generales del Plan).

El presente Plan Local tiene como objeto fundamental, la planificación para el desarrollo integrado y ambientalmente sostenible de su ámbito de aplicación, mediante la gestión del ordenamiento del suelo y de los procesos de transformación del mismo, optimizando los recursos existentes para promover la preservación del medio ambiente, y la administración de los recursos naturales y materiales para lograr el equilibrio socio-territorial, mejorando la calidad de vida de sus habitantes.

Para ello, se coordinarán acciones entre el Gobierno Departamental y los Ministerios y Organismos Nacionales para implementar políticas públicas en temas relacionados con soluciones habitacionales, tránsito, rutas, suelos, etc.

En ese marco, como objetivos generales de la propuesta territorial se incluyen:

- 1.- Reforzar y consolidar el rol departamental y regional de la ciudad de San José de Mayo.
- 2.- Promover la localización ordenada de las diferentes actividades en el territorio.
- 3.- Fomentar el Desarrollo urbano y territorial, controlando la expansión indiscriminada de las zonas urbanas
- 4.- Estudiar, planificar y compatibilizar las actividades y de usos del suelo de las zonas vinculadas al Río San José y sus afluentes para la correcta administración de los recursos naturales.
- 5.- Optimizar el uso de infraestructuras y servicios públicos existentes.



- 6.- Fomentar la integración social.
- 7.- Fomentar la clasificación, calificación y mejora de la red vial en todas sus escalas.
- 8.- Promover el equilibrio territorial sustentable.

-Afirmativo Unanimidad(28 votos en 28).

TÍTULO 2

MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

Artículo 6.- (Componente estratégico del Plan).

El Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de San José de Mayo, propende a ordenar los procesos territoriales dentro de todo su ámbito de acción, orientando y facilitando las intervenciones futuras tanto de los actores públicos como privados, así como también la elaboración de programas, proyectos e instrumentos derivados que se plantean.

El Gobierno Departamental de San José asume la gestión eficiente de su territorio, propiciando la coordinación con otros organismos que tengan competencias concurrentes, y ejerciendo el rol de control territorial que le es asignado por la Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008 (artículo 68).

-Afirmativo Unanimidad(28 votos en 28).

Artículo 7.- (Áreas significativas).

A efectos de la ordenación del territorio departamental, se identifican las áreas significativas que se expresan:

- 1.- Áreas Urbanas y Enclaves Suburbanos Residenciales.
- 2.- Áreas Suburbanas Industriales, Comerciales, Logísticas y de Servicios.
- 3.- Áreas Rurales.

Dichas áreas no coinciden necesariamente con las categorías de suelo que les son afines conceptualmente.

-Afirmativo Unanimidad(28 votos en 28).

Artículo 8.- (Interrelaciones relevantes en áreas significativas).

Para la formulación de determinaciones concretas sobre usos de suelo, así como para la orientación de las acciones de los distintos operadores sobre el suelo departamental, el presente Plan considera como interrelaciones relevantes:

1.- los sistemas de interconexión vial (rutas nacionales y caminos departamentales), las vías de tránsito de comunicación interna y de acceso a las mismas (avenidas, calles, sendas).

2.- los aspectos ambientales, entre otros, los que derivan del Río San José, sus afluentes dentro del ámbito de aplicación del Plan y sus llanuras de inundación dentro de las áreas urbanas.

-Afirmativo Unanimidad(28 votos en 28).

Artículo 9.- (Remisión a la memoria de Ordenación).

Se establece como proyecto de territorio para las distintas áreas significativas identificadas, el que se desarrolla en los Numerales 4.1, 4.2 y 4.3 de la Memoria de Ordenación, la cual se considera vinculante, sin perjuicio de las determinaciones y condicionamientos de uso que se formulan en este Decreto.

-Afirmativo Unanimidad(28 votos en 28).

TÍTULO 3

Categorización de suelo

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 10.- (Categorías y subcategorías de suelo).

El Plan Local de San José clasifica el suelo en las categorías y subcategorías previstas en la Ley N° 18.308 de 18 junio de 2008. Asimismo prevé subcategorías de suelo de alcance departamental, modificando parcialmente las dispuestas en las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (Decreto N° 3091 de 27 de febrero de 2013 y sus modificativos) dentro del ámbito de aplicación de este Plan, conforme se desarrolla en el Capítulo correspondiente a cada categoría de suelo.



A su vez para cada categoría o subcategoría se establecen las disposiciones que se dirán sobre usos, fraccionamientos, urbanización, edificación, demolición, conservación y protección del suelo entre otros.

A partir de la vigencia de este Plan, los parámetros urbanísticos dispuestos para las categorías y subcategorías se aplicarán a predios resultantes de nuevos fraccionamientos, fusiones y reparcelamientos; a construcciones nuevas, modificaciones de las existentes como reformas, ampliaciones y demoliciones parciales o totales; para usos nuevos y cambios en los existentes y para infraestructuras nuevas y cambios en las existentes.

-Afirmativo Unanimidad(28 votos en 28).

Capítulo II

Suelo categoría urbana

Sección I

Ámbito y subcategorías que comprende

Artículo 11.- (Ámbito comprendido por la categoría).

Se dispone la categorización como suelo categoría urbana (Láminas N° 2 y N° 3. Categorización):

1.- El área comprendida por la ciudad de San José De Mayo, dentro de los siguientes límites: por el sur: los padrones N°: 3198, 12012, 15542, 15543 y 15545, la calle continuación Dr. A. Espínola, el Arroyo Tala, los padrones N°: 16250 y 4848 y el Río San José; por el oeste: la Ruta Nacional N° 3 Gral. José G. Artigas; por el norte: la Ruta Nacional N° 3 Gral. José G. Artigas y el Río San José y por el este: el Río San José (Lámina N° 4 San José de Mayo, suelo categoría urbana consolidado y no consolidado, N° 5 suelo categoría urbana consolidado y N° 6 suelo categoría urbana no consolidado).

2.- El área comprendida por el **centro poblado de Raigón**, dentro de los siguientes límites: por el sur: la Ruta Nacional N° 11 José Batlle y Ordoñez, los padrones N°: 19299, 7639 y 7042; por el oeste: el padrón N° 5506, la Ruta Nacional N° 11 José Batlle y Ordoñez, el padrón N° 5507, la Vía Férrea y el padrón N° 5508; por el noroeste: el padrón N° 2751, el

Camino del Éxodo, el padrón N° 12389, la calle Cándido Marín, el padrón N° 15898 y el Camino Ing. Agrim. Peter Alvez; por el norte: los padrones N°: 12997 y 6371; por el noreste: el padrón N° 18087 y por el este: el Camino a Tranqueras Coloradas, el padrón N°: 2321, el Arroyo Raigón y la Vía Férrea. (Lámina N° 9. Sector 4 Raigón. Categorización).

3.- El área comprendida por el **centro poblado Juan Soler**, dentro de los siguientes límites: por el sur: la Vía Férrea; por el oeste: la Vía Férrea; por el noroeste: la Ruta Nacional N° 11 José Batlle y Ordoñez y el padrón N° 2870; por el norte: la calle Soler, la calle Alcides, el padrón N° 2910, la calle Soler y el padrón N° 2910; por el noreste: el padrón N° 11328; por el este: la Ruta nacional N° 11 José Batlle y Ordoñez y el padrón N° 17924. (Lámina N° 7 Sector 2. Juan Soler. Categorización)

-Afirmativo Unanimidad(28 votos en 28).

Artículo 12.- (Subcategorías aplicables al de suelo categoría urbana).

El presente Plan dispone como subcategorías de suelo categoría urbana, a las siguientes:

1.- Suelo categoría urbana consolidado, el cual presenta a su vez las siguientes subcategorías:

1.1.- Comercial – Residencial de Alto Valor Patrimonial y Cultural.

1.2.- Comercial – Residencial.

1.3.- Residencial y de Usos Mixtos.

1.4.- Residencial de Baja y Mediana Densidad.

1.5.- Residencial y Usos Mixtos de Baja Densidad.

2.- Suelo categoría urbana no consolidado: el cual presenta a su vez las siguientes subcategorías:

1.1.- Residencial de Baja Densidad a Consolidar.

1.2.- Suelo a Transformar.

-Afirmativo Unanimidad(28 votos en 28).

Sección II

Disposiciones para el área comprendida por la Ciudad de San José.

Artículo 13.- (Correspondencia de Subcategorías con Áreas caracterizadas).



1.- Suelo categoría urbana consolidado: se corresponde con las siguientes áreas caracterizadas, conforme se grafica en Lámina N° 5 San José de Mayo.

Suelo categoría urbana consolidado:

- 1.1.- Área Núcleo Central (señalada con letra A)
- 1.2.- Área Central (señalada con letra B)
- 1.3.- Área Consolidada Este (señalada con letra C)
- 1.4.- Área Residencial de la Zona de Influencia del Arroyo Mallada (señalada con letra D)
- 1.5.- Área a Recalificar (señalada con letra E)

2.- Suelo categoría urbana no consolidado: se corresponde con las siguientes áreas caracterizadas, conforme se grafica en Lámina N° 6 San José de Mayo. Suelo categoría urbana no consolidado:

- 2.1.- Área a Consolidar: se define como suelo categoría urbana no consolidado, subcategoría Residencial de Baja Densidad a Consolidar (señalada con letra F)
- 2.2.- Área de la Zona de Influencia del Río San José: se define como suelo categoría urbana no consolidado, subcategoría Área a Transformar (señalada con letra G)

-Afirmativo Unanimidad(28 votos en 28).

Parte I

Suelo categoría urbana consolidado

Artículo 14.- (Área Núcleo Central. Delimitación. Zona A).

Se delimita por las calles: Pbro. Dámaso A. Larrañaga, Colón, Alejandro Zorrilla de San Martín y Dr. Alfonso Espínola. Todo el suelo dentro de esta área se categoriza como suelo categoría urbana consolidado, subcategoría Comercial – Residencial de Alto Valor

Patrimonial

-Afirmativo Unanimidad(28 votos en 28).

Artículo 15.- (Área Núcleo Central. Régimen aplicable).

En este sector se admitirán divisiones prediales, nuevos fraccionamientos, divisiones en régimen de propiedad horizontal, fusiones de padrones y reparcelamientos, siempre que cumplan con los parámetros urbanísticos propuestos, con las condiciones establecidas en el presente Decreto y que cuenten con la autorización de la Intendencia de San José previo informe de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo. Esta Unidad analizará la solicitud, y podrá solicitar información complementaria y los asesoramientos que entienda conveniente para elaborar su informe en función del interés general.

Se admitirán fusiones y reparcelamientos de padrones solamente en el caso que los padrones resultantes tengan como nuevo uso principal el de vivienda individual o vivienda agrupada con la previsión de estacionamientos que disponga la reglamentación. Cada predio resultante deberá contar con un mínimo de 4 unidades habitacionales. Para el caso de emprendimientos existentes con destino a sanatorios, policlínicas y similares, la fusión de predios linderos estará condicionada a las especificaciones que se detallan más adelante.

Para la aprobación de la fusión, reparcelación de predios y divisiones en régimen de propiedad horizontal se solicitará:

- La regularización y/o permiso de construcción vigente de todas las edificaciones.
- La constancia en el plano de mensura, del destino principal de los lotes resultantes para vivienda y estacionamientos.

Se propondrá la continuidad de las fachadas por su alineación en los frentes de los predios y entre predios linderos, no autorizándose discontinuidades ni el predominio de huecos en los diseños de las mismas.

-Afirmativo Unanimidad (28 votos en 28).



Artículo 16.- (Área Núcleo Central. Sub Zona A-1).

Esta zona se delimita por las calles: Dr. Evaristo G. Ciganda, Sarandí, Dr. Becerro de Bengoa e Ituzaingó.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevos predios:

Área mínima: 300 m²

Frente mínimo: 10 m

Para nuevas construcciones:

FOS = 100%

FOT = 300% en predios frentistas a la Plaza

FOT = 400% en el resto de los predios

No se admitirán retiros frontales voluntarios hasta los 9 m de altura, debiéndose alinear las construcciones al límite del predio.

No se establecen retiros laterales ni de fondo

Altura máxima de edificación en predios frentistas a la Plaza de los 33: 9 m o la existente.

Altura mínima de edificación en predios frentistas a la Plaza de los 33: 7 m o la existente.

Altura máxima de edificación en el resto de los predios: 15 m. A partir de los 9 m de altura se deberá dejar un retiro frontal libre, no menor a 4 m hasta llegar a la altura permitida, incluidas todas las instalaciones propias y de soporte para terceros.

No se admitirán patios abiertos ubicados sobre el frente del predio que ocupen más de un 30% de la dimensión del frente hasta un máximo de 4m lineales. Dicho patio deberá estar cerrado hacia el frente del predio con un cerramiento móvil o fijo el cual se integrará al resto de la fachada en relación a las alturas, diseño y materiales propuestos. Dicho cerramiento podrá ser calado hasta un máximo de 50 % de su superficie.

Todos los permisos de construcción de los predios ubicados en esta zona deberán contar con la no objeción de la Comisión Departamental de Patrimonio antes de su aprobación. Al presentarse los permisos de construcción ante la Dirección de Arquitectura deberán graficarse las

fachadas de los predios linderos con las cotas y materiales de terminación correspondientes a los efectos de ser evaluados por esta Dirección y por la Comisión Departamental de Patrimonio.

II) Usos permitidos:

- a- Vivienda individual.
- b- Comercio de abastecimiento diario y periódico de pequeña escala en general, en locales con un área máxima de atención al público de 50 m². Deberán contar con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento.
- c- Edificios con actividades culturales y administrativas.
- d- Rotiserías y heladerías.
- e- Restaurantes, pizzerías y confiterías. Área mínima en el interior del local destinada a atención al público: 30 m².

III) Usos condicionados:

- a- Vivienda individual agrupada hasta 6 unidades habitacionales. No se admitirán viviendas en planta baja con frente a la Plaza de los 33, a peatonales y semi peatonales ubicadas dentro de la zona. A partir de 3 viviendas por predio se solicitará un lugar para estacionamiento de vehículos por cada 3 unidades habitacionales, excepto en los reciclajes de construcciones existentes donde se estudiará por parte de la Dirección de Arquitectura la cantidad de lugares de estacionamientos de vehículos a solicitar en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar.
- b- Conjuntos habitacionales con más de 6 unidades. Se solicitará un lugar para estacionamiento de vehículos por cada 3 unidades habitacionales dentro del predio excepto en los reciclajes de construcciones existentes donde se estudiará por parte de la Dirección de Arquitectura la cantidad de lugares de estacionamientos de vehículos a solicitar en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar.
- c- Edificios instalados con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Norma con actividades culturales, deportivas, sociales y de esparcimiento.



Deberán estar constructivamente acondicionados para todas las actividades a desarrollar y cumplir con todas las normativas vigentes.

- d- Hoteles y posadas. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin y cumplir con los requisitos estipulados en las ordenanzas y normativas departamentales y nacionales vigentes. En el caso de reciclajes de construcciones existentes, se estudiará por parte de la Dirección de Arquitectura la cantidad de lugares de estacionamientos de vehículos a solicitar en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar.
- e- Locales con actividades religiosas instaladas con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Norma siempre que estén acondicionadas para tal fin y actividades religiosas a instalar en locales existentes constructivamente ya acondicionados para tal fin.
- f- Locales destinados a salas velatorias instaladas con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Norma. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos para los vehículos propios y al servicio de la empresa y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio y estar constructivamente acondicionados para tal fin.
- g- Locales de enseñanza pública y privada instalados con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Norma.
- h- Comercios de venta de electrodomésticos, vestimenta y similares con área de atención al público de hasta 200 m².
- i- Autoservicios y supermercados con un área de atención al público hasta 120 m². Deberán contar con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento.
- j- Salas de fiestas y eventos hasta 120 m², siempre que cumplan con el Decreto N° 3016/2007, que cuenten con la autorización de los propietarios de los predios linderos, sea propiedad común o propiedad horizontal, de los copropietarios de todas las unidades de propiedad horizontal si es que el emprendimiento estuviera en local comprendido en ese régimen, y del porcentaje estipulado de residentes de la zona; que no se destinen a

otro tipo de fiestas y a actividades bailables y que estén constructivamente acondicionados para tal fin para obtener la Habilitación Comercial correspondiente. Para el metraje estipulado no se contabilizarán las áreas destinadas a servicios. Las salas de fiesta infantiles para su Habilitación Comercial estarán condicionadas a un horario de cierre, el cual será establecido por la Intendencia de San José.

- k- Locales para estacionamientos de vehículos en predios con un área máxima de 1000 m². El proyecto deberá contemplar un 30 % del FOS permitido como área destinada a uso residencial.
- l- Locales para estacionamientos de vehículos, existentes. Las ampliaciones de estos emprendimientos estarán condicionados a que cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo y que el emprendimiento se mantenga en el predio actual. No se admitirán fusiones ni ampliaciones del emprendimiento hacia predios linderos. Para el caso de ampliaciones del emprendimiento dentro del predio se autorizará un FOS de 100%. Para ampliaciones en planta alta se solicitará destinar un 30 % del área construida para uso residencial con un mínimo de una unidad habitacional.
- m- Pubs, bares, bar de previas o similares en locales con un área mínima de 70 m² y un área máxima edificada de 120 m², siempre que cumplan con el Decreto N° 3016/2007 que cuenten con la autorización de los propietarios de los predios linderos, sea propiedad común o propiedad horizontal, de los copropietarios de todas las unidades de propiedad horizontal si es que el emprendimiento estuviera en local comprendido en ese régimen, y del porcentaje estipulado de residentes de la zona; deberán estar constructivamente acondicionados para tal fin y condicionados a un horario de cierre que establecerá la Intendencia de San José para obtener la Habilitación Comercial correspondiente. Para su instalación deberán contar previamente con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo previo informe de la Oficina de Ordenamiento Territorial. Estos emprendimientos no podrán ocupar la vía pública con sus actividades y deberán brindar todos sus servicios dentro del predio salvo que se ubiquen sobre las peatonales, semi peatonales o sobre algunas calles previa solicitud, análisis y autorización de la Intendencia de San José.



- n- Locales con maquinatas o juegos electrónicos, salas de juegos de azar y slots que estén constructivamente acondicionados para tal fin y que cumplan con los requisitos estipulados en las ordenanzas y normativas departamentales y nacionales vigentes. Estos locales no podrán incorporar otras actividades ni instalarse en locales que tengan otros usos o destinos.
- o- Sanatorios, policlínicas y actividades complementarias de las mismas, existentes. Las ampliaciones de estos emprendimientos existentes dentro del predio o hacia predios vinculados al mismo estarán condicionadas a la presentación ante la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo de un proyecto integral de usos y funcionamiento de todas las instalaciones existentes y proyectadas en el total de los predios involucrados o a involucrar con el emprendimiento. El proyecto integral de usos y funcionamiento deberá contar con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo, previo al otorgamiento de la Viabilidad Urbanística correspondiente o previo a la fusión de padrones. Para el caso de ampliaciones de estos emprendimientos se solicitarán áreas destinadas a estacionamientos y áreas destinadas a usos residenciales las cuales serán estipuladas por la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo al analizar el proyecto integral de usos y funcionamiento del emprendimiento.

IV) Usos prohibidos:

- a- Depósitos o locales con destino a distribuidoras de mercaderías, bebidas, logísticas, de materiales de construcción o materiales que interfieran con los destino residenciales o que impliquen carga, descarga y transporte de volúmenes importantes de mercaderías o tránsito de vehículos pesados.
- b- Depósitos de leña y aserraderos.
- c- Gomerías.
- d- Automotoras.
- e- Salas bailables, boliches bailables y similares
- f- Salas velatorias

- g- Carnicerías, pollerías, pescaderías y similares
- h- Panaderías con horno de leña
- i- Estaciones de servicio
- j- Locales de enseñanza inicial, primaria y secundaria pública y privada.
- k- Locales para depósito de garrafas categoría I y depósitos y venta de microgarrafas de supergás.

V) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, que no se encuentren prohibidos, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Mayoría (23 votos en 29).

Artículo 17.- (Área Núcleo Central. Sub Zona A-2).

Esta zona se delimita por el límite exterior de la sub zona A-1 y las calles: Pbro. Dámaso Antonio Larrañaga, Colón, Alejandro Zorrilla de San Martín y Dr. Alfonso Espínola.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

- 1- Régimen común de fraccionamientos para nuevos predios:

Área mínima: 300 m²

Frente mínimo: 10 m

- 2- Régimen especial de fraccionamientos para predios con construcciones existentes, los cuales deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- No ser frentista a calle Colón entre Dr. E. Ciganda y 18 de Julio.
- No ser frentista a calle Sarandí entre Dr. E. Ciganda y Dr. Becerro de Bengoa.
- No ser frentista a calle Dr. E. Ciganda entre Sarandí y Artigas.
- No ser frentista a calle Dr. Becerro de Bengoa entre Sarandí y Artigas.
- Que los usos de los predios existentes y resultantes tengan como destino exclusivo el de vivienda.



San José
JUNTA DEPARTAMENTAL

- Se presente la regularización y/o permiso de construcción y final de obras vigente de todas las edificaciones.
- Que las edificaciones y sus instalaciones dentro de cada predio sean independientes y que cumplan con las ordenanzas vigentes de higiene de la vivienda.
- Se deje constancia en el plano de mensura aprobado, el destino de cada lote resultante, indicando el régimen especial por el cual se fracciona y el uso permitido exclusivo para vivienda.
- Área mínima de todos los lotes resultantes: 200 m²
- Frente mínimo de los lotes resultantes: 7,5 m. Se admitirá que uno de todos los lotes resultantes del fraccionamiento tenga como frente mínimo 6 m.
- Se admitirán hasta 2 viviendas por lote resultante.
- La aprobación final del fraccionamiento deberá contar con la no objeción de la Dirección de Arquitectura en relación a las construcciones y sus instalaciones.

Para nuevas construcciones:

FOS = 100%

FOT = 600%

No se admitirán retiros frontales voluntarios hasta los 9 m de altura, debiéndose alinear las construcciones al límite del predio.

No se establecen retiros laterales ni de fondo.

Altura máxima de edificación: 20 m. A partir de los 9 m de altura se deberá dejar un retiro frontal libre, no menor a 4 m hasta llegar a la altura permitida, incluidas todas las instalaciones propias y de soporte para terceros.

No se admitirán patios abiertos ubicados sobre el frente del predio que ocupen más de un 30% de la dimensión del frente hasta un máximo de 4m lineales. Dicho patio deberá estar cerrado hacia el frente del predio con un cerramiento móvil o fijo el cual se integrará al resto de la fachada en relación a las alturas, diseño y materiales propuestos. Dicho cerramiento podrá ser calado hasta un máximo de 50 % de su superficie.

Todos los permisos de construcción de los predios frentistas a la zona A-1 deberán contar con la no objeción de la Comisión Departamental de Patrimonio antes de su aprobación. Al

presentarse los permisos de construcción ante la Dirección de Arquitectura deberán graficarse las fachadas de los predios linderos con las cotas y materiales de terminación correspondientes a los efectos de ser evaluados por esta Dirección y por la Comisión Departamental de Patrimonio.

II) Usos permitidos:

- a- Vivienda individual
- b- Comercio de abastecimiento diario y periódico, en locales con un área máxima de atención al público de 50 m². Deberán contar con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento.
- c- Edificios con actividades culturales y administrativas.
- d- Rotiserías y heladerías.
- e- Restaurantes, pizzerías y confiterías. Área mínima en el interior del local destinada a atención al público: 30 m².
- f- Autoservicios y supermercados con un área de atención al público hasta 120 m². Deberán contar con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento.

III) Usos condicionados:

- a- Vivienda individual agrupada hasta 6 unidades habitacionales. No se admitirán viviendas en planta baja con frente a las peatonales y semi peatonales de esta zona. A partir de 3 viviendas por predio se solicitará un lugar para estacionamiento de vehículos por cada 3 unidades habitacionales, excepto en los reciclajes de construcciones existentes donde se estudiará por parte de Dirección de Arquitectura la cantidad de lugares de estacionamientos de vehículos a solicitar en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar.
- b- Conjuntos habitacionales con más de 6 unidades. Se solicitará un lugar para estacionamiento de vehículos por cada 3 unidades habitacionales dentro del predio excepto en los reciclajes de construcciones existentes donde se estudiará por parte de la Dirección de Arquitectura la cantidad de lugares de estacionamientos de vehículos a solicitar en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar.



- c- Edificios instalados con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Norma con actividades culturales, deportivas, sociales y de espaciamiento. Deberán estar constructivamente acondicionados para todas las actividades a desarrollar y cumplir con todas las normativas vigentes.
- d- Carnicerías siempre que cumplan con los Decretos y normativa vigente en la materia.
- e- Panaderías sin horno a leña siempre que cumplan con los Decretos y normativa vigente en la materia.
- f- Pollerías, pescaderías y similares siempre que cumplan con todos los Decretos y normativa vigente en la materia.
- g- Comercios de venta de artículos para el hogar, electrodomésticos, vestimenta y similares en locales con un área máxima de atención al público de 300 m². Deberán contar con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento.
- h- Autoservicios y supermercados con un área de atención al público mayor a 120 y menores o iguales a 200 m². Deberán contar con 4 espacios como mínimo destinados a estacionamiento para vehículos de clientes, un espacio de carga y descarga de mercaderías y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio.
- i- Hoteles, posadas y similares. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin y cumplir con los requisitos y clasificación estipulados en las ordenanzas y normativas departamentales y nacionales vigentes. En el caso de reciclajes de construcciones existentes, se estudiará por parte de la Dirección de Arquitectura la cantidad de lugares de estacionamientos de vehículos a solicitar en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar.
- j- Locales con actividades religiosas instaladas con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Norma siempre que estén acondicionadas para tal fin y actividades religiosas a instalar en locales existentes constructivamente ya acondicionados para tal fin.

- k- Locales destinados a salas velatorias instaladas con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Norma. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos para los vehículos propios y al servicio de la empresa y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio y estar constructivamente acondicionados para tal fin para obtener la Habilitación Comercial correspondiente.
- l- Salas de fiesta y eventos hasta 120 m², siempre que cumplan con el Decreto N° 3016/2007, que cuenten con la autorización de los propietarios de los predios linderos, sea propiedad común o propiedad horizontal, de los copropietarios de todas las unidades de propiedad horizontal si es que el emprendimiento estuviera en local comprendido en ese régimen, y del porcentaje estipulado de residentes de la zona; que no se destinen a otro tipo de fiestas y a actividades bailables y que estén constructivamente acondicionados para tal fin para obtener la Habilitación Comercial correspondiente. Para el metraje estipulado no se contabilizarán las áreas destinadas a servicios. Las salas de fiesta infantiles para su Habilitación Comercial estarán condicionadas a un horario de cierre, el cual será establecido por la Intendencia.
- m- Pubs, bares, bar de previas o similares en locales con un área mínima de 70 m² y un área máxima edificada de 120 m², siempre que cumplan con el Decreto N° 3016/2007, que cuenten con la autorización de los propietarios de los predios linderos, sea propiedad común o propiedad horizontal, de los copropietarios de todas las unidades de propiedad horizontal si es que el emprendimiento estuviera en local comprendido en ese régimen, y del porcentaje estipulado de residentes de la zona; que no se destinen a otro tipo de fiestas, eventos y a actividades bailables. Deberán estar constructivamente acondicionados para tal fin y condicionados a un horario de cierre que establecerá la Intendencia de San José para obtener la Habilitación Comercial correspondiente. Para su instalación deberán contar previamente con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo previo informe de la Oficina de Ordenamiento Territorial. Estos emprendimientos no podrán ocupar la vía pública con sus actividades y deberán brindar todos sus servicios dentro del predio salvo que se ubiquen sobre las peatonales, semi peatonales o sobre algunas calles previa solicitud, análisis y autorización de la Intendencia de San José.



- n- Locales con maquinitas o juegos electrónicos, salas de juegos de azar y slots siempre que estén constructivamente acondicionados para tal fin y que cumplan con los requisitos estipulados en las ordenanzas y normativas departamentales y nacionales vigentes. Estos locales no podrán incorporar otras actividades ni instalarse en locales que tengan otros usos o destinos.
- o- Locales para estacionamientos de vehículos en predios con un área máxima de 1000 m². El proyecto deberá contemplar un 30 % del FOS permitido como área destinada a uso residencial.
- p- Locales de estacionamientos existentes de vehículos, condicionados a que cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo y que el emprendimiento se mantenga en el predio actual. No se admitirán fusiones ni ampliaciones del emprendimiento hacia predios linderos. Para el caso de ampliaciones del emprendimiento dentro del predio se autorizará un FOS de 100%. Para ampliaciones en planta alta se solicitará destinar un 30 % del área construida para a uso residencial con un mínimo de una unidad habitacional.
- q- Sanatorios, policlínicas y similares. Deberán contar con lugares para estacionamientos dentro del predio. La Dirección de Arquitectura estudiará la cantidad de lugares de estacionamientos de vehículos a solicitar en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar. Para su instalación deberán contar previamente con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo previo informe de la Oficina de Ordenamiento Territorial.
- r- Sanatorios, policlínicas y actividades complementarias de las mismas, existentes. Las ampliaciones de estos emprendimientos existentes dentro del predio o hacia predios vinculados al mismo estarán condicionadas a la presentación ante la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo de un proyecto integral de usos y funcionamiento de todas las instalaciones existentes y proyectadas en el total de los predios involucrados o a involucrar con el emprendimiento. El proyecto integral de usos y funcionamiento deberá contar con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo, previo otorgamiento de la Viabilidad Urbanística correspondiente o previo a la fusión de padrones. Para el caso de ampliaciones de estos emprendimientos se solicitarán áreas

destinadas a estacionamientos y áreas destinadas a usos residenciales las cuales serán estipuladas por la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo al analizar el proyecto integral de usos y funcionamiento del emprendimiento.

IV) Usos prohibidos:

- a- Depósitos o locales con destino a distribuidoras de mercaderías, bebidas, logísticas, de materiales de construcción o materiales que interfieran con los destino residenciales o que impliquen carga, descarga y transporte de volúmenes importantes de mercaderías o tránsito de vehículos pesados.
- b- Depósitos de leña y aserraderos.
- c- Estaciones de servicio y Gomerías.
- d- Salas velatorias
- e- Salas bailables, boliches bailables y similares
- f- Locales para depósito de garrafas categoría I y depósitos y venta de microgarrafas de supergás.
- g- Moteles de alta rotatividad.

V) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, que no se encuentren prohibidos, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Mayoría (23 votos en 29).

Artículo 18.- (Área Central. Delimitación. Zona B)

Este sector se delimita por el límite exterior del Área Núcleo Central y las calles: Brig. Gral. Fructuoso Rivera, Pbro. Dr. Norberto Betancur, Dr. Alfonso Espínola, la Vía Férrea, Gral. José Artigas, Blvr. Manuel D. Rodríguez, Avda. Brig. Gral. Manuel Oribe y Avda. Dr. Luis A. de Herrera. Todo el suelo dentro de esta zona se categoriza como suelo categoría urbana consolidado subcategoría comercial – residencial, salvo la sub zona definida como subcategoría de Alto Valor Patrimonial y Cultural.



La sub zona de Alto Valor Patrimonial se delimita por las calles: Gral. José Artigas, Blvr. Manuel D. Rodríguez, Avda. Brig. Gral. Manuel Oribe y Pbro. Dr. Norberto Bentancur.

-Afirmativo Mayoría (22 votos en 28).

Artículo 19.- (Régimen aplicable a la Sub Zona Comercial – Residencial. Sub Zona B-1).

En este sector se admitirán divisiones prediales, nuevos fraccionamientos, divisiones en régimen de propiedad horizontal, fusiones de padrones y reparcelamientos, siempre que cumplan con los parámetros urbanísticos propuestos y que cuenten con la autorización de la Intendencia de San José.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

1-Régimen común de fraccionamientos para nuevos predios:

Área mínima: 300 m²

Frente mínimo: 10 m

2- Régimen especial de fraccionamientos para predios con construcciones existentes, los cuales deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Que los usos de los predios existentes y resultantes tengan como destino exclusivo el de vivienda.
- Se presente la regularización y/o permiso de construcción y final de obras vigente de todas las edificaciones.
- Que las edificaciones y sus instalaciones dentro de cada predio sean independientes y que cumplan con las ordenanzas vigentes de higiene de la vivienda.
- Se deje constancia en el plano de mensura aprobado, el destino de cada lote resultante, indicando el régimen especial por el cual se fracciona y el uso permitido exclusivo para vivienda.
- Área mínima de todos los lotes resultantes: 200 m²
- Frente mínimo de los lotes resultantes: 7,5 m. Se admitirá que uno de todos los lotes resultantes del fraccionamiento tenga como frente mínimo 6 m.

- Se admitirán hasta 2 viviendas por lote resultante.
- La aprobación final del fraccionamiento deberá contar con la no objeción de la Dirección de Arquitectura en relación a las construcciones y sus instalaciones.

Para nuevas construcciones:

FOS = 100%

FOT = 800%

No se establecen retiros frontales hasta los 9 m de altura.

No se establecen retiros laterales ni de fondo hasta los 15 m de altura.

Altura máxima de edificación sobre la Avda. Luis A. de Herrera y la calle Brig. Gral. Fructuoso Rivera: 15 m. A partir de los 9 m de altura sobre el límite del predio se deberá dejar un retiro frontal libre, no menor a 4 m hasta llegar a la altura permitida, incluidas todas las instalaciones propias y de soporte para terceros.

Altura máxima de edificación en el resto de la zona: 36 m. A partir de los 9 m de altura sobre el límite del predio se deberá dejar un retiro frontal libre, no menor a 4 m hasta llegar a la altura permitida, incluidas todas las instalaciones propias y de soporte para terceros.

A partir de los 15 m de altura sobre los límites laterales y de fondo, se deberá dejar un retiro lateral y de fondo libre no menor a 3 m hasta llegar a la altura permitida, incluidas todas las instalaciones propias y de soporte para terceros.

En cada una de las fachadas ubicadas sobre los retiros laterales y de fondo, a partir de los 15 m de altura se establecerá un porcentaje de vanos mínimo de 15 % de la superficie total de la fachada y de un mínimo de 10 % de la superficie en cada piso.

En los predios frentistas y en esquina a las calles que delimitan el Área Núcleo Central, se aplicará lo estipulado para los predios de dicha área en relación a las alineaciones y alturas propuestas. En los predios frentistas y en esquina a las calles que delimitan la SUB – ZONA B2, se aplicará lo estipulado para los predios de dicha área en relación a las alineaciones, alturas y usos propuestos.

En los predios frentistas y en esquina a las calles que delimitan el Área Núcleo Central no se admitirán patios abiertos ubicados sobre el frente del predio que ocupen más de un 30% de la dimensión del frente hasta un máximo de 4m lineales. Dicho patio deberá estar cerrado hacia el



frente del predio con un cerramiento móvil o fijo el cual se integrará al resto de la fachada en relación a las alturas, diseño y materiales propuestos. Dicho cerramiento podrá ser calado hasta un máximo de 50 % de su superficie.

II) Usos permitidos:

- a- Vivienda individual
- b- Comercio de abastecimiento diario y periódico, en locales con un área máxima de atención al público de 50 m². Deberán contar con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento.
- c- Autoservicios y supermercados con un área de atención al público hasta 120 m². Deberán contar con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento.
- d- Edificios con actividades culturales y administrativas.

III) Usos condicionados:

- a- Vivienda individual agrupada hasta 6 unidades habitacionales. A partir de 3 viviendas por predio se solicitará un lugar para estacionamiento de vehículos por cada 3 unidades habitacionales, excepto en los reciclajes de construcciones existentes donde se estudiará por parte de la Dirección de Arquitectura la cantidad de lugares de estacionamientos de vehículos a solicitar en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar.
- b- Conjuntos habitacionales con más de 6 unidades. Se solicitará un lugar para estacionamiento de vehículos por cada 3 unidades habitacionales dentro del predio excepto en los reciclajes de construcciones existentes donde se estudiará por parte de la Dirección de Arquitectura la cantidad de lugares de estacionamientos de vehículos a solicitar en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar.
- c- Autoservicios y supermercados con áreas de atención al público mayores a 120 m² y menores o iguales a 200 m². Deberán contar con 4 espacios como mínimo destinados a estacionamiento para vehículos de clientes, un espacio de carga y descarga de mercaderías y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio.

- d- Comercios de venta de vestimenta, artículos para el hogar y electrodomésticos en locales con un área de atención al público hasta 300 m². Deberán contar con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento.
- e- Restaurantes, parrilladas, pizzerías siempre que no interfieran con los usos residenciales u otras actividades ya instaladas del entorno inmediato. Área mínima en el interior del local destinada a atención al público: 30 m².
- f- Rotiserías y heladerías siempre que no interfieran con los usos residenciales u otras actividades ya instaladas del entorno inmediato.
- g- Carnicerías, pollerías, pescaderías y panaderías, siempre que cumplan con los Decretos y normativa vigente en la materia.
- h- Locales con actividades para depósito de garrafas categoría I y depósitos y venta de microgarrafas de supergás, instaladas con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Norma. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos para carga, descarga y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin y cumplir con los requisitos estipulados en las ordenanzas departamentales y nacionales vigentes.
- i- Clubes sociales, deportivos, locales con actividades deportivas instalados con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Norma. Deberán estar constructivamente acondicionados para tal fin, y para todas las actividades a desarrollar, contar con espacios destinados para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio y cumplir con todas las normativas vigentes.
- j- Locales con actividades religiosas instaladas con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Norma siempre que estén acondicionadas para tal fin y actividades religiosas a instalar en locales existentes constructivamente ya acondicionados para tal fin para obtener la Habilitación Comercial correspondiente.
- k- Hoteles, posadas, hosterías, pensiones y similares. Estos emprendimientos deberán contar con espacios destinados para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin y

cumplir con los requisitos y las clasificaciones estipulados en las ordenanzas y normativas departamentales y nacionales vigentes. Los hoteles y posadas deberán contar con espacios destinados a estacionamientos dentro del predio que serán establecidos por la Dirección de Arquitectura en relación a las actividades a desarrollar.

- l-** Talleres de fabricación artesanal, carpinterías, herrerías y similares con áreas construidas no mayores a 150 m². Deberán contar con espacios para todas las actividades relacionadas al emprendimiento dentro del predio, no pudiendo utilizar el espacio de vereda o de calle para sus actividades.
- m-** Locales para reparación y lavadero de vehículos con áreas construidas no menores a 70 m² y no mayores a 150 m². Deberán contar con espacios para todas las actividades relacionadas al emprendimiento dentro del predio, no pudiendo utilizar el espacio de vereda o de calle para sus actividades. No se admitirán estos emprendimientos sobre la Av. Luis A. de Herrera, la calle Brig. Gral. Fructuoso Rivera, la calle Prudencio Montagne y la Av. Brig. Gral. Manuel Oribe.
- n-** Locales para reparación de motocicletas y bicicletas con áreas construidas no menores a 50 m² y no mayores a 150 m². Deberán contar con espacios para todas las actividades relacionadas al emprendimiento dentro del predio, no pudiendo utilizar el espacio de vereda o de calle para sus actividades. No se admitirán estos emprendimientos sobre la Av. Luis A. de Herrera, la calle Brig. Gral. Fructuoso Rivera, la calle Prudencio Montagne y la Av. Brig. Gral. Manuel Oribe.
- o-** Automotoras en locales con áreas máximas edificadas de 300 m². Deberán contar con espacios destinados a exhibición, estacionamientos y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, no pudiendo utilizar el espacio de vereda o de calle para sus actividades ni para exposición.
- p-** Instalación de Estructuras, Soportes y Antenas. Deberán cumplir con lo estipulado en el Decreto N° 3032 de setiembre de 2008.
- q-** Locales para estacionamientos de vehículos en predios con un área máxima de 1000 m². El proyecto deberá contemplar un 30 % del FOS permitido como área destinada a uso residencial.

- r- Locales de estacionamientos existentes de vehículos, condicionados a que cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo y que el emprendimiento se mantenga en el predio actual. No se admitirán fusiones ni ampliaciones del emprendimiento hacia predios linderos. Para el caso de ampliaciones del emprendimiento dentro del predio se autorizará un FOS de 100%. Para ampliaciones en planta alta se solicitará destinar un 30 % del área construida para a uso residencial con un mínimo de una unidad habitacional.
- s- Sanatorios, policlínicas y similares. Deberán contar con lugares para estacionamientos dentro del predio. La Dirección de Arquitectura estudiará la cantidad de lugares de estacionamientos de vehículos a solicitar en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar. Para su instalación deberán contar previamente con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo previo informe de la Oficina de Ordenamiento Territorial.
- t- Sanatorios, policlínicas y actividades complementarias de las mismas, existentes. Las ampliaciones de estos emprendimientos existentes dentro del predio o hacia predios vinculados al mismo estarán condicionadas a la presentación ante la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo de un proyecto integral de usos y funcionamiento de todas las instalaciones existentes y proyectadas en el total de los predios involucrados o a involucrar con el emprendimiento. El proyecto integral de usos y funcionamiento deberá contar con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo, previo otorgamiento de la Viabilidad Urbanística correspondiente o previo a la fusión de padrones. Para el caso de ampliaciones de estos emprendimientos se solicitarán áreas destinadas a estacionamientos y áreas destinadas a usos residenciales las cuales serán estipuladas por la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo al analizar el proyecto integral de usos y funcionamiento del emprendimiento.
- u- Edificios públicos con actividades existentes. Deberán contar con espacios para todas las actividades relacionadas al emprendimiento dentro del predio y estar constructivamente acondicionados para tal fin. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos dentro del predio que serán establecidos por la Dirección de Arquitectura en relación a las actividades a desarrollar.



- v-** Salas de fiesta y eventos hasta 120 m², siempre que cumplan con el Decreto N° 3016/2007, que cuenten con la autorización de los propietarios de los predios linderos, sea propiedad común o propiedad horizontal, de los copropietarios de todas las unidades de propiedad horizontal si es que el emprendimiento estuviera en local comprendido en ese régimen, y del porcentaje estipulado de residentes de la zona; que no se destinen a otro tipo de fiestas y a actividades bailables y que estén constructivamente acondicionados para tal fin para obtener la Habilitación Comercial correspondiente. Para el metraje estipulado no se contabilizarán las áreas destinadas a servicios. Las salas de fiesta infantiles para su Habilitación Comercial estarán condicionadas a un horario de cierre, el cual será establecido por la Intendencia de San José.
- w-** Pubs, bares, bar de previas o similares en locales con un área mínima de 70 m² y un área máxima edificada de 120 m², siempre que cumplan con el Decreto N° 3016/2007, que cuenten con la autorización de los propietarios de los predios linderos, sea propiedad común o propiedad horizontal, de los copropietarios de todas las unidades de propiedad horizontal si es que el emprendimiento estuviera en local comprendido en ese régimen, y del porcentaje estipulado de residentes de la zona; que no se destinen a otro tipo de fiestas, eventos y a actividades bailables. Deberán estar constructivamente acondicionados para tal fin y condicionados a un horario de cierre que establecerá la Intendencia de San José para obtener la Habilitación Comercial correspondiente. Para su instalación deberán contar previamente con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo previo informe de la Oficina de Ordenamiento Territorial. Estos emprendimientos no podrán ocupar la vía pública con sus actividades y deberán brindar todos sus servicios dentro del predio salvo que se ubiquen sobre algunas calles o avenidas previa solicitud, análisis y autorización de la Intendencia de San José.
- x-** Locales con maquinitas, juegos electrónicos, salas de juegos de azar y slots, siempre que estén constructivamente acondicionados para tal fin y que cumplan con los requisitos estipulados en las ordenanzas y normativas departamentales y nacionales vigentes. Estos locales no podrán incorporar otras actividades ni instalarse en locales que tengan otros usos o destinos.

IV) Usos prohibidos:

- a- Depósitos o locales con destino a distribuidoras de mercaderías, bebidas, logísticas, de materiales de construcción o materiales que interfieran con los destino residenciales o que impliquen carga, descarga y transporte de volúmenes importantes de mercaderías o tránsito de vehículos pesados.
- b- Salas bailables, boliches bailables y similares.
- c- Salas velatorias.
- d- Moteles de Alta Rotatividad.
- e- Depósitos de leña y aserraderos.
- f- Estaciones de servicio.

V) Usos no previstos: Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, que no se encuentren prohibidos, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Mayoría (22 votos en 28).

Artículo 20.- (Régimen aplicable a la Sub Zona de Alto Valor Patrimonial y Cultural. Sub Zona B-2).

Hasta tanto se elabore el Plan Especial de protección de bienes y espacios patrimoniales complementario de este Plan de Ordenamiento, en esta Sub zona sólo se admitirán fraccionamientos, reparcelamientos y fusiones de predios ante razones fundadas y de interés general. Las propuestas deberán ser presentadas para su análisis ante la Intendencia de San José, y serán estudiadas por las oficinas pertinentes, las que remitirán su informe a la Unidad de Gestión del Plan de San José de Mayo. La misma analizará la solicitud y la evaluará, pudiendo pedir ampliación de la información, informes complementarios u otros asesoramientos que entienda conveniente para elaborar su informe.

Todos los predios de AFE, los frentistas a la calle Viera y Benavidez, los linderos a la Vía Férrea, los frentistas a la calle Colón entre Viera y Benavidez y Pbro. Dr. Norberto Betancur



y los padrones N° 12, 13, 14 y 15, ubicados dentro de esta sub zona de Alto Valor Patrimonial y Cultural, cuando se presenten a solicitar los permisos de Viabilidad Urbanística o de construcción correspondientes ante la Intendencia de San José, las propuestas serán estudiadas por las oficinas pertinentes, las que remitirán su informe a la Unidad de Gestión del Plan de San José de Mayo. La misma analizará la solicitud y la evaluará, pudiendo pedir ampliación de la información, informes complementarios u otros asesoramientos que entienda conveniente para elaborar su informe.

Los permisos de construcción de los predios ubicados en esta sub zona de Alto Valor Patrimonial y Cultural deberán contar con la no objeción de la Comisión Departamental de Patrimonio antes de su aprobación. Al presentarse los permisos de construcción ante la Dirección de Arquitectura deberán graficarse las fachadas de los predios linderos con las cotas y materiales de terminación correspondientes a los efectos de ser evaluados por esta Dirección y por la Comisión Departamental de Patrimonio.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevos predios:

Área mínima: 300 m²

Frente mínimo: 10 m

Para nuevas construcciones:

FOS = 100%

FOT = 300%

No se establecen retiros frontales hasta los 9 m de altura.

No se establecen retiros laterales ni de fondo

Altura máxima de edificación: 15 m. A partir de los 9 m de altura se deberá dejar un retiro frontal libre, no menor a 4 m hasta llegar a la altura permitida, incluidas todas las instalaciones propias y de soporte para terceros.

II) Usos permitidos:

- a- Comercio de abastecimiento diario y periódico de pequeña escala en general, en locales con un área máxima de atención al público de 50 m². Deberán contar con espacios

destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento.

- b- Edificios con actividades culturales.
- c- Vivienda individual

III) Usos condicionados:

- a- Vivienda individual agrupada hasta 6 unidades habitacionales. A partir de 3 viviendas por predio se solicitará un lugar para estacionamiento de vehículos por cada 3 unidades habitacionales, excepto en los reciclajes de construcciones existentes donde se estudiará por parte de la Dirección de Arquitectura la cantidad de lugares a solicitar. Estos emprendimientos deberán contar con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo previo informe de las oficinas técnicas de la Intendencia de San José.
- b- Conjuntos habitacionales con más de 6 unidades. Se solicitará un lugar para estacionamiento de vehículos por cada 3 unidades habitacionales dentro del predio excepto en los reciclajes de construcciones existentes donde se estudiará por parte de la Dirección de Arquitectura la cantidad de lugares de estacionamientos de vehículos a solicitar en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar. Para su instalación deberán contar previamente con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo previo informe de las oficinas técnicas de la Intendencia de San José.
- c- Hoteles y posadas. Deberán contar con espacios destinados para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin y cumplir con los requisitos estipulados en las ordenanzas y normativas departamentales y nacionales vigentes. En los casos de construcciones nuevas y de reciclajes de construcciones existentes la Dirección de Arquitectura evaluará la cantidad de lugares de estacionamientos a solicitar en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar. Para su instalación deberán contar previamente con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José previo informe de las oficinas técnicas de la Intendencia de San José.



San José
JUNTA DEPARTAMENTAL

IV) Usos prohibidos:

- a- Depósitos o locales con destino a distribuidoras de mercaderías, bebidas, logísticas, de materiales de construcción o materiales que interfieran con los destino residenciales o que impliquen carga, descarga y transporte de volúmenes importantes de mercaderías o tránsito de vehículos pesados.
- b- Depósitos de leña y aserraderos.
- c- Gomerías.
- d- Automotoras.
- e- Salas bailables, boliches bailables, pubs, bares y similares.
- f- Salas velatorias.
- g- Sanatorios, policlínicas y similares.
- h- Locales con maquinitas y juegos electrónicos.
- i- Moteles de Alta Rotatividad.
- j- Estaciones de servicio.
- k- Locales de enseñanza pública y privada.
- l- Locales para depósito de garrafas categoría I y depósitos y venta de microgarrafas de supergás.

V) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, que no se encuentren prohibidos, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Mayoría (19 votos en 26).

Artículo 21.- (Área Consolidada Este. Delimitación. Zona C).

Este sector se delimita por las calles: Avda. Brig. Gral. Manuel Oribe, Blvr. Manuel D. Rodríguez, Avda. Brig. Gral. Juan A. Lavalleja y Avda. Dr. Luis A. de Herrera. Todo el suelo

dentro de esta zona se categoriza como suelo categoría urbana consolidado subcategoría Residencial y de Usos Mixtos.

-Afirmativo Unanimidad (28 votos en 28).

Artículo 22.- (Área Consolidada Este. Régimen aplicable).

En este sector se admitirán divisiones prediales, nuevos fraccionamientos, divisiones en régimen de propiedad horizontal y fusiones de padrones, siempre que cumplan con los parámetros urbanísticos propuestos y que cuenten con la autorización de la Intendencia de San José.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

1- Régimen común de fraccionamientos para nuevos predios:

Área mínima: 300 m²

Frente mínimo: 12 m

2- Régimen especial de fraccionamientos para predios con construcciones existentes, los cuales deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Que los usos de los predios existentes y resultantes tengan como destino exclusivo el de vivienda.
- Se presente la regularización y/o permiso de construcción y final de obras vigente de todas las edificaciones.
- Que las edificaciones y sus instalaciones dentro de cada predio sean independientes y que cumplan con las ordenanzas vigentes de higiene de la vivienda.
- Se deje constancia en el plano de mensura aprobado, el destino de cada lote resultante, indicando el régimen especial por el cual se fracciona y el uso permitido exclusivo para vivienda.
- Área mínima de todos los lotes resultantes: 200 m²
- Frente mínimo de los lotes resultantes: 7,5 m. Se admitirá que uno de todos los lotes resultantes del fraccionamiento tenga como frente mínimo 6 m.
- Se admitirán hasta 2 viviendas por lote resultante.
- La aprobación final del fraccionamiento deberá contar con la no objeción de la Dirección de Arquitectura en relación a las construcciones y sus instalaciones.



Para nuevas construcciones:

FOS = 80%

FOT = 800%

No se establecen retiros frontales hasta los 9 m de altura.

No se establecen retiros laterales y de fondo hasta los 15 m de altura.

Altura máxima de edificación: 36 m. A partir de los 9 m de altura sobre el límite frontal del predio se deberá dejar un retiro frontal libre no menor a 4 m hasta llegar a los 15 m de altura incluidas todas las instalaciones propias y de soporte para terceros.

A partir de los 15 m de altura sobre el límite frontal del predio se deberá dejar un retiro frontal libre no menor a 8 m hasta llegar a la altura permitida, incluidas todas las instalaciones propias y de soporte para terceros.

A partir de los 15 m de altura sobre los límites laterales y de fondo se deberá dejar un retiro lateral y de fondo libre no menor a 3 m hasta llegar a la altura permitida, incluidas todas las instalaciones propias y de soporte para terceros.

En cada una de las fachadas ubicadas sobre los retiros laterales y de fondo, a partir de los 15 m de altura se establecerá un porcentaje de vanos mínimo de 15 % de la superficie total de la fachada y de un mínimo de 10 % de la superficie de fachada en cada piso.

Los predios de esta zona que sean frentistas a la zona B1 se le aplicarán las mismas alineaciones y retiros que los establecidos para esta última. En los predios frentistas y en esquina a las calles que delimitan la Sub – Zona B2, se aplicará lo estipulado para los predios de dicha área en relación a las alineaciones, alturas y usos propuestos.

II) Usos permitidos:

- a- Vivienda individual
- b- Comercio de abastecimiento diario, periódico y servicios en general, en locales con un área máxima de atención al público de 50 m². Deberán contar con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento.
- c- Autoservicios y supermercados con áreas de atención al público hasta 120 m². Deberán contar con espacios destinados dentro del pedio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento.

- d- Comercios de venta de vestimenta, artículos para el hogar y electrodomésticos en locales con un área máxima de atención al público de 300 m². Deberán contar con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento.

III) Usos condicionados:

- a- Vivienda individual agrupada hasta 6 unidades habitacionales. A partir de 3 viviendas por predio se solicitará un lugar para estacionamiento de vehículos por cada 3 unidades habitacionales dentro del predio.
- b- Conjuntos habitacionales con más de 6 unidades. Se solicitará un lugar para estacionamiento de vehículos por cada 3 unidades habitacionales dentro del predio.
- c- Autoservicios y supermercados con áreas de atención al público mayores a 120 m² y menores o iguales a 200 m². Deberán contar con 4 espacios como mínimo destinados a estacionamiento para vehículos de clientes , un espacio de carga y descarga de mercaderías y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio.
- d- Restaurantes, parrilladas, pizzerías y similares siempre que no interfieran con los usos residenciales u otras actividades ya instaladas del entorno inmediato. Área mínima en el interior del local destinada a atención al público: 30 m². Deberán contar con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento. Los locales con áreas edificadas mayores o iguales a 200 m² podrán solamente instalarse sobre las calles: Av. Dr. Luis A. Herrera entre Brig. Gral. Manuel Oribe y Av. Brig. Gral. Juan A. Lavalleja, Av. Brig. Gral. Juan A. Lavalleja entre Av. Dr. Luis A. Herrera y Blvr. Manuel D. Rodríguez, Blvr. Manuel D. Rodríguez entre Av. Brig. Gral. Juan A. Lavalleja y Brig. Gral. Manuel Oribe. Para los locales con áreas edificadas mayores o iguales a 200 m², la Dirección de Arquitectura en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar podrá solicitar espacios destinados a estacionamientos dentro del predio.
- e- Carnicerías, pollerías, panaderías, pescaderías y similares, siempre que cumplan con los Decretos y normativa vigente en la materia.

- f- Locales para depósito de garrafas categoría I y depósitos y venta de microgarrafas de supergás. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos para carga, descarga y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin y cumplir con los requisitos estipulados en las ordenanzas departamentales y nacionales vigentes.
- g- Clubes sociales, deportivos, locales con actividades deportivas y de esparcimiento. Deberán contar con el consentimiento de los titulares de todos los predios linderos y/o de las unidades de propiedad horizontal linderas y estar constructivamente acondicionados para todas las actividades a desarrollar, contar con espacios destinados para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio y cumplir con todas las normativas vigentes. Los clubes sociales, deportivos y locales con actividades deportivas, deberán contar con espacios destinados a estacionamientos dentro del predio que serán establecidos por la Dirección de Arquitectura en relación a las actividades a desarrollar.
- h- Locales destinados a salas velatorias y salas velatorias ya instaladas. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos para los vehículos propios y al servicio de la empresa y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio y estar constructivamente acondicionados para tal fin para obtener la Habilitación Comercial correspondiente.
- i- Locales con actividades religiosas. Deberán estar constructivamente acondicionados para tal fin y emplazarse dentro del predio retirándose 3 m como mínimo de cada predio linder. Los locales con actividades religiosas ya instaladas con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Norma deberán estar acondicionados constructivamente para este fin para obtener la Habilitación Comercial correspondiente.
- j- Hoteles, posadas, hosterías, pensiones, hogares de ancianos y similares. Deberán contar con espacios destinados para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin y cumplir con los requisitos y las clasificaciones estipulados en las ordenanzas y normativas departamentales y nacionales vigentes. Los hoteles y posadas deberán contar con espacios

destinados a estacionamientos dentro del predio que serán establecidos por la Dirección de Arquitectura en relación a las actividades a desarrollar.

- k- Moteles de Alta Rotatividad. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin y cumplir con los requisitos estipulados en las ordenanzas y normativas departamentales y nacionales vigentes.
- l- Talleres de fabricación artesanal, carpinterías, herrerías y de reparación de vehículos hasta 200 m² construidos. Deberán contar con espacios para todas las actividades relacionadas al emprendimiento dentro del predio, no pudiendo utilizar el espacio de vereda o de calle para sus actividades y estar constructivamente acondicionados para tal fin.
- m- Locales para reparación y lavadero de vehículos con áreas construidas destinadas a las actividades, no menores a 70 m² y máxima de 200 m². Deberán contar con espacios para todas las actividades relacionadas al emprendimiento dentro del predio, no pudiendo utilizar el espacio de vereda o de calle para sus actividades.
- n- Locales para reparación de motocicletas, bicicletas con áreas construidas destinadas a las actividades, no menores a 50 m² y máxima de 150 m². Deberán contar con espacios para todas las actividades relacionadas al emprendimiento dentro del predio, no pudiendo utilizar el espacio de vereda o de calle para sus actividades.
- o- Automotoras en locales con áreas máximas edificadas de 300 m². Deberán contar con espacios destinados a exhibición, estacionamientos y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, no pudiendo utilizar el espacio de vereda o de calle para sus actividades ni para exposición.
- p- Instalación de Estructuras, Soportes y Antenas. Deberán cumplir con lo estipulado en el Decreto N° 3032 de setiembre de 2008.
- q- Centros educativos, clínicas y policlínicas. Deberán contar con espacios para todas las actividades relacionadas al emprendimiento dentro del predio y estar constructivamente acondicionados para tal fin. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos dentro del predio que serán establecidos por la Dirección de Arquitectura en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar.

- r- Salas de fiesta y eventos hasta 120 m², siempre que cumplan con el Decreto N° 3016/2007, que cuenten con la autorización de los propietarios de los predios linderos, sea propiedad común o propiedad horizontal, de los copropietarios de todas las unidades de propiedad horizontal si es que el emprendimiento estuviera en local comprendido en ese régimen, y del porcentaje estipulado de residentes de la zona; que no se destinen a otro tipo de fiestas y a actividades bailables y que estén constructivamente acondicionados para tal fin para obtener la Habilitación Comercial correspondiente. Para el metraje estipulado no se contabilizarán las áreas destinadas a servicios. Las salas de fiesta infantiles para su Habilitación Comercial estarán condicionadas a un horario de cierre, el cual será establecido por la Intendencia de San José.

- s- Pubs, bares, bar de previas o similares en locales con un área mínima de 70 m² y un área máxima edificada de 120 m², siempre que cumplan con el Decreto N° 3016/2007, que cuenten con la autorización de los propietarios de los predios linderos, sea propiedad común o propiedad horizontal, de los copropietarios de todas las unidades de propiedad horizontal si es que el emprendimiento estuviera en local comprendido en ese régimen, y del porcentaje estipulado de residentes de la zona; que no se destinen a otro tipo de fiestas, eventos y a actividades bailables. Deberán estar constructivamente acondicionados para tal fin y condicionados a un horario de cierre que establecerá la Intendencia de San José para obtener la Habilitación Comercial correspondiente. Para su instalación deberán contar previamente con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo previo informe de la Oficina de Ordenamiento Territorial. Estos emprendimientos no podrán ocupar la vía pública con sus actividades y deberán brindar todos sus servicios dentro del predio salvo que se ubiquen sobre algunas calles o avenidas previa solicitud, análisis y autorización de la Intendencia de San José.

- t- Locales con maquinitas, juegos electrónicos, salas de juegos de azar y slots, siempre que estén constructivamente acondicionados para tal fin y que cumplan con los requisitos estipulados en las ordenanzas y normativas departamentales y nacionales vigentes. Estos locales no podrán incorporar otras actividades ni instalarse en locales que tengan otros usos o destinos.

u- Estaciones de servicio, condicionadas a que cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José previo informe de la Oficina de Ordenamiento Territorial y de la Dirección General de Tránsito de la Intendencia de San José.

IV) Usos prohibidos:

- a- Depósitos o locales con destino a distribuidoras de mercaderías, bebidas, logísticas, de materiales de construcción o materiales que interfieran con los destino residenciales o que impliquen carga, descarga y transporte de volúmenes importantes de mercaderías o tránsito de vehículos pesados.
- b- Salas bailables, boliches bailables y similares
- c- Depósitos de leña y aserraderos.

V) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, que no se encuentren prohibidos, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Unanimidad (28 votos en 28).

Artículo 23.- (Área Residencial de la Zona de Influencia del Arroyo Mallada.

Delimitación. Zona D).

Se delimita por las calles: Ruta Nacional N° 3, Gral. Leandro Gómez, 25 de Agosto, Gral. José Artigas, la Vía Férrea, Dr. Alfonso Espínola, Pbro. Dr. Norberto Betancur, Brig. Gral. Fructuoso Rivera, Silvestre Blanco, Atilio Pelossi, Wilson Ferreira Aldunate, Carlos de San Vicente, Ramón Massini, Santiago Vázquez, Nicolás Guerra, y los padrones N° 12012 y 3198. Todo el suelo dentro de esta zona se categoriza como suelo categoría urbana consolidado subcategoría residencial de baja y mediana densidad.

-Afirmativo Unanimidad (28 votos en 28).



Artículo 24.- (Área Residencial de la Zona de Influencia del Arroyo Mallada. Régimen aplicable).

Todos los proyectos de nuevos fraccionamientos, reparcelamientos o la reformulación de los fraccionamientos existentes, deberán contar para su aprobación con la no objeción e informe de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo previo informe de las oficinas técnicas correspondientes. La Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo, analizará la solicitud presentada y la evaluará, pudiendo pedir ampliación de la información, estudios hidráulicos o complementarios u otros asesoramientos que entienda conveniente para elaborar su informe.

-Afirmativo Unanimidad (28 votos en 28).

Artículo 25.- (Predios Vinculados al Arroyo Mallada. Sub Zona D-1).

Se incluyen en esta subzona, los predios atravesados por el Arroyo Mallada, los predios con límites sobre el Arroyo, los frentistas al Arroyo, los frentistas a la Parquización existente del Arroyo Mallada y los frentistas a la futura ampliación de la Parquización del Arroyo Mallada. En los sectores donde aún no se han aprobado los fraccionamientos, o donde se hayan aprobado parcialmente, se acordará con la Intendencia de San José los espacios a ceder por parte de los propietarios de los predios y la trama vial propuesta, a los efectos de continuar con el proyecto de la Parquización del Arroyo Mallada, dar continuidad a la trama vial y asegurar el correcto funcionamiento de todos los servicios públicos.

Se diferencian 2 sectores:

A) Sector 1 – Entre la calle Miguel Barreiro y la Av. José P. Varela

En este sector se admitirán divisiones prediales, nuevos fraccionamientos, divisiones en régimen de propiedad horizontal, siempre que cumplan con los parámetros urbanísticos propuestos y que cuenten con la autorización de la Intendencia de San José. Sólo se admitirán fusiones de padrones siempre que el destino sea el residencial para conjuntos habitacionales con más de 6 unidades. Estos casos especiales de autorización de fusiones deberán contar con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo y la condición especial de

autorización para conjuntos habitacionales de más de 6 unidades deberá quedar documentada en los recaudos gráficos presentados y a registrar en la Dirección General de Catastro.

Para el caso de conjuntos habitacionales con más de 6 unidades se solicitará:

- Que contemplen la articulación vial interna y su conectividad vial con el entorno inmediato.
- Cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan de San José de Mayo, previo informe de la Oficina de Estudios y Proyectos de la Intendencia de San José. Se podrá solicitar por parte de la Dirección de Arquitectura en los permisos de construcción correspondientes, la previsión de conectividades y espacios públicos complementarios a los presentados, en función del proyecto, del tamaño del predio, la localización y las características del entorno. Se solicitará un mínimo de 5 % del área del predio destinada a áreas de esparcimiento y áreas verdes y las reservas de áreas mínimas necesarias para el correcto funcionamiento de los servicios, infraestructuras y equipamientos. Estos requerimientos serán avalados por la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo, previo informe de la Dirección de Arquitectura.
- Certificado de Ing. Agrim. del predio con las curvas de nivel, niveles de las calles, cunetas, cordón cuneta, servidumbres, ensanches previstos, retiros y otras afectaciones.

D) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevos predios:

Área mínima: 500 m²

Área máxima: 700 m²

Frente mínimo: 15 m

Área máxima para conjuntos habitacionales con más de 6 unidades: 1500 m²

Frente mínimo para conjuntos habitacionales con más de 6 unidades: 25 m

Para nuevas construcciones:

FOS = 50%

FOT = 200%



Retiros frontales: 4 m

Retiros bilaterales: 1,5 m

Si el frente del predio es mayor a 15 m y menor o igual a 30 m, se aplicarán 2 retiros bilaterales: uno de 1,5 m y otro de 3 m.

Si el frente del predio es mayor a 30 m, se aplicarán 2 retiros bilaterales de 3 m cada uno.

Retiros de fondo: no se establecen, salvo para los conjuntos habitacionales con más 6 unidades habitacionales.

En los retiros bilaterales a partir de los 15 m desde el límite frontal del predio sobre la calle de la Parquización hacia el interior, podrán realizarse construcciones hasta 3,5 m de altura las cuales se computarán para el FOS y FOT

Altura máxima de edificación: 9 m. Se admite una planta baja y hasta un primer nivel, salvo para los conjuntos habitacionales con más de 6 unidades, que se detalla más adelante.

No se admitirán construcciones de ninguna índole sobre los retiros frontales, ni en los laterales en el sector desde el límite del predio hasta los 15 m hacia el interior del mismo, salvo las instalaciones de servicios complementarias de las edificaciones y en tanto sean subterráneas.

Los usos comerciales existentes (salvo las instalaciones deportivas) que no cuenten con la aprobación de las construcciones y la habilitación comercial correspondiente por parte de la Intendencia de San José se declaran fuera de ordenamiento.

II) Usos permitidos:

- a- Vivienda individual

III) Usos condicionados:

- a- Vivienda agrupada hasta 6 unidades habitacionales. Deberán contar cada 3 unidades habitacionales con un lugar como mínimo para el estacionamiento de vehículos dentro del predio.
- b- Conjuntos habitacionales con más de 6 unidades. Deberán contar cada 3 unidades habitacionales con un lugar como mínimo para el estacionamiento de vehículos dentro del predio. Altura máxima permitida 15 m incluidas todas las instalaciones propias y de soporte para terceros las cuales se computarán para el FOS y FOT. Para las construcciones con este destino se establecen retiros bilaterales y de fondo de 3 m como mínimo.

c- Comercios de pequeña escala de bajo impacto ambiental y acorde a la propuesta del Parque Urbano de la Parquización, condicionados a que se ubiquen únicamente en los terrenos en esquina de la Parquización del Arroyo Mallada y las avenidas José Pedro Varela, Gral. Aparicio Saravia, Dardo Barceló y Blvr. Manuel D. Rodríguez. Estos emprendimientos estarán condicionados a que al solicitar la Viabilidad Urbanística presenten conjuntamente con el destino a instalar un anteproyecto con propuesta de fachadas, tratamiento de los espacios libres, ocupación del predio y los recaudos que se entiendan necesarios antes de su instalación, el que será evaluado por la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

IV) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

B) Sector 2 – Entre la Av. José P. Varela y la Ruta Nacional N° 3 al norte

En este sector se admitirán divisiones prediales, nuevos fraccionamientos, fusiones, divisiones en régimen de propiedad horizontal, siempre que cumplan con los parámetros urbanísticos propuestos y que cuenten con la autorización de la Intendencia de San José.

Todas las solicitudes de fraccionamientos y de permisos de construcción deberán estar acompañadas de la presentación por parte del o los propietarios, de una Declaración Jurada donde conste el conocimiento del riesgo de inundación.

Luego de realizados los fraccionamientos de los predios en este sector 2, en los predios resultantes frentistas a la Parquización del Arroyo Mallada no se admitirán usos residenciales y se aplicarán los siguientes parámetros urbanísticos.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevos predios:

Área mínima: 500 m²

Frente mínimo: 15 m

Para nuevas construcciones:



FOS = 50%

FOT = 100%

Si el frente del predio es menor o igual a 15 m:

Retiros frontal: 4 m

Retiros bilaterales: 1,5 m

Retiro de fondo: 3 m

Si el frente del predio es mayor a 15 m y menor o igual a 30 m:

Retiros frontal: 6 m

Retiros bilateral: 3 m

Retiro de fondo: 3 m

Si el frente del predio es mayor a 30 m:

Retiros frontal: 8 m

Retiros bilateral: 6 m

Retiro de fondo: 6 m

En los retiros bilaterales a partir de los 15 m desde el límite frontal del predio sobre la calle de la Parquización hacia el interior, podrán realizarse construcciones hasta 3,5 m de altura las cuales se computarán para el FOS y FOT

Altura máxima de edificación: 9 m. Se admite una planta baja y hasta un primer nivel.

No se admitirán construcciones de ninguna índole sobre los retiros frontales y en los laterales en el sector desde el límite del predio hasta los 15 m hacia el interior del mismo, salvo las instalaciones de servicios complementarias de las edificaciones y en tanto sean subterráneas.

II) Usos condicionados:

- a- Restaurantes, confiterías, parrilladas, pizzerías y similares siempre que no interfieran con los usos residenciales cercanos. Deberán contar con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento.
- b- Pubs, bares, bar de previas, cervecerías o similares en locales con un área máxima edificada de 120 m², siempre que cumplan con el Decreto N° 3016/2007, que cuenten con

la autorización de los propietarios de los predios linderos, sea propiedad común o propiedad horizontal, de los copropietarios de todas las unidades de propiedad horizontal si es que el emprendimiento estuviera en local comprendido en ese régimen, y del porcentaje estipulado de residentes de la zona; que no se destinen a otro tipo de fiestas, eventos y a actividades bailables. Deberán estar constructivamente acondicionados para tal fin y condicionados a un horario de cierre que establecerá la Intendencia de San José para obtener la Habilitación Comercial correspondiente. Estos emprendimientos para su instalación y para la ocupación de la vía pública con sus actividades deberán contar previamente con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José previo informe de la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de San José.

- c- Ferias artesanales y gastronómicas siempre que el proyecto integral cuente con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo, previo informe de la Dirección de Arquitectura de la Intendencia de San José.
- d- Equipamientos deportivos.
- e- Showrooms de equipamientos del hogar.
- f- Locales para la exhibición y venta de vehículos.
- g- Salas de fiesta y salas bailables siempre que cumplan con el Decreto N° 3016/2007 en relación a la autorización de los propietarios y copropietarios de predios linderos y de la zona. Deberán estar constructivamente acondicionadas para tal fin, contar con espacios destinados para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio para obtener la Habilitación Comercial correspondiente.

III) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, podrán admitirse, siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Mayoría (23 votos en 29).



Artículo 26.- (Resto de los Predios del Área. Sub Zona D-2).

En este sector se admitirán divisiones prediales, nuevos fraccionamientos, divisiones en régimen de propiedad horizontal y reparcelamientos, siempre que cumplan con los parámetros urbanísticos propuestos, contemplen la continuidad de la trama vial existente y propuesta, las cañadas existentes y la resolución de los desbordes de las mismas y que cuenten con la autorización de la Intendencia de San José. Los proyectos de fraccionamientos de predios atravesados por cañadas o desbordes de las mismas deberán contar con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan de San José de Mayo previo informe de las oficinas técnicas correspondientes de la Intendencia de San José. Sólo se admitirán fusiones de padrones siempre que el destino sea el residencial, que cumplan con los parámetros urbanísticos propuestos y que cuenten con la autorización de la Intendencia de San José.

En los predios ubicados al sur de la traza de la Vía Férrea entre la Ruta Nacional N° 3 Gral. José G. Artigas y la calle de la Parquización del Arroyo Mallada en los fraccionamientos se exigirá una calle paralela a dicha traza como mínimo de 17 m, a los efectos de dar continuidad a la nueva traza vial y a la existente.

Para el caso de conjuntos habitacionales con más de 6 unidades se solicitará:

- Que contemplen la articulación vial interna y su conectividad vial con el entorno inmediato.
- Cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan de San José de Mayo previo informe de la Oficina de Estudios y Proyectos de la Intendencia de San José. Se podrá solicitar por parte de la Dirección de Arquitectura en los permisos de construcción correspondientes, la previsión de conectividades y espacios públicos complementarios a los presentados, en función del tamaño, la localización y las características del entorno. Se solicitará un mínimo de 5 % del área del predio destinada a áreas de esparcimiento y áreas verdes y las reservas de áreas mínimas necesarias para el correcto funcionamiento de los servicios, infraestructuras y equipamientos. Estos requerimientos serán avalados por la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo, previo informe de la Dirección de Arquitectura.
- Certificado de Ing. Agrim. del predio con las curvas de nivel, niveles de las calles, cunetas, cordón cuneta, servidumbres, ensanches previstos, retiros y otras afectaciones.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevos predios:

Área mínima: 400 m²

Frente mínimo: 12 m

Para nuevas construcciones:

FOS = 70%

FOT = 200%

Retiro frontal: 4 m o el establecido por organismos nacionales o departamentales.

Retiro frontal: 6 m sobre Av. José P. Varela.

Retiro frontal: 4m sobre Gral. Aparicio Saravia.

Retiro frontal: 4m sobre Gral. José Artigas.

Retiro frontal: 4m sobre Blvr. Manuel D. Rodríguez y Dardo Barceló, salvo en la manzana delimitada por las calles Dr. Alfonso Espínola, Blvr. Manuel D. Rodríguez, el Padrón N° 8603 y la Vía Férrea.

Retiro frontal para emprendimientos comerciales: 8m sobre la calle Nicolás Guerra entre la Ruta Nacional N° 3 y la calle Santiago Vázquez.

Retiros laterales: no se establecen, salvo para el caso de conjuntos habitacionales los cuales se detallan más adelante.

No se admitirán construcciones de ninguna índole sobre los retiros frontales y servidumbres a cursos de agua, salvo las instalaciones de servicios complementarias de las edificaciones y en tanto sean subterráneas. En el caso de conjuntos habitacionales podrán autorizarse construcciones en los retiros laterales a partir de los 8 m desde el límite frontal hacia el interior del predio.

Retiros de fondo: no se establecen, salvo para los usos comerciales y conjuntos habitacionales que se detallan más adelante.

Retiros a cursos de agua: 8 m en cada margen como servidumbre mínima de limpieza.

Altura máxima de edificación: 9 m. Para los usos comerciales y conjuntos habitacionales se establecen alturas diferenciadas que se detallan más adelante.



Altura máxima de edificación sobre calle Brig. Gral. Fructuoso Rivera entre las calles Silvestre Blanco y Pbro. Dr. Norberto Betancur: 15 m. A partir de los 9 m de altura sobre el límite frontal del predio se deberá dejar un retiro frontal libre no menor a 4 m hasta llegar a la altura permitida, incluidas todas las instalaciones propias y de soporte para terceros.

No se admitirán usos comerciales de ninguna índole en los predios esquinas frentistas a la Parquización del Mallada salvo los estipulados en los Usos Condicionados dentro del sector 1 de la sub zona D-1.

II) Usos permitidos:

- a- Comercio de abastecimiento diario y periódico de pequeña escala en general, en locales con un área máxima de 50 m², siempre que cuenten con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento.
- b- Autoservicios y supermercados con áreas de atención al público hasta 120 m². Deberán contar con espacios destinados a carga y descarga de mercaderías y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio.

III) Usos condicionados:

- a- Vivienda individual condicionada a que no se ubiquen sobre la calle Nicolás Guerra entre la Ruta Nacional No. 3 y la calle Santiago Vázquez.
- b- Vivienda individual agrupada hasta 6 unidades habitacionales, condicionada a que no se ubiquen sobre la calle Nicolás Guerra entre la Ruta Nacional No. 3 y la calle Santiago Vázquez. Deberán contar cada 3 unidades habitacionales con un lugar como mínimo para el estacionamiento de vehículos dentro del predio.
- c- Conjuntos habitacionales con más de 6 unidades condicionada a que no se ubiquen sobre la calle Nicolás Guerra entre la Ruta Nacional No. 3 y la calle Santiago Vázquez. Deberán contar cada 3 unidades habitacionales con un lugar como mínimo para el estacionamiento de vehículos dentro del predio. Altura máxima permitida: 15 m incluidas todas las instalaciones propias y de soporte para terceros. Para las construcciones con este destino se establecen retiros bilaterales de 3 m como mínimo. Se establecen retiros de fondo de 3 m los cuales podrán ocuparse con construcciones de hasta 3,5 m de altura, las cuales se computarán para el FOS y FOT.

- d- Autoservicios y supermercados con áreas de atención al público mayores a 120 m² y menores o iguales a 200 m². Deberán contar con 4 espacios como mínimo destinados a estacionamiento para vehículos de clientes , un espacio de carga y descarga de mercaderías y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio.
- e- Carnicerías, pollerías, pescaderías y panaderías, siempre que cumplan con los Decretos y normativa vigente en la materia.
- f- Clubes sociales, deportivos, locales con actividades deportivas en edificaciones existentes adaptadas para tal fin. Deberán contar con el consentimiento de los titulares de todos los predios linderos y/o de las unidades de propiedad horizontal, estar constructivamente acondicionados para todas las actividades a desarrollar, y contar con espacios destinados para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio y cumplir con todas las normativas vigentes. Los clubes sociales, deportivos y locales con actividades deportivas, deberán contar con espacios destinados a estacionamientos dentro del predio que serán establecidos por la Dirección de Arquitectura en relación a las actividades a desarrollar.
- g- Restaurantes, parrilladas y pizzerías condicionadas a que se ubiquen sobre las calles: Nicolás Guerra, Blvr. Gral. Aparicio Saravia, Ruta Nacional N° 3 Gral. José G. Artigas, Av. José P. Varela y Blvr. Manuel D. Rodríguez entre Gral. José Artigas y Av. José P. Varela. Área mínima en el interior del local destinada a atención al público: 30 m². Deberán contar con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento siempre que no interfieran con los usos residenciales u otras actividades ya instaladas del entorno inmediato. Para los locales con áreas edificadas mayores o iguales a 200 m², la Dirección de Arquitectura en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar podrá solicitar espacios destinados a estacionamientos dentro del predio.
- h- Hoteles, posadas, pensiones y hogares de ancianos. Deberán contar con espacios destinados para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin y cumplir con los requisitos estipulados en las ordenanzas y normativas departamentales y nacionales vigentes. Los

hoteles y posadas deberán contar con espacios destinados a estacionamientos dentro del predio que serán establecidos por la Dirección de Arquitectura en relación a las actividades a desarrollar.

- i- Talleres de fabricación artesanal, carpinterías, herrerías y de reparación de vehículos hasta 200 m² construidos condicionados a que se ubiquen sobre la Ruta Nacional N° 3 Gral. José G. Artigas y las calles: Nicolás Guerra, Wilson F. Aldunate y Av. José P. Varela. Deberán contar con espacios para todas las actividades relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin, no pudiendo utilizar el espacio de vereda o de calle para sus actividades. Altura máxima de edificación 5 m.
- j- Moteles de alta rotatividad. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin y cumplir con los requisitos estipulados en las ordenanzas y normativas departamentales y nacionales vigentes.
- k- Lavaderos de vehículos, lavaderos de motos o similares de bajo impacto ambiental en locales con áreas construidas destinadas a las actividades, no menores a 70 m² y máxima de 200 m² condicionados a que se ubiquen sobre la Ruta Nacional N°3 y las calles: Nicolás Guerra, Wilson F. Aldunate y Av. José P. Varela. Deberán contar con espacios para todas las actividades relacionadas al emprendimiento dentro del predio, no pudiendo utilizar el espacio de vereda o de calle para sus actividades. Altura máxima de edificación 5 m.
- l- Locales destinados a salas velatorias y salas velatorias ya instaladas. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos para los vehículos propios y al servicio de la empresa y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio y estar constructivamente acondicionados para tal fin para obtener la Habilitación Comercial correspondiente.
- m- Locales con actividades religiosas. Deberán estar constructivamente acondicionados para tal fin y emplazarse dentro del predio retirándose 3 m como mínimo de cada predio lindero. Los locales con actividades religiosas ya instaladas con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Norma deberán estar acondicionados constructivamente para este fin para obtener la Habilitación Comercial correspondiente.

- n- Locales para servicios públicos y privados: educativos, asistenciales y de salud hasta 200 m² construidos. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos y para todas las actividades relacionadas al emprendimiento dentro del predio y estar constructivamente acondicionados para tal fin.
- o- Salas de fiesta y eventos hasta 120 m², siempre que cumplan con el Decreto N° 3016/2007 que cuenten con la autorización de los propietarios de los predios linderos, sea propiedad común o propiedad horizontal, de los copropietarios de todas las unidades de propiedad horizontal si es que el emprendimiento estuviera en local comprendido en ese régimen, y del porcentaje estipulado de residentes de la zona; que no se destinen a otro tipo de fiestas y actividades bailables y que estén constructivamente acondicionados para tal fin para obtener la Habilitación Comercial correspondiente. Para el metraje estipulado no se contabilizarán las áreas destinadas a servicios. Las salas de fiesta infantiles para su Habilitación estarán condicionadas a un horario de cierre, el cual será establecido por la Intendencia de San José.
- p- Pubs, bares, bar de previas o similares en locales con un área mínima de 70 m² y un área máxima edificada de 120 m², condicionados a que se ubiquen sobre las calles: Nicolás Guerra, Aparicio Saravia, Ruta Nacional N° 3, Av. José P. Varela y Blvr. Manuel D. Rodríguez entre Gral. José Artigas y Av. José P. Varela. Se exceptúan los predios esquinas incluidos en la subzona D-1. Deberán cumplir con lo estipulado en el Decreto N° 3016/2007, que cuenten con la autorización de los propietarios de los predios linderos, sea propiedad común o propiedad horizontal, de los copropietarios de todas las unidades de propiedad horizontal si es que el emprendimiento estuviera en local comprendido en ese régimen, y del porcentaje estipulado de residentes de la zona; que no se destinen a otro tipo de fiestas, eventos y actividades bailables. Deberán estar constructivamente acondicionados para tal fin y condicionados a un horario de cierre que establecerá la Intendencia de San José para obtener la Habilitación Comercial correspondiente. Para su instalación deberán contar previamente con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo previo informe de la Oficina de Ordenamiento Territorial. Estos emprendimientos no podrán ocupar la vía pública con sus actividades y deberán



San José
JUNTA DEPARTAMENTAL

- brindar todos sus servicios dentro del predio salvo que se ubiquen sobre algunas calles o avenidas previa solicitud, análisis y autorización de la Intendencia de San José.
- q- Estaciones de servicio, condicionadas a que cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José previo informe de la Oficina de Ordenamiento Territorial y de la Dirección General de Tránsito de la Intendencia de San José.
 - r- Automotoras en locales con áreas máximas edificadas de 300 m². Deberán contar con espacios destinados a exhibición, estacionamientos y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, no pudiendo utilizar el espacio vereda o calle para sus actividades. Estos emprendimientos sólo podrán instalarse sobre la Ruta Nacional N° 3, la Av. José P. Varela y la calle Nicolás Guerra.
 - s- Distribuidoras, Empresas de Logísticas o de Servicios e Industrias siempre que estén ubicadas sobre la calle Nicolás Guerra entre la Ruta Nacional N° 3 y la calle Santiago Vázquez y en la zona delimitada por las calles Gral Artigas, Leandro Gómez, 25 de Agosto y la Ruta Nacional No. 3. Se establecen retiros de fondo de 3 m.

IV) Usos prohibidos:

Depósitos o locales con destino a distribuidoras de mercaderías, bebidas, logísticas, de materiales de construcción o materiales que interfieran con los destino residenciales o que impliquen carga, descarga y transporte de volúmenes importantes de mercaderías o tránsito de vehículos pesados, salvo los emprendimientos ubicados en las zonas delimitadas en el punto “s” de los Usos Condicionados.

V) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, que no se encuentren prohibidos, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 27.- (Área a Recalificar. Delimitación. Zona E).

Este sector se delimita por las calles: Santiago Vázquez, Ramón Massini, Carlos San Vicente, Wilson Ferreira Aldunate, Atilio Pelossi, Silvestre Blanco, Brig. Gral. Fructuoso Rivera,

Avda. Dr. Luis A. de Herrera, Avda. Brig. Gral. Juan A. Lavalleja, Blvr. Manuel D. Rodríguez, Gral. José Artigas, 25 de Agosto, Gral. Leandro Gómez, Ruta Nacional N° 3 Gral. José G. Artigas, Avda. Larriera, Charrúa, 25 de Agosto, Chaná, México, Colombia, Coronel Cicerón Marín, Colonia, Av. Italia, Flores, República, Canelones, Horacio Santos, Cerro Largo, España, Canelones, Bélgica, Cerro Largo, Maruja Corujo de Molina, Canelones, Francisco Canaro, Avda. Brig. Gral. Juan A. Lavalleja, Av. Brasil, Dr. Emilio Frugoni, Francisco Canaro, Mons. Ricardo Di Martino, Av. Brasil, continuación Rincón, Jaime Zudañez, Dr. Alfonso Espínola y Nicolás Guerra.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 28.- (Área a Recalificar. Régimen aplicable).

Todo el suelo dentro de esta zona se categoriza como suelo categoría urbana consolidado subcategoría Residencial y Usos Mixtos de Baja Densidad.

En este sector se admitirán divisiones prediales, nuevos fraccionamientos, divisiones en régimen de propiedad horizontal, fusiones de padrones y reparcelamientos, siempre que cumplan con los parámetros urbanísticos propuestos y que cuenten con la autorización de la Intendencia de San José.

Para el caso de conjuntos habitacionales con más de 15 unidades se solicitará:

a.- Que contemplen la articulación vial interna y su conectividad vial con el entorno inmediato.

b.- Cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan de San José de Mayo previo informe de la Oficina de Estudios y Proyectos de la Intendencia de San José.

c.- Certificado de Ing. Agrim. del predio con las curvas de nivel, niveles de las calles, cunetas, cordón cuneta, servidumbres, ensanches previstos, retiros y otras afectaciones.

d.- Se podrá solicitar por parte de la Dirección de Arquitectura en los permisos de construcción correspondientes, la previsión de conectividades y espacios públicos complementarios a los presentados, en función del tamaño, la localización y las características del entorno. Se solicitará un mínimo de 5 % del área del predio destinada a áreas de esparcimiento y áreas verdes y las reservas de áreas mínimas necesarias para el correcto funcionamiento de los servicios, infraestructuras y equipamientos. Se requerirá la no objeción de



la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo, previo informe de la Dirección de Arquitectura.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevos predios:

Área mínima: 300 m²

Frente mínimo: 10 m

Para nuevas construcciones:

FOS = 70%

FOT = 200%

Retiro frontal y lateral: no se establecen salvo para algunos usos que se detallan más adelante.

Retiro de fondo: no se establecen salvo para algunos usos comerciales que se detallan más adelante.

Altura máxima de edificación sobre la Avda. Luis A. de Herrera y la calle Brig. Gral. Fructuoso Rivera: 15 m. A partir de los 9 m de altura sobre el límite del predio se deberá dejar un retiro frontal libre, no menor a 4 m hasta llegar a la altura permitida, incluidas todas las instalaciones propias y de soporte para terceros.

Altura máxima de edificación en el resto de la zona: 9 m. Para algunos usos comerciales y conjuntos habitacionales, se establecen alturas diferenciadas que se detallan más adelante.

En los predios frentistas y en esquina a las calles que delimitan la Sub – zona B2, se aplicará lo estipulado para los predios de dicha área en relación a las alineaciones, alturas y usos propuestos.

II) Usos permitidos:

a- Vivienda individual.

b- Comercio de abastecimiento diario y periódico de pequeña escala en general, en locales con un área máxima de 50 m², siempre que cuenten con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento.

- c- Autoservicios y supermercados con áreas de atención al público hasta 120 m². Deberán contar con espacios destinados a carga y descarga de mercaderías y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio.

III) Usos condicionados:

- a- Vivienda individual agrupada hasta 6 unidades habitacionales. Deberán contar cada 3 unidades habitacionales con un lugar como mínimo para el estacionamiento de vehículos dentro del predio.
- b- Conjuntos habitacionales con más de 6 unidades. Deberán contar cada 3 unidades habitacionales con un lugar como mínimo para el estacionamiento de vehículos dentro del predio. Altura máxima permitida 15 m incluidas todas las instalaciones propias y de soporte para terceros. A partir de los 9 m de altura sobre el límite del predio se deberá dejar un retiro frontal libre, no menor a 4 m hasta llegar a la altura permitida, incluidas todas las instalaciones propias y de soporte para terceros.
- c- Autoservicios y supermercados con áreas de atención al público mayores a 120 m² y menores o iguales a 200 m². Deberán contar con 4 espacios como mínimo destinados a estacionamiento para vehículos de clientes , un espacio de carga y descarga de mercaderías y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio.
- d- Carnicerías, pollerías, pescaderías y panaderías, siempre que cumplan con los Decretos y normativa vigente en la materia.
- e- Locales para depósito de garrafas categoría I y depósitos y venta de microgarrafas de supergás. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos para carga, descarga y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin y cumplir con los requisitos estipulados en las ordenanzas departamentales y nacionales vigentes.
- f- Clubes sociales, deportivos, locales con actividades deportivas hasta 200 m² de área edificada. Deberán contar con el consentimiento de los titulares de todos los predios linderos y/o de las unidades de propiedad horizontal, estar constructivamente acondicionados para todas las actividades a desarrollar, contar con espacios destinados



para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio y cumplir con todas las normativas vigentes. La Dirección de Arquitectura en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar podrá solicitar espacios destinados a estacionamientos dentro del predio. Se establecen para estos usos, retiros laterales y de fondo mínimos de 1,5 m.

- g- Salas de fiesta y eventos hasta 120 m², siempre que cumplan con el Decreto N° 3016/2007, que cuenten con la autorización de los propietarios de los predios linderos, sea propiedad común o propiedad horizontal, de los copropietarios de todas las unidades de propiedad horizontal si es que el emprendimiento estuviera en local comprendido en ese régimen, y del porcentaje estipulado de residentes de la zona; que no se destinen a otro tipo de fiestas y actividades bailables y que estén constructivamente acondicionados para tal fin para obtener la Habilitación Comercial correspondiente. Para el metraje estipulado no se contabilizarán las áreas destinadas a servicios. Las salas de fiesta infantiles para su Habilitación estarán condicionadas a un horario de cierre, el cual será establecido por la Intendencia de San José.

- h- Pubs, bares, bar de previas o similares en locales con un área mínima de 70 m² y un área máxima edificada de 120 m², siempre que cumplan con el Decreto N° 3016/2007, que cuenten con la autorización de los propietarios de los predios linderos, sea propiedad común o propiedad horizontal, de los copropietarios de todas las unidades de propiedad horizontal si es que el emprendimiento estuviera en local comprendido en ese régimen, y del porcentaje estipulado de residentes de la zona; que no se destinen a otro tipo de fiestas, eventos y actividades bailables. Deberán estar constructivamente acondicionados para tal fin y condicionados a un horario de cierre que establecerá la Intendencia de San José para obtener la Habilitación Comercial correspondiente. Para su instalación deberán contar previamente con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo previo informe de la Oficina de Ordenamiento Territorial. Estos emprendimientos no podrán ocupar la vía pública con sus actividades y deberán brindar todos sus servicios dentro del predio salvo que se ubiquen sobre algunas calles o avenidas previa solicitud, análisis y autorización de la Intendencia de San José.

- i- Restaurantes, parrilladas, pizzerías. Área mínima en el interior del local destinada a atención al público: 30 m². Deberán contar con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento, siempre que no interfieran con los usos residenciales u otras actividades ya instaladas del entorno inmediato, estar constructivamente acondicionados para tal fin y podrán solamente instalarse sobre las calles: Nicolás Guerra, Alfonso Espínola entre Nicolás Guerra y Jaime Zudáñez, Jaime Zudáñez entre 33 y Alfonso Espínola, Blvr. Aparicio Saravia entre Santiago Vázquez y Gral. Fructuoso Rivera, Av. Dr. Luis A. Herrera, Av. Brig. Gral. Juan A. Lavalleja entre Av. Dr. Luis A. Herrera y Blvr. Manuel D. Rodríguez, Coronel Cicerón Marín, Blvr. Manuel D. Rodríguez entre Av. Brig. Gral. Juan A. Lavalleja y Gral. José Artigas y Av. Larriera. Para los locales con áreas edificadas mayores o iguales a 200 m², la Dirección de Arquitectura en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar podrá solicitar espacios destinados a estacionamientos dentro del predio.
- j- Locales destinados a salas velatorias. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos para los vehículos propios y al servicio de la empresa y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio y estar constructivamente acondicionados para tal fin.
- k- Locales con actividades religiosas a instalar siempre que no interfieran con los usos residenciales u otras actividades ya instaladas del entorno inmediato. Deberán estar constructivamente acondicionados para tal fin y emplazarse retirándose 3 m como mínimo de cada predio lindero. Los locales con actividades ya instaladas con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Norma y las actividades religiosas a instalar en locales existentes deberán estar acondicionados constructivamente para este fin para obtener la Habilitación Comercial correspondiente.
- l- Hoteles, posadas y hogares de ancianos. Deberán contar con espacios para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin y cumplir con los requisitos estipulados en las ordenanzas y normativas departamentales y nacionales vigentes. Los hoteles y posadas deberán contar con espacios destinados a estacionamientos dentro del predio que serán establecidos por la Dirección de Arquitectura en relación a las actividades a desarrollar.



- m- Edificios públicos con actividades educativas, asistenciales y de salud hasta 200 m² construidos. Deberán contar con espacios para todas las actividades relacionadas al emprendimiento dentro del predio y estar constructivamente acondicionados para tal fin. La Dirección de Arquitectura en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar podrá solicitar espacios destinados a estacionamientos dentro del predio.
- n- Talleres de fabricación artesanal, carpinterías, herrerías y de reparación de vehículos con edificaciones de hasta 200 m² construidos. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionado para tal fin, no pudiendo utilizar el espacio de vereda o de calle para sus actividades. Altura máxima de edificación 5 m.
- o- Moteles de alta rotatividad. Deberán contar con espacios para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin y cumplir con los requisitos estipulados en las ordenanzas y normativas departamentales y nacionales vigentes.
- p- Lavaderos de vehículos, lavaderos de motos o similares de bajo impacto ambiental en locales con áreas construidas no menores a 70 m² y máxima de 200 m². Deberán contar con espacios para todas las actividades relacionadas al emprendimiento dentro del predio, no pudiendo utilizar el espacio de vereda o de calle para sus actividades.
- q- Instalación de Estructuras, Soportes y Antenas. Deberán cumplir con lo estipulado en el Decreto N° 3032 de setiembre de 2008.
- r- Depósitos de leña en predios no mayores a 400 m². El acopio podrá ocupar hasta el 50% del predio y deberá retirarse de todos los predios linderos y del límite frontal del predio 3 m como mínimo. La altura máxima permitida de estiba será de 3m.
- s- Estaciones de servicio, condicionadas a que cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José previo informe de la Oficina de Ordenamiento Territorial y de la Dirección General de Tránsito de la Intendencia de San José.

IV) Usos prohibidos:

- a- Depósitos o locales con destino a distribuidoras de mercaderías, bebidas, logísticas, de materiales de construcción o materiales que interfieran con los destino residenciales o que impliquen carga, descarga y transporte de volúmenes importantes de mercaderías o tránsito de vehículos pesados.
- b- Salas bailables, boliches bailables y similares.

V) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, que no se encuentren prohibidos, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Parte II

Suelo categoría urbana no consolidado

Artículo 29.- (Área a Consolidar. Delimitación. Zona F).

Este sector se delimita por las calles: Nicolás Guerra, Dr. Alfonso Espínola, Jaime Zudáñez, calle de 17 m, padrones N°: 4829, 4845 y 4844, calle Treinta y Tres, Dr. Alfonso Espínola, padrones N°: 15545, 15543, 15542 y 12012. Todo el suelo dentro del sector delimitado, se categoriza como suelo categoría urbana no consolidado subcategoría Residencial de Baja Densidad a Consolidar.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 30.- (Área a Consolidar. Régimen aplicable).

En este sector se admitirán divisiones prediales, nuevos fraccionamientos, divisiones en régimen de propiedad horizontal y reparcelamientos, siempre que cumplan con los parámetros urbanísticos propuestos, contemplen la continuidad de la trama vial, las cañadas existentes y la resolución de los desbordes de las mismas y que cuenten con la autorización de la Intendencia de San José. Los proyectos de fraccionamientos de predios atravesados por cañadas o desbordes de las mismas deberán contar con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan de San José de Mayo previo informe de las oficinas técnicas correspondientes de la Intendencia de San José.



Se admitirán fusiones de padrones sólo para la implantación de conjuntos habitacionales y/o vivienda agrupada con un mínimo de 6 unidades habitacionales.

Los proyectos de fraccionamientos ya aprobados con lotes sin dividir y calles sin abrir y que no estén ejecutados, serán reconsiderados y reformulados, a los efectos de adaptarlos a las nuevas propuestas y a las leyes vigentes. A esos efectos, la Intendencia podrá revisar de oficio el estado de los trámites, procediendo a intimar a los titulares para que completen las actuaciones pendientes en un plazo de 60 días considerando lo dispuesto en el presente Plan y demás normativa nacional y departamental aplicable, so pena de caducidad del trámite.

Para el caso de conjuntos habitacionales con más de 6 unidades se solicitará:

- Que contemplen la articulación vial interna y su conectividad vial con el entorno inmediato.
- Cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan de San José de Mayo previo informe de la Oficina de Estudios y Proyectos de la Intendencia de San José.
- Se podrá solicitar por parte de la Dirección de Arquitectura en los permisos de construcción correspondientes, la previsión de conectividades y espacios públicos complementarios a los presentados, en función del tamaño, la localización y las características del entorno. Se solicitará un mínimo de 5 % del área del predio destinada a áreas de esparcimiento y áreas verdes y las reservas de áreas mínimas necesarias para el correcto funcionamiento de los servicios, infraestructuras y equipamientos. Estos requerimientos serán avalados por la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo, previo informe de la Dirección de Arquitectura.
- Certificado de Ing. Agrim. del predio con las curvas de nivel referidas al Cero Warthon, niveles de las calles, cunetas, cordón cuneta, servidumbres, cañadas, ensanches previstos, retiros y otras afectaciones.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevos predios:

Área mínima: 300 m²

Área máxima: 400 m² (salvo para conjuntos habitacionales, vivienda agrupada o programas públicos de: enseñanza, asistenciales, recreativos, sociales y culturales)

Frente mínimo: 10 m

Para nuevas construcciones:

FOS = 70%

FOT = 200%

Retiro frontal, lateral y de fondo: no se establecen salvo para los usos comerciales y conjuntos habitacionales que se detallan más adelante

Altura máxima de edificación: 9 m. Para los usos comerciales y conjuntos habitacionales, se establecen alturas diferenciadas que se detallan más adelante.

II) Usos permitidos:

- a- Vivienda individual.
- b- Comercio de abastecimiento diario y periódico de pequeña escala en general, en locales con un área máxima de 50 m², siempre que cuenten con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento.
- c- Autoservicios y supermercados con áreas de atención al público hasta 120 m². Deberán contar con espacios destinados a carga y descarga de mercaderías y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio.

III) Usos condicionados:

- a- Vivienda individual agrupada hasta 6 unidades habitacionales. Deberán contar cada 3 unidades habitacionales con un lugar como mínimo para el estacionamiento de vehículos dentro del predio.
- b- Conjuntos habitacionales con más de 6 unidades. Deberán contar cada 3 unidades habitacionales con un lugar como mínimo para el estacionamiento de vehículos dentro del predio. Altura máxima permitida 15 m incluidas todas las instalaciones propias y de soporte para terceros.
- c- Autoservicios y supermercados con áreas de atención al público mayores a 120 m² y menores o iguales a 200 m². Deberán contar con 4 espacios como mínimo destinados a estacionamiento para vehículos de clientes, un espacio de carga y descarga de mercaderías y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio.



- d- Carnicerías, pollerías, pescaderías y panaderías, siempre que cumplan con los Decretos y normativa vigente en la materia.
- e- Locales para depósito de garrafas categoría I y depósitos y venta de microgarrafas de supergás. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos para carga, descarga y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin y cumplir con los requisitos estipulados en las ordenanzas departamentales y nacionales vigentes.
- f- Clubes sociales, deportivos, locales con actividades deportivas hasta 200 m² de área edificada. Deberán contar con el consentimiento de los titulares de todos los predios linderos, y estar constructivamente acondicionados para tal fin y contar con espacios destinados para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio. La Dirección de Arquitectura en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar podrá solicitar espacios destinados a estacionamientos dentro del predio.
- g- Restaurantes, parrilladas, pizzerías. Área mínima en el interior del local destinada a atención al público: 30 m². Deberán contar con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento, siempre que no interfieran con los usos residenciales u otras actividades ya instaladas del entorno inmediato, estar constructivamente acondicionados para tal fin y podrán solamente instalarse sobre las calles: Nicolás Guerra entre el padrón N° 12012 y la calle Treinta y Tres, Alfonso Espínola y su continuación desde Jaime Zudáñez hasta la calle Treinta y Tres al sur, Treinta y Tres desde Jaime Zudáñez hasta la continuación de Alfonso Espínola y Jaime Zudáñez entre Alfonso Espínola y Alfredo Zitarrosa. Para los locales con áreas edificadas mayores o iguales a 200 m², la Dirección de Arquitectura en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar podrá solicitar espacios destinados a estacionamientos dentro del predio.
- h- Edificios públicos y privados con actividades educativas, asistenciales y de salud hasta 200 m² construidos. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos y para todas las actividades relacionadas al emprendimiento dentro del predio y estar constructivamente acondicionados para tal fin.

- i- Locales con actividades religiosas a instalar siempre que no interfieran con los usos residenciales u otras actividades ya instaladas del entorno inmediato. Deberán estar constructivamente acondicionados para tal fin y emplazarse retirándose 3 m como mínimo de cada predio lindero. Los locales con actividades ya instaladas con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Norma y las actividades religiosas a instalar en locales existentes deberán estar acondicionados constructivamente para este fin para obtener la Habilitación Comercial correspondiente.
- j- Locales destinados a salas velatorias. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos para los vehículos propios y al servicio de la empresa y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio y estar constructivamente acondicionados para tal fin.
- k- Hogares de ancianos. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin y cumplir con los requisitos estipulados en las ordenanzas y normativas departamentales y nacionales vigentes.
- l- Talleres de fabricación artesanal, carpinterías, herrerías y de reparación de vehículos con edificaciones de hasta 200m² construidos. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin, no pudiendo utilizar el espacio de vereda o de calle para sus actividades. Altura máxima de edificación 5 m.
- m- Instalación de Estructuras, Soportes y Antenas. Deberán cumplir con lo estipulado en el Decreto N° 3032 de setiembre de 2008.
- n- Salas de fiesta y eventos hasta 120 m², siempre que cumplan con el Decreto N° 3016/2007, que cuenten con la autorización de los propietarios de los predios linderos, sea propiedad común o propiedad horizontal, de los copropietarios de todas las unidades de propiedad horizontal si es que el emprendimiento estuviera en local comprendido en ese régimen, y del porcentaje estipulado de residentes de la zona; que no se destinen a otro tipo de fiestas y actividades bailables y que estén constructivamente acondicionados para



tal fin para obtener la Habilitación Comercial correspondiente. Para el metraje estipulado no se contabilizarán las áreas destinadas a servicios. Las salas de fiesta infantiles para su Habilitación estarán condicionadas a un horario de cierre, el cual será establecido por la Intendencia de San José.

- o- Pubs, bares, bar de previas o similares en locales con un área mínima de 70 m² y un área máxima edificada de 120 m², siempre que cumplan con el Decreto N° 3016/2007, que cuenten con la autorización de los propietarios de los predios linderos, sea propiedad común o propiedad horizontal, de los copropietarios de todas las unidades de propiedad horizontal si es que el emprendimiento estuviera en local comprendido en ese régimen, y del porcentaje estipulado de residentes de la zona; que no se destinen a otro tipo de fiestas, eventos y actividades bailables. Deberán estar constructivamente acondicionados para tal fin y condicionados a un horario de cierre que establecerá la Intendencia de San José para obtener la Habilitación Comercial correspondiente. Para su instalación deberán contar previamente con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo previo informe de la Oficina de Ordenamiento Territorial. Estos emprendimientos no podrán ocupar la vía pública con sus actividades y deberán brindar todos sus servicios dentro del predio salvo que se ubiquen sobre algunas calles o avenidas previa solicitud, análisis y autorización de la Intendencia de San José.
- p- Estaciones de servicio, condicionadas a que cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José previo informe de la Oficina de Ordenamiento Territorial y de la Dirección General de Tránsito de la Intendencia de San José.

IV) Usos prohibidos:

- a- Depósitos o locales con destino a distribuidoras de mercaderías, bebidas, logísticas, de materiales de construcción o materiales que interfieran con los destinos residenciales o que impliquen carga, descarga y transporte de volúmenes importantes de mercaderías o tránsito de vehículos pesados.
- b- Aserraderos.

V) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, que no se encuentren prohibidos, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 31.- (Área de la Zona de Influencia del Río San José. Delimitación. Zona G).

Este sector se delimita por las calles: Treinta y Tres, los padrones N°: 4843, 4842, 11743, 12357, 12356, 11927, 9825, 9275, 4959 y 11653, calle 17 m, los padrones N°: 11261, 4827, 12242, 11919, 11752 y 11751, calle Jaime Zudáñez, continuación Rincón, Avda. Brasil, Mons. Ricardo Di Martino, Francisco Canaro, Dr. Emilio Frugoni, Av. Brasil, Avda. Brig. Gral. Juan A. Lavalleja, Francisco Canaro, Canelones, Maruja Corujo de Molina, Cerro Largo, Bélgica, Canelones, España, Cerro largo, Horacio Santos, Canelones, República, Flores, Avda. Italia, Colonia, Coronel Cicerón Marín, Colombia, México, Chaná, 25 de Agosto, Charrúa, Avda. Larriera, Ruta Nacional N° 3 Gral. José G. Artigas, Río San José y los padrones N°: 4848, 16250, 7885, 3278, 1242 y 8222.

Todo el suelo dentro de esta zona se categoriza como suelo categoría urbana no consolidado subcategoría suelo a transformar.

-Afirmativo Mayoría (23 votos en 29).

Artículo 32.- (Área de la Zona de Influencia del Río San José. Régimen aplicable).

Toda esta zona integrará el ámbito del futuro “Plan Derivado del Manejo de las Llanuras de Inundación del Río San José y sus Afluentes”, el cual abarcará un perímetro de actuación donde se contemplen las zonas de influencia del río sobre ambos márgenes del mismo. Se incluirá dentro de este Plan Derivado, el manejo integral del Río San José dentro del ámbito del presente Plan, sus afluentes y su litoral, la conservación del monte ribereño, el control de la explotación de arena y de tierra, la tala de la forestación existente, la no ocupación con usos residenciales en la llanura de inundación y la defensa del paisaje rural natural como resguardo del patrimonio natural y de rescate desde el punto de vista recreativo y turístico.

Se propone el estudio de esta zona mediante la transformación de algunos de los usos actuales por otros compatibles con la inundación y la elaboración de un proyecto urbano asociado



al Río en particular la faja comprendida entre la Picada Varela y la laguna de “Las Maragatas”, mediante la creación de un Parque Urbano sobre su margen derecha y el control de actividades en su margen izquierda.

En todos los casos de presencia de monte nativo dentro de un predio se deberá respetar, ante cualquier actuación, la existencia de éste.

Todos los parámetros urbanísticos que se proponen en la presente Norma para toda la zona serán analizados y podrán ser reformulados en el Plan Derivado del Manejo de las Llanuras de Inundación del Río San José y sus afluentes en la ciudad de San José de Mayo.

En función de los antecedentes considerados en la Memoria de Ordenación, determinan 3 Sub Zonas dentro de esta Área:

- Subzona de Riesgo Alto
- Subzona de Riesgo Medio
- Subzona de Riesgo Bajo

En las subzonas de Riesgo alto y medio, no se habilitarán o regularizarán construcciones con destino residencial construidas con posterioridad a la puesta en vigencia de la presente Norma hasta que no se elabore el Plan Derivado de las Llanuras de Inundación del Río San José y sus Afluentes en la ciudad de San José de Mayo.

En la zona de riesgo alto no se tramitarán fraccionamientos, fusiones, autorizaciones de actividades o usos, regularizaciones, permisos, propiedad horizontal, ni ninguna otra operación territorial, en una franja de 200 ms desde la línea superior de la ribera del Río San José, medida en la forma prevista en el Artículo 36 del Código de Aguas. Esta limitación se mantendrá vigente hasta tanto se apruebe el Plan Derivado del Manejo de las Llanuras de Inundación del Río San José, estándose luego a lo que en el mismo se disponga.

En los sectores con riesgo bajo de inundación se podrán autorizar nuevas construcciones con destino a vivienda permanente o de temporada siempre que cumplan con determinados requisitos que se detallan más adelante.

Dentro de estas zonas se podrán tramitar los permisos de construcción para obras nuevas, reformas y/o ampliaciones, así como la regularización de las obras existentes antes de la puesta en vigencia del presente Plan, siempre que:

- a- Se pruebe la titularidad del terreno o la vinculación que legitime la solicitud.

- b- Se acepte conocer los riesgos de inundación existentes en su predio, mediante Declaración Jurada dirigida a la Intendencia de San José.
- c- Se presente junto al permiso de construcción y/o regularización correspondiente, un plano avalado por Ingeniero Agrimensor donde conste: los niveles del predio, las curvas de nivel referidas al Cero Warthon, los niveles de la calle, cunetas, cordón cuneta, aceras, cañadas, servidumbres, bañados y los niveles de piso de las edificaciones existentes si existieran.
- d- Se autorizarán rellenos parciales solamente en los predios incluidos dentro de la sub zona de Riesgo Bajo de inundación, siempre que cuenten con la autorización correspondiente de la Intendencia de San José. Los rellenos a realizar se autorizarán siempre y cuando se resuelva correctamente la evacuación de las aguas pluviales propias del predio sin afectar los predios linderos y no afecten las cuencas y cañadas de la zona.
- e- Para el caso de nuevas construcciones, los niveles donde se implantarán las mismas, deberán ser expresados en los recaudos a presentar ante la Dirección de Arquitectura. Esta oficina evaluará los niveles de las obras proyectadas en relación a los niveles de las calles de acceso y de la máxima crecida conocida, pudiendo solicitar la modificación de los mismos para el correcto funcionamiento de las instalaciones.
- f- Hasta que no se elabore el “Plan Derivado de las Llanuras de Inundación del Río San José y sus Afluentes”, la Intendencia de San José podrá ejercer el derecho de preferencia en la zona de Riesgo Alto, para la adquisición de inmuebles tal como lo habilita el Artículo 66 de la Ley N° 18.308 de junio de 2008.

-Afirmativo Mayoría (23 votos en 29).

Artículo 33.- (Área de la Zona de Influencia del Río San José. Delimitación Sub Zona G-1 de Riesgo Alto).

Este sector se delimita por:

La zona comprendida entre las calle Haití, Río San José, padrón N° 4848, Mons. Ricardo Di Martino, padrones N°: 11276 y 11277, la calle Jaime Zudáñez, Av. Brig. Gral. Juan A. Lavalleja, padrón N° 4792, Avda. Brasil, parte del padrón N° 4309, Canelones, Francisco Canaro, Flores, Maruja Corujo de Molina, Canelones, Bélgica, Colonia, España, Flores, Horacio Santos, Asociación Rural, Vía Férrea, Carlos Gardel, España, Asociación Rural, Bélgica, Holanda, Vía Férrea, Argentina, Carlos Gardel, Av. Italia, Carlos Gardel y el padrón N° 3873.

La zona comprendida entre las calles Colombia, Cuba, Río San José y Panamá.



La zona comprendida entre las calles Chaná, Panamá, Colombia y Costa Rica.

-Afirmativo Mayoría (23 votos en 29).

Artículo 34.- (Área de la Zona de Influencia del Río San José. Régimen aplicable. Sub Zona G-1 de Riesgo Alto).

En esta zona hasta que no se elabore el Plan Derivado antes mencionado, sólo se admitirán fusiones de predios ante razones fundadas y de interés general, las cuales se presentarán para su análisis ante la Intendencia de San José antes de su aprobación. Las propuestas serán estudiadas por las oficinas pertinentes, las que remitirán su informe a la Unidad de Gestión del Plan de San José de Mayo. La misma analizará la solicitud y la evaluará, pudiendo pedir ampliación de la información, informes complementarios, estudios hidráulicos u otros asesoramientos que entienda conveniente para elaborar su informe.

No se admitirán divisiones prediales, divisiones en régimen de propiedad horizontal, reparcelamientos y nuevos fraccionamientos.

Los proyectos de fraccionamientos ya aprobados con lotes sin dividir y calles sin abrir y que no estén ejecutados, serán reconsiderados y reformulados, a los efectos de adaptarlos a las nuevas propuestas y a las leyes vigentes. A esos efectos, la Intendencia podrá revisar de oficio el estado de los trámites, procediendo a intimar a los titulares para que completen las actuaciones pendientes en un plazo de 60 días considerando lo dispuesto en el presente Plan y demás normativa nacional y departamental aplicable, so pena de caducidad del trámite. Las propuestas serán estudiadas por las oficinas pertinentes, las que remitirán su informe a la Unidad de Gestión del Plan de San José de Mayo. La misma analizará la solicitud y la evaluará, pudiendo pedir ampliación de la información, informes complementarios u otros asesoramientos que entienda conveniente para elaborar su informe.

No se autorizarán ampliaciones o reformas de construcciones existentes con destino a viviendas, priorizándose las relocalizaciones de las viviendas existentes.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevos predios:

Área mínima: la existente

Frente mínimo: el existente

Para nuevas construcciones:

FOS = 40%

FOT = 80%

Retiro frontal: 10 m

Retiro lateral y de fondo: 10 m para predios con frentes mayores o iguales a 40 m.

Retiro lateral y de fondo: 4 m para predios con frentes menores a 40 m.

Altura máxima de edificación: 10 m.

II) Usos condicionados:

- a- Locales con actividades deportivas y canchas abiertas condicionados al cumplimiento de los requisitos estipulados al inicio y a una propuesta previa de resolución de drenajes pluviales del predio y del entorno. Deberán estar constructivamente acondicionados para su ubicación en la zona y contar con espacios destinados para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio. La Dirección de Arquitectura en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar podrá solicitar espacios destinados a estacionamientos dentro del predio.
- b- Restaurantes, parrilladas y pizzerías condicionados al cumplimiento de los requisitos estipulados al inicio. Deberán contar con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento, siempre que no interfieran con los usos residenciales u otras actividades ya instaladas del entorno inmediato y estar constructivamente acondicionados para tal fin. Para los locales con áreas edificadas mayores o iguales a 200 m², la Dirección de Arquitectura en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar podrá solicitar espacios destinados a estacionamientos dentro del predio.
- c- Salas de fiesta, Salas bailables, pubs, bar de previas, bares, cervecerías, locales que cuenten con música y similares condicionados al cumplimiento de los requisitos estipulados por las oficinas técnicas competentes. Deberán estar constructivamente acondicionados para tal fin, contar con espacios destinados para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio y condicionados a un horario de cierre que establecerá la Intendencia de San José para obtener la Habilitación Comercial correspondiente. Para su instalación deberán contar previamente con la no objeción de la Unidad de Gestión del



Plan Local de San José de Mayo previo informe de la Oficina de Ordenamiento Territorial. Estos emprendimientos no podrán ocupar la vía pública con sus actividades y deberán brindar todos sus servicios dentro del predio salvo que se ubiquen sobre algunas calles o avenidas previa solicitud y autorización de la Intendencia de San José.

- d- Establecimientos existentes con actividades militares.
- e- Paradores, miradores, centro de visitantes, locales con actividades turísticas y náuticas de bajo impacto ambiental.
- f- Proyecto Parque Urbano del Borde del Río San José.

III) Usos prohibidos:

- a- Vivienda individual y agrupada
- b- Conjuntos habitacionales
- c- Edificios públicos con actividades educativas, asistenciales y de salud.
- d- Actividades extractivas de áridos gruesos y finos.

IV) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, que no se encuentren prohibidos, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Mayoría (21 votos en 27).

Artículo 35.- (Área de la Zona de Influencia del Río San José. Delimitación. Sub Zona G-2 de Riesgo Medio).

Este sector se delimita por:

La zona comprendida entre las calles Charrúa, Guayabos, Chaná y 25 de Agosto.

La zona comprendida entre las calles Colombia, Panamá, Río San José, Haití, los padrones N°: 3967, 11677, 3967 y 6596, Carlos Gardel, Francia, Vía Férrea, el padrón N° 4024, Avda. Italia, Colonia, Coronel Cicerón Marín, Uruguay y Costa Rica.

La zona comprendida entre las calles Flores, Francia, Asociación Rural y Horacio Santos.

La zona comprendida entre las calles Canelones, Horacio Santos, Flores, España, Colonia y Bélgica.

La zona comprendida entre las calles Carlos Gardel, Vía Férrea, Holanda, Bélgica, Asociación Rural y España.

La zona comprendida entre las calles Canelones, Maruja Corujo de Molina, Flores y Francisco Canaro.

La zona comprendida entre las calles continuación Cerro Largo, Francisco Canaro, Canelones y parte del padrón N° 4309.

La zona comprendida entre las calles Mons. Ricardo di Martino, Avda. Brasil, el padrón N° 4792, Avda. Brig. Gral. Juan A. Lavalleja, Jaime Zudáñez y los padrones N°: 4797, 11276, 11275 y 11274 y Jaime Zudáñez.

La zona comprendida entre las calles Treinta y Tres, los padrones N°: 4843, 4842, 11743, 12357, 12356, 11927, 9825, 9275, 4959 y 11653, calle de 17 m, los padrones N°: 11261, 4827, 12242, 11919, 11752 y 11751, Jaime Zudáñez, los padrones N°: 11434, 12178 y 11434, Jaime Zudáñez y los padrones N°: 4831, 16250, 7885, 3278, 1242 y 8222.

-Afirmativo Mayoría (23 votos en 29).

Artículo 36.- (Área de la Zona de Influencia del Río San José. Régimen aplicable.

Sub Zona G-2 de Riesgo Medio).

En esta Subzona hasta que no se elabore el Plan Derivado antes mencionado, solo se admitirán divisiones prediales y nuevos fraccionamientos para los Usos Permitidos, Condicionados y No Previstos en el presente Plan. No se admitirán divisiones prediales y nuevos fraccionamientos para los Usos Prohibidos propuestos. Las divisiones prediales, fraccionamientos, fusiones y reparcelamientos se presentarán para su análisis ante la Intendencia de San José antes de su aprobación. Las propuestas serán estudiadas por las oficinas pertinentes, las que remitirán su informe a la Unidad de Gestión del Plan de San José de Mayo. La misma analizará la solicitud y la evaluará, pudiendo pedir ampliación de la información, informes complementarios, estudios hidráulicos u otros asesoramientos que entienda conveniente para elaborar su informe.

Los proyectos de fraccionamientos ya aprobados con lotes sin dividir y calles sin abrir y que no estén ejecutados, serán reconsiderados y reformulados, a los efectos de adaptarlos a las nuevas propuestas y a las leyes vigentes. A esos efectos, la Intendencia podrá revisar de oficio el estado de los trámites, procediendo a intimar a los titulares para que completen las actuaciones pendientes en un plazo de 60 días considerando lo dispuesto en el presente Plan y demás normativa nacional y departamental aplicable, so pena de caducidad del trámite.



Las propuestas serán estudiadas por las oficinas pertinentes, las que remitirán su informe a la Unidad de Gestión del Plan de San José de Mayo. La misma analizará la solicitud y la evaluará, pudiendo pedir ampliación de la información, informes complementarios u otros asesoramientos que entienda conveniente para elaborar su informe.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevos predios:

Área mínima : 500 m.

Frente mínimo: 15 m.

Para nuevas construcciones:

FOS = 50%

FOT = 100%

Retiro frontal: 4 m

Retiro lateral y de fondo: 2 m

Altura máxima de edificación: 10 m.

II) Usos permitidos:

- a- Comercio de abastecimiento diario de pequeña escala y servicios de pequeña escala en general, en locales con un área máxima de 50 m², siempre que cuenten con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento.
- b- Autoservicios y supermercados con áreas de atención al público hasta 120 m². Deberán contar con espacios destinados a carga y descarga de mercaderías y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio.

III) Usos condicionados:

- a- Vivienda individual, vivienda individual agrupada y conjuntos habitacionales existentes, anteriores a la puesta en vigencia de la presente Norma.
- b- Locales con actividades deportivas condicionados al cumplimiento de los requisitos estipulados al inicio y a una propuesta previa de resolución de drenajes pluviales del predio y del entorno. Deberán estar constructivamente acondicionados para su ubicación en

la zona y contar con espacios destinados para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio. La Dirección de Arquitectura en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar podrá solicitar espacios destinados a estacionamientos dentro del predio.

- c- Restaurantes, parrilladas y pizzerías condicionados al cumplimiento de los requisitos estipulados al inicio. Deberán contar con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento, siempre que no interfieran con los usos residenciales u otras actividades ya instaladas del entorno inmediato y estar constructivamente acondicionados para tal fin. Para los locales con áreas edificadas mayores o iguales a 200 m², la Dirección de Arquitectura en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar podrá solicitar espacios destinados a estacionamientos dentro del predio.
- d- Locales para depósito de garrafas categoría I y depósitos y venta de microgarrafas de supergás. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos para carga, descarga y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin y cumplir con los requisitos estipulados en las ordenanzas departamentales y nacionales vigentes.
- e- Locales con actividades religiosas a instalar siempre que no interfieran con los usos residenciales u otras actividades ya instaladas del entorno inmediato. Deberán estar constructivamente acondicionados para tal fin y emplazarse retirándose 3 m como mínimo de cada predio lindero. Los locales con actividades ya instaladas con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Norma y las actividades religiosas a instalar en locales existentes deberán estar acondicionados constructivamente para este fin para obtener la Habilitación Comercial correspondiente.
- f- Talleres de fabricación artesanal, carpinterías, herrerías y de reparación de vehículos con edificaciones de hasta 200 m² construidos. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionamiento para tal fin, no pudiendo utilizar el espacio de vereda o de calle para sus actividades. Altura máxima de edificación 5 m.



- g- Instalación de Estructuras, Soportes y Antenas. Deberán cumplir con lo estipulado en el Decreto N° 3032 de setiembre de 2008.
- h- Salas de fiesta y eventos siempre que cumplan con el Decreto N° 3016/2007, que cuenten con la autorización de los propietarios de los predios linderos, sea propiedad común o propiedad horizontal, de los copropietarios de todas las unidades de propiedad horizontal si es que el emprendimiento estuviera en local comprendido en ese régimen, y del porcentaje estipulado de residentes de la zona; y que estén constructivamente acondicionados para tal fin a efectos de obtener la Habilitación Comercial correspondiente. Las salas de fiesta infantiles para su Habilitación estarán condicionadas a un horario de cierre, el cual será establecido por la Intendencia de San José.
- i- Pubs, bares, bar de previas o similares en locales con un área mínima de 70 m² y un área máxima edificada de 120 m², siempre que cumplan con el Decreto N° 3016/2007, que cuenten con la autorización de los propietarios de los predios linderos, sea propiedad común o propiedad horizontal, de los copropietarios de todas las unidades de propiedad horizontal si es que el emprendimiento estuviera en local comprendido en ese régimen, y del porcentaje estipulado de residentes de la zona; que no se destinen a otro tipo de fiestas, eventos y actividades bailables. Deberán estar constructivamente acondicionados para tal fin y condicionados a un horario de cierre que establecerá la Intendencia de San José para obtener la Habilitación Comercial correspondiente. Para su instalación deberán contar previamente con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo previo informe de la Oficina de Ordenamiento Territorial. Estos emprendimientos no podrán ocupar la vía pública con sus actividades y deberán brindar todos sus servicios dentro del predio salvo que se ubiquen sobre algunas calles o avenidas previa solicitud, análisis y autorización de la Intendencia de San José.

IV) Usos prohibidos:

- a- Vivienda individual, vivienda individual agrupada y conjuntos habitacionales.
- b- Edificios públicos con actividades educativas, asistenciales y de salud.
- c- Locales con áreas mayores a 400m² con destino a distribuidoras de mercaderías, bebidas, logísticas, depósitos de materiales de construcción o materiales que interfieran con los

destinos residenciales o que impliquen carga, descarga y transporte de volúmenes importantes de mercaderías o tránsito de vehículos pesados.

- d- Hogares de ancianos.
- e- Estaciones de servicio.
- f- Actividades extractivas de áridos gruesos y finos.

V) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, que no se encuentren prohibidos, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Mayoría (22 votos en 28).

Artículo 37.- (Área de la Zona de Influencia del Río San José. Delimitación. Sub Zona G-3 de Riesgo Bajo).

Este sector se delimita por:

La zona comprendida entre las calles Chaná, Costa Rica, Uruguay, Coronel Cicerón Marín, Colombia y México.

La zona comprendida entre las calles Flores, Avda. Italia hasta padrones N°: 9760, 9919 y 10018, Vía Férrea, Asociación Rural y Francia.

La zona comprendida entre las calles Canelones, República, Flores y Horacio Santos.

La zona comprendida entre las calles Cerro Largo, Horacio Santos, Canelones y España.

La zona comprendida entre las calles Cerro Largo, Bélgica, Canelones y Maruja Corujo de Molina.

La zona comprendida entre las calles Avda. Brig. Gral. Juan A. Lavalleja, Canaro, parte del padrón N° 4309 y Avda. Brasil.

La zona comprendida entre las calles Mons. Ricardo di Martino, Francisco Canaro, Dr. Emilio Frugoni y Avda. Brasil.

La zona comprendida entre las calles Continuación Rincón, Avda. Brasil, Mons. Ricardo di Martino y Juan Zudáñez.

La zona comprendida entre las calles Ricardo Di Martino, Jaime Zudáñez y los padrones N°: 11277 y 4797.

-Afirmativo Mayoría (22 votos en 28).



Artículo 38.- (Área de la Zona de Influencia del Río San José. Régimen aplicable. Sub Zona G-3 de Riesgo Bajo).

En esta zona hasta que no se elabore el Plan Derivado antes mencionado, se admitirán divisiones prediales, nuevos fraccionamientos, divisiones en régimen de propiedad horizontal, fusiones y reparcelamientos de predios ante razones fundadas y de interés general, los cuales se presentarán para su análisis ante la Intendencia de San José antes de su aprobación. Las propuestas serán estudiadas por las oficinas pertinentes, las que remitirán su informe a la Unidad de Gestión del Plan de San José de Mayo. La misma analizará la solicitud y la evaluará, pudiendo pedir ampliación de la información, informes complementarios, estudios hidráulicos u otros asesoramientos que entienda conveniente para elaborar su informe.

Los proyectos de fraccionamientos ya aprobados con lotes sin dividir y calles sin abrir y que no estén ejecutados, serán reconsiderados y reformulados, a los efectos de adaptarlos a las nuevas propuestas y a las leyes vigentes. A esos efectos, la Intendencia podrá revisar de oficio el estado de los trámites, procediendo a intimar a los titulares para que completen las actuaciones pendientes en un plazo de 60 días considerando lo dispuesto en el presente Plan y demás normativa nacional y departamental aplicable, so pena de caducidad del trámite. Las propuestas serán estudiadas por las oficinas pertinentes, las que remitirán su informe a la Unidad de Gestión del Plan de San José de Mayo. La misma analizará la solicitud y la evaluará, pudiendo pedir ampliación de la información, informes complementarios u otros asesoramientos que entienda conveniente para elaborar su informe.

Para el caso de conjuntos habitacionales con más de 15 unidades se solicitará:

- Que contemplen la articulación vial interna y su conectividad vial con el entorno inmediato.
- Cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan de San José de Mayo previo informe de la Oficina de Estudios y Proyectos de la Intendencia de San José.
- Se podrá solicitar por parte de la Dirección de Arquitectura en los permisos de construcción correspondientes, la previsión de conectividades y espacios públicos complementarios a los presentados, en función del tamaño, la localización y las características del entorno. Se solicitará un mínimo de 5 % del área del predio destinada a áreas de esparcimiento y áreas verdes y las reservas de áreas mínimas necesarias para el

correcto funcionamiento de los servicios, infraestructuras y equipamientos. Estos requerimientos serán avalados por la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo, previo informe de la Dirección de Arquitectura.

- Certificado de Ing. Agrim. del predio con las curvas de nivel, niveles de las calles, cunetas, cordón cuneta, servidumbres, ensanches previstos, retiros y otras afectaciones.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevos predios:

Área mínima: 500 m

Frente mínimo: 12 m

Para nuevas construcciones:

FOS = 60%

FOT = 120%

Retiro frontal: 4 m

Retiro lateral y de fondo: 2 m

Altura máxima de edificación: 9 m. Para algunos usos comerciales se establecen alturas diferenciadas que se detallan más adelante.

II) Usos permitidos:

Comercio de abastecimiento diario y periódico de pequeña escala en general, en locales con un área máxima de 50 m², siempre que cuenten con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento.

- a- Autoservicios y supermercados con áreas de atención al público hasta 120 m². Deberán contar con espacios destinados a carga y descarga de mercaderías y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio.

III) Usos condicionados:

- a- Vivienda individual. Se autorizará una vivienda por predio, condicionada al cumplimiento de los requisitos estipulados al inicio.
- b- Vivienda individual, vivienda individual agrupada y conjuntos habitacionales existentes, anteriores a la puesta en vigencia de la presente Norma.



- c- Vivienda individual agrupada hasta 3 unidades habitacionales en predios mayores o iguales a 1000 m², condicionada al cumplimiento de los requisitos estipulados al inicio. Deberán contar cada 3 unidades habitacionales con un lugar como mínimo para el estacionamiento de vehículos dentro del predio.
- d- Conjuntos habitacionales con más de 15 unidades, condicionados al cumplimiento de los requisitos estipulados al inicio. Deberán contar cada 3 unidades habitacionales con un lugar como mínimo para el estacionamiento de vehículos dentro del predio. Altura máxima permitida 15 m incluidas todas las instalaciones propias y de soporte para terceros.
- e- Clubes sociales, deportivos, locales con actividades deportivas. Deberán contar con el consentimiento de los titulares de todos los predios linderos y/o de las unidades de propiedad horizontal, estar constructivamente acondicionados para tal fin, contar con espacios destinados para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio y cumplir con toda la normativa vigente. La Dirección de Arquitectura en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar podrá solicitar espacios destinados a estacionamientos dentro del predio.
- f- Restaurantes, parrilladas y pizzerías condicionados al cumplimiento de los requisitos estipulados al inicio. Área mínima en el interior del local destinada a atención al público: 30 m². Deberán contar con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento, siempre que no interfieran con los usos residenciales u otras actividades ya instaladas del entorno inmediato y estar constructivamente acondicionados para tal fin. Para los locales con áreas edificadas mayores o iguales a 200 m², la Dirección de Arquitectura en relación al proyecto y a las actividades a desarrollar podrá solicitar espacios destinados a estacionamientos dentro del predio.
- g- Locales para depósito de garrafas categoría I y depósitos y venta de microgarrafas de supergás. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos para carga, descarga y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin y cumplir con los requisitos estipulados en las ordenanzas departamentales y nacionales vigentes.

- h- Locales con actividades religiosas a instalar siempre que no interfieran con los usos residenciales u otras actividades ya instaladas del entorno inmediato. Deberán estar constructivamente acondicionados para tal fin y emplazarse retirándose 3 m como mínimo de cada predio lindero. Los locales con actividades ya instaladas con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Norma y las actividades religiosas a instalar en locales existentes deberán estar acondicionados constructivamente para este fin para obtener la Habilitación Comercial correspondiente.
- i- Talleres de fabricación artesanal, carpinterías, herrerías y de reparación de vehículos con edificaciones de hasta 200 m² construidos. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionamiento para tal fin, no pudiendo utilizar el espacio de vereda o de calle para sus actividades. Altura máxima de edificación 5 m.
- j- Instalación de Estructuras, Soportes y Antenas. Deberán cumplir con lo estipulado en el Decreto N° 3032 de setiembre de 2008.
- k- Salas de fiestas y eventos hasta 120 m², siempre que cumplan con el Decreto N° 3016/2007, que cuenten con la autorización de los propietarios de los predios linderos, sea propiedad común o propiedad horizontal, de los copropietarios de todas las unidades de propiedad horizontal si es que el emprendimiento estuviera en local comprendido en ese régimen, y del porcentaje estipulado de residentes de la zona; que no se destinen a otro tipo de fiestas, eventos y actividades bailables y que estén constructivamente acondicionados para tal fin para obtener la Habilitación Comercial correspondiente. Para el metraje estipulado no se contabilizarán las áreas destinadas a servicios. Las salas de fiesta infantiles para su Habilitación estarán condicionadas a un horario de cierre, el cual será establecido por la Intendencia de San José.
- l- Pubs, bares, bar de previas o similares en locales con un área mínima de 70 m² y un área máxima edificada de 120 m², siempre que cumplan con el Decreto N° 3016/2007, que cuenten con la autorización de los propietarios de los predios linderos, sea propiedad común o propiedad horizontal, de los copropietarios de todas las unidades de propiedad horizontal si es que el emprendimiento estuviera en local comprendido en ese régimen, y



del porcentaje estipulado de residentes de la zona; que no se destinen a otro tipo de fiestas, eventos y actividades bailables. Deberán estar constructivamente acondicionados para tal fin y condicionados a un horario de cierre que establecerá la Intendencia de San José para obtener la Habilitación Comercial correspondiente. Para su instalación deberán contar previamente con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo previo informe de la Oficina de Ordenamiento Territorial. Estos emprendimientos no podrán ocupar la vía pública con sus actividades y deberán brindar todos sus servicios dentro del predio salvo que se ubiquen sobre algunas calles o avenidas previa solicitud, análisis y autorización de la Intendencia de San José.

IV) Usos prohibidos:

- a- Edificios públicos con actividades educativas, asistenciales y de salud.
- b- Locales con áreas mayores a 200m² con destino a distribuidoras de mercaderías, bebidas, logísticas, depósitos de materiales de construcción o materiales que interfieran con los destinos residenciales o que impliquen carga, descarga y transporte de volúmenes importantes de mercaderías o tránsito de vehículos pesados.
- c- Hogares de ancianos.
- d- Salas velatorias.
- e- Salas bailables, boliches bailables y similares
- f- Estaciones de servicio
- g- Actividades extractivas

V) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, que no se encuentren prohibidos, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Mayoría (22 votos en 28).

Sección III

Disposiciones para el área comprendida por el Centro Poblado Raigón

Artículo 39.- (Delimitación del suelo categoría urbana no consolidado de Raigón).

Se categoriza como suelo categoría urbana no consolidado el área del centro poblado de Raigón (Lámina N° 9), dentro de la siguiente delimitación:

- 1) **por el sur:** la Ruta Nacional N° 11 José Batlle y Ordoñez, los padrones N°: 19299, 7639 y 7042.
- 2) **por oeste:** el padrón N° 5506, la Ruta Nacional N° 11 José Batlle y Ordoñez, el padrón N° 5507, la Vía Férrea y el padrón N° 5508.
- 3) **por el noroeste:** el padrón N° 2751, el Camino del Éxodo, el padrón N° 12389, la calle Cándido Marín, el padrón N° 15898 y el Camino Ing. Agrim. Peter Alvez.
- 4) **por el norte:** los padrones N°: 12997 y 6371.
- 5) **por el noreste:** el padrón N° 18087.
- 6) **por el este:** el Camino a Tranqueras Coloradas, el padrón N°: 2321, el Arroyo Raigón y la Vía Férrea.

-Afirmativo Unanimidad (28 votos en 28).

Artículo 40.- (Régimen aplicable).

A) Sector al Norte de La Ruta Nacional N° 11.

En el suelo categoría urbana no consolidado, al Norte de la Ruta Nacional N° 11 se admitirán divisiones prediales, nuevos fraccionamientos, divisiones en régimen de propiedad horizontal y fusiones de padrones, siempre que cumplan con los parámetros urbanísticos propuestos y que cuenten con la autorización de la Intendencia de San José. Se admitirán fraccionamientos de los predios existentes siempre que:

- 7) los predios resultantes no sean inundables
- 8) contemplen la continuidad y la conexión con la trama vial de la localidad de Raigón



- 9) contemplen la continuidad de la trama vial interna propuesta, no admitiéndose calles sin salida ni calles con tramos finales tipo “cul de sac”.
- 10) se presente el proyecto de fraccionamiento de todo el predio con las curvas de nivel existentes, con las servidumbres existentes o previstas y con el proyecto total de la caminería.
- 11) las calles proyectadas se abran y libren al uso público
- 12) se contemplen los desagües naturales de las aguas de las cuencas, cañadas, pluviales y de los niveles de los predios del entorno
- 13) se proyecten y realicen las obras de infraestructuras necesarias que estipula la Ley N° 18308 de Junio de 2008 en sus artículos 32 y 38 entre otros.
- 14) se cumpla con ceder a la Intendencia de San José el área correspondiente estipulada por la Ley N° 18308 de Junio de 2008 en el artículo 38. El área a ceder será como mínimo un 10 % y se calculará luego de descontar los espacios o áreas destinadas a caminería, servidumbres, infraestructuras, espacios verdes, entre otros.
- 15) se cumpla con ceder a la Intendencia de San José el retorno de las valorizaciones generadas, estipulada por la Ley N° 18308 en el artículo 46, las cuales serán el 15 % de la mayor edificabilidad autorizada.

Para el caso de conjuntos habitacionales con más de 15 unidades se solicitará:

- a.- Que contemplen la articulación vial interna y su conectividad vial con el entorno inmediato.
- b.- Cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan de San José de Mayo previo informe de la Oficina de Estudios y Proyectos de la Intendencia de San José y de la Dirección Nacional de Aguas en relación a la aprobación del sistema de saneamiento alternativo propuesto.
- c.- Certificado de Ing. Agrim. del predio con las curvas de nivel, niveles de las calles, cunetas, cordón cuneta, servidumbres, ensanches previstos, retiros y otras afectaciones.

Se podrá solicitar por parte de la Dirección de Arquitectura en los permisos de construcción correspondientes, la previsión de conectividades y espacios públicos complementarios a los presentados, en función del tamaño, la localización y las características del entorno. Se solicitará un mínimo de 5 % del área del predio destinada a áreas de esparcimiento y áreas verdes y las reservas de áreas mínimas necesarias para el correcto funcionamiento de los servicios, infraestructuras y equipamientos. Estos requerimientos deberán obtener la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo, previo informe de la Dirección de Arquitectura.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevos predios:

Área mínima: 500 m²

Frente mínimo: 15 m

Para nuevas construcciones:

FOS = 60%

FOT = 100%

Retiro frontal: 4 m o el establecido por organismos nacionales o departamentales.

Retiro bilateral:

a- para predios existentes con frentes menores de 15 m: retiro bilateral de 1,5 m

b- para predios con frentes mayores o iguales a 15 m: retiro bilateral de 3 m

Altura máxima de edificación: 9 m. Se admite una planta baja y hasta un primer nivel. Para algunos usos comerciales se establecen alturas menores que se detallan más adelante.

No se establecen retiros de fondo salvo para algunos usos comerciales que se detallan más adelante.

Dentro del área total definida por los retiros posteriores y laterales contabilizada a partir del retiro frontal, se admitirán construcciones de hasta un 20 % de la superficie y con una altura máxima de 3,5 m. El área de dichas construcciones se computarán para el cálculo del FOS y del FOT estipulado.



San José
JUNTA DEPARTAMENTAL

II) Usos permitidos:

- a- Vivienda individual. Se admitirán hasta 3 unidades habitacionales por predio.
- b- Comercio de abastecimiento diario, servicios educativos y de la administración pública de pequeña escala y servicios de pequeña escala en general, en locales con un área máxima de 50 m², siempre que cuenten con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento.
- c- Autoservicios y supermercados con áreas de atención al público hasta 120 m². Deberán contar con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento.

III) Usos condicionados:

- a- Locales destinados a venta de alimentos y bebidas tales como: restaurantes pizzerías con un área de atención al público de hasta 120 m², siempre que no interfieran con los usos residenciales u otras actividades ya instaladas del entorno inmediato.
- b- Locales para envasado y fraccionado de alimentos con áreas máximas edificadas de 120 m², siempre que no interfieran con los usos residenciales u otras actividades ya instaladas del entorno inmediato. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos, carga y descarga de mercaderías y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio.
- c- Autoservicios y supermercados con áreas de atención al público mayores a 120 m² y menores o iguales a 200 m²., en predios con áreas mayores a 2000 m². Deberán contar con cuatro espacios como mínimo destinados a estacionamientos para clientes y espacios para carga y descarga de mercaderías y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio.
- d- Carnicerías, pollerías, pescaderías y panaderías siempre que cumplan con los Decretos y normativa vigente en la materia.
- e- Locales para depósito de garrafas categoría I y depósitos y venta de microgarrafas de supergás. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar

constructivamente acondicionados para tal fin y cumplir con los requisitos estipulados en las ordenanzas departamentales y nacionales vigentes.

- f- Clubes sociales y deportivos en predios con áreas mayores o iguales a 2000 m² y con frentes mayores o iguales a 20 m. Deberán contar con el consentimiento de los titulares de todos los predios linderos, con espacios destinados a estacionamientos dentro del predio y estar constructivamente acondicionados para tal fin. Las construcciones con destino a estas actividades deberán emplazarse dentro del predio, retirándose 3 m como mínimo de cada predio lindero.
- g- Locales destinados a salas velatorias, equipamientos religiosos y similares en predios con áreas mayores o iguales a 2000 m² y con frentes mayores o iguales a 20 m. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio y estar constructivamente acondicionados para tal fin. Las construcciones con destino a estas actividades deberán emplazarse dentro del predio, retirándose 3 m como mínimo de cada predio lindero.
- h- Hoteles, posadas, hosterías, pensiones, moteles de alta rotatividad, hogares de ancianos o similares en predios con áreas mayores o iguales a 2000 m² y con frentes mayores o iguales a 20 m. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin y cumplir con los requisitos estipulados en las ordenanzas y normativas departamentales y nacionales vigentes. Las construcciones con destino a estas actividades deberán emplazarse dentro del predio, retirándose 3 m como mínimo de cada predio lindero.
- i- Talleres de fabricación artesanal, de reparación de vehículos, de motos, lavaderos de vehículos o similares de bajo impacto ambiental, en predios con áreas mayores o iguales a 1000 m² y con frentes mayores o iguales a 20 m. Deberán contar con espacios destinados a acopio, a estacionamientos y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio. La altura máxima de edificación permitida será de 5 m.



San José
JUNTA DEPARTAMENTAL

- j- Instalación de Estructuras, Soportes y Antenas. Deberán cumplir con lo estipulado en el Decreto N° 3032 de setiembre de 2008.
- k- Agroveterinarias, locales de venta de maquinaria y de insumos agrícolas en predios con áreas mayores o iguales a 2000 m² y con frentes mayores o iguales a 20 m. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos, carga y descarga de mercaderías y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio.
- l- Conjuntos habitacionales con 15 unidades habitacionales como mínimo, en predios con áreas mayores o iguales a 6000 m² condicionados a que cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan de San José de Mayo previo informe de la Oficina de Estudios y Proyectos de la Intendencia de San José y de LA DIRECCIÓN NACIONAL DE AGUAS en relación a la aprobación del sistema de saneamiento alternativo planteado. Solamente en estos casos se admitirán que las unidades resultantes queden emplazadas en predios o unidades con áreas mínimas de 200 m². Se solicitará un lugar para estacionamiento de vehículos por cada 3 unidades habitacionales dentro del predio.

IV) Usos prohibidos:

- a- Depósitos o locales con destino a distribuidoras de mercaderías, bebidas, logísticas, de materiales de construcción o materiales que interfieran con los destinos residenciales o que impliquen carga, descarga y transporte de volúmenes importantes de mercaderías o tránsito de vehículos pesados.
- b- Estaciones de servicio
- c- Apiarios, criaderos de animales o similares.

V) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, que no se encuentren prohibidos, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

B) Sector al Sur de la Ruta Nacional N° 11.

En el suelo categoría urbana no consolidado al Sur de la Ruta Nacional N° 11 José Batlle y Ordóñez, no se admitirán divisiones prediales, ni nuevos fraccionamientos, ni divisiones en régimen de propiedad horizontal. Se admitirán fusiones de padrones, reparcelamientos y la división en propiedad horizontal sólo para los casos de 2 viviendas en un predio construidas con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Norma, siempre y cuando cumplan con las demás ordenanzas departamentales vigentes a la fecha en que fueron construidas. Se admitirá la división en propiedad horizontal solamente para el caso de 2 viviendas nuevas en predios con áreas mayores o iguales a 2500 m² siempre y cuando cumplan con los parámetros urbanísticos propuestos. Se admitirán nuevos fraccionamientos solamente en predios existentes que cuenten con un área mayor o igual 5000 m² siempre que los predios resultantes no tengan acceso por la Ruta Nacional N° 11, José Batlle y Ordóñez, cumplan con los parámetros urbanísticos propuestos y que cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan de San José de Mayo previo informe de las oficinas técnicas correspondientes de la Intendencia de San José.

D) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevos predios:

Área mínima: 5000 m²

Frente mínimo: 25 m

Para nuevas construcciones:

A- Predios con áreas menores a 1500 m²

FOS = 40%

FOT = 60%

Retiro frontal: 4 m o el establecido por organismos nacionales o departamentales.

Retiro bilateral: 1,5 m o unilateral de 3 m

Retiro de fondo: 4 m

A- Predios con áreas mayores o iguales a 1500 m² y menores a 5000 m²

FOS = 30%

FOT = 30%



Retiro frontal: 5 m o el establecido por organismos nacionales o departamentales.

Retiro bilateral: 3 m

Retiro de fondo: 5 m

B- Predios con áreas mayores o iguales a 5000 m²

FOS = 30%

FOT = 30%

Retiro frontal: 15 m o el establecido por organismos nacionales o departamentales.

Retiro bilateral: 5 m

Retiro de fondo: 8 m

Altura máxima de edificación permitida en todos los casos: 9 m. Se admite una planta baja y hasta un primer nivel.

Dentro del área total definida por los retiros posteriores y laterales contabilizada a partir del retiro frontal, se admitirán construcciones de hasta un 20 % de la superficie y con una altura máxima de 3,5 m. El área de dichas construcciones se computarán para el cálculo del FOS y del FOT estipulado.

II) Usos permitidos:

- a- Vivienda individual. Se admitirá una sola vivienda en predios con áreas menores a 1500 m².
- b- Vivienda individual. Se admitirán hasta 2 viviendas en predios con áreas mayores o iguales a 1500 m².
- c- Hoteles, posadas, hogares de ancianos, salas de fiestas y eventos en predios con áreas mayores o iguales a 5000 m² y con frentes mayores o iguales a 25 m. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin y cumplir con los requisitos estipulados en las ordenanzas y normativas departamentales y nacionales vigentes. Las construcciones con destino a Salas de fiesta o similares, deberán emplazarse dentro del predio, retirándose 5 m como mínimo de cada

predio lindero. En el caso de las salas de fiestas deberán cumplir además con lo estipulado en el Decreto N° 3016/2007, que cuenten con la autorización de los propietarios de los predios linderos, sea propiedad común o propiedad horizontal, de los copropietarios de todas las unidades de propiedad horizontal si es que el emprendimiento estuviera en local comprendido en ese régimen, y del porcentaje estipulado de residentes de la zona.

III) Usos condicionados:

- a- Los emprendimientos con usos comerciales comprobados y documentados fehacientemente que fueron instalados con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Norma

IV) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Unanimidad (28 votos en 28).

Sección IV

Disposiciones para el área comprendida por el centro poblado Juan Soler

Artículo 41.- (Delimitación del suelo categoría urbana no consolidado de Juan Soler).

Se categoriza como suelo categoría urbana no consolidado, el área del centro poblado de Juan

Soler (Lámina N° 7), dentro de la siguiente delimitación:

- **por el sur:** la Vía Férrea.
- **por oeste:** la Vía Férrea.
- **por el noroeste:** la Ruta Nacional N° 11 José Batlle y Ordoñez y el padrón N° 2870.
- **por el norte:** la calle Soler, la calle Alcides, el padrón N° 2910, la calle Soler y el padrón N° 2910.
- **por el noreste:** el padrón N° 11328
- **por el este:** la Ruta nacional N° 11 José Batlle y Ordoñez y el padrón N° 17924



Todo el suelo dentro de los límites del centro poblado se categoriza como suelo categoría urbana no consolidado.

-Afirmativo Unanimidad (28 votos en 28).

Artículo 42.- (Régimen aplicable al suelo categoría urbana no consolidado de Juan Soler).

En el suelo categoría urbana no consolidado, se admitirán divisiones prediales, nuevos fraccionamientos, divisiones en régimen de propiedad horizontal y fusiones de padrones, siempre que cumplan con los parámetros urbanísticos propuestos y que cuenten con la autorización de la Intendencia de San José. Se admitirán fraccionamientos de los predios existentes siempre que:

- los predios resultantes no sean inundables.
- se contemple y mantenga la trama vial existente y el amanzanamiento aprobado, no admitiéndose apertura de nuevas calles.
- se presente el proyecto de fraccionamiento de todo el predio con las curvas de nivel existentes y con las servidumbres existentes o previstas.
- se proyecten las obras necesarias para resolver los desagües pluviales de todo el predio y de los predios del entorno sin afectar el drenaje de toda el área.
- se proyecten y realicen las obras de infraestructuras necesarias que estipula la Ley N° 18308 de Junio de 2008 en sus artículos 32 y 38 entre otros.
- se cumpla con ceder a la Intendencia de San José el área correspondiente estipulada por la Ley N° 18308 de Junio de 2008 en el artículo 38. El área a ceder será como mínimo un 10 % y se calculará luego de descontar los espacios o áreas destinadas a servidumbres, espacios verdes, entre otros.
- se cumpla con ceder a la Intendencia de San José el retorno de las valorizaciones generadas, estipulada por la Ley N° 18308 en el artículo 46, las cuales serán el 15 % de la mayor edificabilidad autorizada.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevos predios:

Área mínima: 500 m²

Frente mínimo: 15 m

Para nuevas construcciones:

FOS = 60%

FOT = 100%

Para los usos permitidos no residenciales se estipularán áreas máximas las cuales se detallan más adelante.

Retiro frontal: 4 m o el establecido por organismos nacionales o departamentales.

Retiro bilateral:

a- para predios existentes con frentes menores de 15 m: retiro bilateral de 1,5 m

a- para predios con frentes mayores o iguales a 15 m y menores de 30 m: un retiro de 1,5 m y otro de 3 m.

b- para predios con frentes mayores o iguales a 30 m: retiro bilateral de 3 m

Altura máxima de edificación: 9 m. Se admite una planta baja y hasta un primer nivel.

Para algunos usos comerciales se exigirán alturas menores que se detallan más adelante.

No se establecen retiros de fondo salvo para algunos usos comerciales que se detallan más adelante.

Dentro del área total definida por los retiros posteriores y laterales contabilizada a partir del retiro frontal, se admitirán construcciones de hasta un 20 % de la superficie y con una altura máxima de 3,5 m. El área de dichas construcciones se computará para el cálculo del FOS y del FOT estipulado.

II) Usos permitidos:

a- Vivienda individual. Se admitirán hasta 2 unidades habitacionales en predios con áreas menores o iguales a 500 m. Se admitirán hasta 3 unidades habitacionales en predios con áreas mayores a 500 m.

b- Comercio de abastecimiento, servicios educativos y de la administración pública de pequeña escala y servicios de pequeña escala en general, en locales con un área máxima de 50 m², siempre que cuenten con espacios destinados dentro del predio para todas las



actividades complementarias relacionadas al emprendimiento las cuales se computarán en el área permitida.

- c- Autoservicios y supermercados con áreas de atención al público hasta 120 m². Deberán contar con espacios destinados dentro del predio para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento.

III) Usos condicionados:

Serán los que se establecen a continuación, los cuales sólo podrán localizarse en el sector de suelo categoría urbana no consolidado al Norte de la Ruta Nacional N° 11:

- a- Locales destinados a venta de alimentos y bebidas tales como: restaurantes y pizzerías con un área de atención al público de hasta 120 m², siempre que no interfieran con los usos residenciales u otras actividades ya instaladas del entorno inmediato.
- b- Locales para envasado y fraccionado de alimentos con áreas máximas edificadas de 120 m², siempre que no interfieran con los usos residenciales u otras actividades ya instaladas del entorno inmediato. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos, carga y descarga de mercaderías y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio.
- c- Autoservicios y supermercados con áreas de atención al público mayores a 120 m² y menores o iguales a 200 m². en predios con áreas mayores o iguales a 2000 m². Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos, carga y descarga de mercaderías y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio.
- d- Locales para depósito de garrafas categoría I y depósitos y venta de microgarrafas de supergás. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin y cumplir con los requisitos estipulados en las ordenanzas departamentales y nacionales vigentes.
- e- Clubes sociales, deportivos en predios con áreas mayores o iguales a 2000 m² y con frentes mayores o iguales a 15 m. Deberán contar con el consentimiento de los titulares de todos los predios linderos, con espacios destinados a estacionamientos dentro del predio y estar constructivamente acondicionados para tal fin. Las construcciones con destino a estas

actividades deberán emplazarse dentro del predio, retirándose 3 m como mínimo de cada predio lindero.

- f- Salas de fiesta, salas de fiesta infantiles, boliches bailables, pubs, bar de previas o similares, en predios con áreas mayores o iguales a 2000 m² y con frentes mayores o iguales a 15 m. y que cumplan con el Decreto N° 3016/2007 que cuenten con la autorización de los propietarios de los predios linderos, sea propiedad común o propiedad horizontal, de los copropietarios de todas las unidades de propiedad horizontal si es que el emprendimiento estuviera en local comprendido en ese régimen, y del porcentaje estipulado de residentes de la zona; deberán contar con espacios destinados a estacionamientos y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio y estar constructivamente acondicionados para tal fin. Las construcciones con destino a estas actividades deberán emplazarse dentro del predio, retirándose 3 m como mínimo de cada predio lindero.
- g- Locales destinados a salas velatorias, equipamientos religiosos y similares en predios con áreas mayores o iguales a 2000 m² y con frentes mayores o iguales a 15 m. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio y estar constructivamente acondicionados para tal fin. Las construcciones con destino a estas actividades deberán emplazarse dentro del predio, retirándose 3 m como mínimo de cada predio lindero.
- h- Hoteles, posadas, hosterías, pensiones, moteles de alta rotatividad, hogares de ancianos, o similares en predios con áreas mayores o iguales a 2000 m² y con frentes mayores o iguales a 15 m. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin y cumplir con los requisitos estipulados en las ordenanzas y normativas departamentales y nacionales vigentes. Las construcciones con destino a estas actividades deberán emplazarse dentro del predio, retirándose 3 m como mínimo de cada predio lindero.
- i- Talleres artesanales, de reparación de vehículos, de motos, lavaderos de vehículos o similares de bajo impacto ambiental, en predios con áreas mayores o iguales a 1000 m² y



San José
JUNTA DEPARTAMENTAL

con frentes mayores o iguales a 15 m. Deberán contar con espacios destinados a acopio, a estacionamientos y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio. La altura máxima permitida de la edificación será de 5 m.

- j- Instalación de Estructuras, Soportes y Antenas. Deberán cumplir con lo estipulado en el Decreto N° 3032 de setiembre de 2008.
- k- Conjuntos habitacionales con un mínimo de 15 unidades y un máximo de 25 unidades habitacionales, en predios con áreas mayores a 3000 m². condicionados a que cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan de San José de Mayo previo informe de la Oficina de Estudios y Proyectos de la Intendencia de San José y de la Dirección Nacional de Aguas en relación a la aprobación del sistema de saneamiento alternativo planteado. Solamente en estos casos se admitirán que las unidades resultantes queden emplazadas en predios o unidades con áreas mínimas de 200 m². Se solicitará un lugar para estacionamiento de vehículos por cada 3 unidades habitacionales dentro del predio.
- l- Conjuntos habitacionales con más de 25 unidades habitacionales en predios con áreas mayores a 6000 m². condicionados a que cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan de San José de Mayo previo informe de la Oficina de Estudios y Proyectos de la Intendencia de San José y de la Dirección Nacional de Aguas en relación a la aprobación del sistema de saneamiento alternativo planteado. Solamente en estos casos se admitirán que las unidades resultantes queden emplazadas en predios o unidades con áreas mínimas de 200 m². Se solicitará un lugar para estacionamiento de vehículos por cada 3 unidades habitacionales dentro del predio.
- m- Agroveterinarias, locales de venta de maquinaria y de insumos agrícolas en predios con áreas mayores o iguales a 2000 m² y con frentes mayores o iguales a 20 m. Deberán contar con espacios destinados a estacionamientos, carga y descarga de mercaderías y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio.

IV) Usos prohibidos:

- a- Depósitos o locales con destino a distribuidoras de mercaderías, bebidas, logísticas, de materiales de construcción o materiales que interfieran con los destinos residenciales o que

impliquen carga, descarga y transporte de volúmenes importantes de mercaderías o tránsito de vehículos pesados.

- b- Estaciones de servicio
- c- Apiarios, criaderos de animales o similares

V) Usos no previstos

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, que no se encuentren prohibidos, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Unanimidad (28 votos en 28).

Capítulo III

Suelo categoría suburbana

Artículo 43.- (Áreas y enclaves comprendidos en el suelo categoría suburbana).

Se incluyen dentro de esta categoría de suelo, los sectores de suelo así señalados en la cartografía de referencia (Lámina N° 2 Categorización, Lámina N° 3 Categorización – Sectores, Lámina N° 7.- Sector 2 – Juan Soler Categorización, Lámina N° 8.- Sector 3 – Norte. Categorización, Lámina N° 9.- Sector 4 – Raigón. Categorización, Lámina N° 10.- Sector 5 – Sur. Categorización)

-Afirmativo Unanimidad (28 votos en 28).

Artículo 44.- (Subcategorías aplicables al suelo categoría suburbana). El presente Plan dispone como subcategorías para esta clase de suelo, la siguientes:

- a) suburbana con Destino a Vivienda Individual.
- b) suburbana con Destino a Vivienda Agrupada.
- c) suburbana con Destino a Vivienda Individual y Agrupada.
- d) suburbana con Destino Industrial, Logístico y de Servicios
- e) suburbana con Destino Comercial, Logístico y de Servicios
- f) suburbana con Destino Comercial con Usos de Bajo Impacto Ambiental.
- g) suburbana con Destino a Actividades Recreativas y de Esparcimiento

-Afirmativo Unanimidad (28 votos en 28).

Artículo 45.- (Suelo categoría suburbana con destino a vivienda individual).

Se incluyen los siguientes enclaves dentro de esta categoría y subcategoría de suelo:



San José
JUNTA DEPARTAMENTAL

- 1) Rincón de Nazareth.
- 2) Prado Maragato.
- 3) Fraccionamiento Contiguo a La Sociedad Criolla Capitán Manuel Artigas.
- 4) Camino a la Aviación Coronel Cesáreo Berisso.
- 5) Camino a Guaycurú.

-Afirmativo Unanimidad (28 votos en 28).

Artículo 46.- (Enclave Rincón de Nazareth).

Se delimita de la siguiente manera:

16) por el sur y oeste: el Río San José

17) por el noroeste y norte: el padrón N° 5279

18) por el noreste: los padrones N°: 9117, 9048 y 9049

19) por el este: la Ruta Nacional N° 3, Gral. José G. Artigas

Todo el suelo dentro de estos límites se categoriza como suelo categoría suburbana con Destino a Vivienda Individual.

No se admitirán divisiones prediales, ni nuevos fraccionamientos, ni divisiones en régimen de propiedad horizontal, (manteniéndose los predios con las dimensiones actuales,) autorizándose solamente fusiones de padrones. Dichas fusiones deberán contar con la autorización de la Intendencia de San José.

No se admitirán construcciones de ninguna índole incluyendo subsuelos, piscinas u obras auxiliares sobre los retiros frontales, laterales o de fondo propuestos.

En concordancia con lo dispuesto por artículo 49 de la Ley N° 18.308 de 18 de Junio de 2008, los propietarios o titulares de los predios ubicados sobre la Av. Rincón de Nazareth al sur y con costas sobre el Río San José, al presentar los permisos de construcción y/o regularización deberán adjuntar un plano del predio, firmado por Ingeniero Agrimensor, donde conste graficada la faja de amortiguación del río, aprobada Resolución del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente N° 229/15 del 24 de febrero de 2015 referente a la protección de la Cuenca del Río Santa Lucía, el retiro de fondo propuesto sobre el Río San José y donde conste la línea de máxima inundación registrada en abril de 2016 por desborde del Río San José y sus afluentes.

En todos los casos de presencia de monte nativo dentro de un predio se deberá respetar, ante cualquier actuación, la existencia de éste.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevas construcciones:

a- Predios mayores o iguales a 2000 m² con frente mayor o igual a 30 m:

FOS = 30%

FOT = 30%

Retiro frontal: 15 m

Retiro bilateral: 6 m

Retiro fondo: 6 m o 200 m para los predios con borde sobre el Rio San José.

Altura máxima de edificación: 9 m. Se admite una planta baja y hasta un primer nivel.

Altura máxima de edificación para usos no residenciales: 5 m.

b- Predios mayores o iguales a 2000 m² con frente menor a 30 m:

FOS = 30%

FOT = 30%

Retiro frontal: 15 m

Retiro bilateral: 4 m

Retiro fondo: 6 m o 200 m para los predios con borde sobre el Rio San José.

Altura máxima de edificación: 9 m. Se admite una planta baja y hasta un primer nivel.

Altura máxima de edificación para usos no residenciales: 5 m.

c- Predios menores a 2000 m²:

FOS = 40%

FOT = 40%

Retiro frontal: 6 m o el establecido por organismos nacionales o departamentales

Retiro bilateral: 2 m

Altura máxima de edificación: 9 m. Se admite una planta baja y hasta un primer nivel.



Altura máxima de edificación para usos no residenciales: 5 m.

Sólo se admitirán construcciones en el límite frontal del predio destinadas a portales de acceso, siempre que las mismas no generen espacios cerrados y que no superen los 6 m de frente y 1,5 m de ancho.

Ningún tratamiento realizado en los cercos divisorios de predios podrá afectar el libre y natural escurrimiento de las aguas de las cañadas, arroyos o cuencas naturales de la zona.

No se autorizarán rellenos totales de los predios, permitiéndose rellenos parciales solamente en los sectores donde se implantarán obras.

II) Usos permitidos:

- a- Vivienda individual y construcciones complementarias. Se admitirán como máximo hasta dos viviendas por predio.

III) Usos condicionados:

- a- Comerciales preexistentes a la puesta en vigencia de esta Norma, fehacientemente documentados.
- b- Comercios de abastecimiento diario de pequeña escala sólo emplazados en predios menores a 1600 m².

IV) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Unanimidad (28 votos en 28).

Artículo 47.- (Enclave Prado Maragato).

Se delimita de la siguiente manera:

- **por el sur:** el padrón N° 12311
- **por el oeste:** la calle Continuación De la Hanty
- **por el noroeste:** el padrón N° 3171

- **por el norte y noreste:** los padrones N°: 15791, 5228 y 15790
- **por el este y sureste:** el Arroyo Larriera

Todo el suelo dentro de estos límites se categoriza como suelo categoría suburbana con Destino a Vivienda Individual.

No se admitirán divisiones prediales, ni nuevos fraccionamientos, ni divisiones en régimen de propiedad horizontal, (manteniéndose los predios con las dimensiones actuales) autorizándose solamente fusiones de padrones. Dichas fusiones deberán contar con la autorización de la Intendencia de San José.

Sólo se admitirán divisiones en Régimen de propiedad horizontal de las construcciones existentes al momento de la aprobación de la presente Norma, para lo cual deberán documentar fehacientemente su antigüedad.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevas construcciones:

FOS = 60%

FOT = 100%

Altura máxima de edificación: 9 m. Se admite una planta baja y hasta un primer nivel.

Altura máxima de edificación para usos no residenciales: 5 m.

No se establecen retiros frontales, laterales ni de fondo

II) Usos permitidos:

- a- Vivienda individual y sus construcciones complementarias en predios baldíos y que cumplan con la condición de no inundables. Se admitirá solamente una vivienda por predio.
- b- Comercio de abastecimiento diario de pequeña escala en predios baldíos. No se admitirán otras construcciones con otros usos dentro del predio.

III) Usos condicionados:

- a- Vivienda a reformar y/o ampliar en construcciones preexistentes a la puesta en vigencia del presente Plan siempre que cumplan con los parámetros urbanísticos propuestos, cumplan



con la condición de no inundables, admitiéndose hasta dos unidades habitacionales por predio.

- b- Comercio de abastecimiento diario de pequeña escala a instalar en construcciones preexistentes a la puesta en vigencia del presente Plan.

IV) Usos prohibidos:

- a- Nuevas construcciones con destino a vivienda en predios con construcciones preexistentes a la puesta en vigencia del presente Plan.
- b- Nuevas construcciones con destinos comerciales en predios con construcciones preexistentes a la puesta en vigencia del presente Plan.

V) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, que no se encuentren prohibidos, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Unanimidad (28 votos en 28).

Artículo 48.- (Enclave Fraccionamiento Contiguo a la Sociedad Criolla Capitán Manuel Artigas).

Se delimita de la siguiente manera:

- **por el sur:** la Ruta Nacional N° 3, Gral. José G. Artigas
- **por el oeste:** parte del padrón N° 3205
- **por el norte:** parte del padrón N° 3205
- **por el este:** el padrón N° 11127

Este enclave, integrado por los padrones suburbanos números 11101, 11102, 11103, 11430 y parte del 3205 cercano a la ciudad de San José de Mayo, se categoriza como suelo categoría suburbana subcategoría con Destino a Vivienda Individual.

Se admitirá la culminación de la solicitud para fraccionar parte del padrón N° 3205 (Exp. N° 2098/2014) autorizándose el fraccionamiento únicamente de los predios frentistas a la Ruta Nacional N° 3, contiguos al padrón N° 11103 y los comprendidos entre los padrones N° 11101 y 11430, siempre que cumplan con los parámetros urbanísticos propuestos y que no sean inundables. El resto del padrón N° 3205, luego de realizado el fraccionamiento será categorizado como suelo categoría suburbana subcategoría Comercial con Usos de Bajo Impacto Ambiental.

Luego de realizado el fraccionamiento antes mencionado, no se admitirán nuevas divisiones prediales, ni nuevos fraccionamientos, ni divisiones en régimen de propiedad horizontal, autorizándose solamente fusiones de padrones. Dichas fusiones deberán contar con la autorización de la Intendencia de San José.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevos predios:

Área mínima: 500 m²

Frente mínimo: 15 m

Para nuevas construcciones:

FOS = 50%

FOT = 50%

Altura máxima de edificación: 5 m. Se admite sólo una planta baja.

Retiro frontal: el establecido en el proyecto de fraccionamiento inscripto en la Dirección Nacional de Catastro Oficina Delegada de San José con el N° 9791, aprobado en diciembre de 2008.

Retiro bilateral: 1 m y 3 m.

Retiro de fondo: 1 m

II) Usos permitidos:

- a- Vivienda unifamiliar y sus construcciones complementarias en predios baldíos. Se admitirá solamente una vivienda por predio.

• III) Usos condicionados:



- a- Vivienda preexistente a la puesta en vigencia del presente Plan, a reformar y/o ampliar siempre que cumplan con los parámetros urbanísticos propuestos.

IV) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, que no se encuentren prohibidos, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Unanimidad (28 votos en 28).

Artículo 49.- (Enclave Camino a la Aviación Coronel Cesáreo Berisso).

El enclave denominado Camino a la Aviación se delimita de la siguiente manera:

- **por el sur:** Camino Cnel. Cesáreo Berisso
- **por el oeste:** los padrones N°: 9430 y 7999
- **por el norte:** la Vía Férrea
- **por el este:** todos los padrones comprendidos en la zona que se categoriza por esta Norma como suelo categoría suburbana subcategoría con destino Comercial, Logístico y de Servicios, ubicados sobre la Ruta nacional N° 3 Gral. José G. Artigas entre la Ruta Nacional N° 11 José Batlle y Ordóñez y el Camino al Carretón.

Todo el suelo dentro de estos límites se categoriza como suelo categoría suburbana subcategoría con Destino a Vivienda Individual, salvo los padrones suburbanos N° 12201, 12411 y 12481 dentro del enclave que se categorizan como suelo categoría suburbana subcategoría con Destino Comercial, Logístico y de Servicios autorizándose solamente el uso existente.

Se admitirán fraccionamientos de los predios existentes con áreas mayores o iguales a 5000 m² dentro del enclave categorizado como suelo categoría suburbana subcategoría con Destino a Vivienda Individual, siempre que cumplan con:

- la trama vial interna y los macro trazados propuestos por este Plan
- la continuidad y la conexión con la trama vial nacional y departamental existente

- la continuidad de la trama vial con el resto de los predios
- los predios resultantes cuenten con un área mayor o igual a 5000 m²
- la presentación del proyecto de fraccionamiento de todo el predio con las curvas de nivel existentes, con las servidumbres existentes o previstas y el proyecto total de la caminería.
- las calles proyectadas se abran y libren al uso público.
- la contemplación y tratamiento de los desagües naturales de las aguas de las cuencas, cañadas, arroyos y de los niveles existentes de los predios.
- cumplan con los parámetros urbanísticos propuestos.
- se proyecten y realicen las obras de infraestructuras necesarias que estipula la Ley N° 18.308 de 18 Junio de 2008 en sus artículos 32 y 38 entre otros. El servicio público de abastecimiento de agua para el consumo humano deberá ser prestado por el Ente Estatal competente.
- se cumpla con efectuar la cesión a favor de la Intendencia de San José el área correspondiente a las reservas para espacios libres, equipamientos y cartera de tierras y otros destinos de interés municipal previstas por el artículo 38 de la Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008. El área a ceder será como mínimo de un 10 %, y se calculará luego de descontar los espacios o áreas destinadas a caminería, servidumbres, infraestructuras, espacios verdes, entre otros.
- se cumpla con efectuar la cesión a favor de la Intendencia de San José el retorno de las valorizaciones generadas, previstas en el artículo 46 de la Ley N° 18.308 de 28 de junio de 2008, las cuales serán el 15 % de la mayor edificabilidad autorizada.
- los fraccionamientos proyectados sobre el Camino Cnel. Cesáreo Berisso, serán afectados por un ensanche igual al semiancho necesario a efectos de que el mismo cuente con 30 m de ancho.

No se admitirán divisiones en régimen de propiedad horizontal, autorizándose solamente fusiones y fraccionamientos de padrones existentes que cumplan con las



condiciones antes mencionadas y que sean categorizados como suelo categoría suburbana subcategoría con destino a vivienda individual.

Dentro de este enclave, no se admitirán fraccionamientos de los predios que se categoricen por esta Norma o que estén categorizados antes de la puesta en vigencia de esta Norma, como suelo categoría suburbana subcategoría con Destino Comercial, Logístico y de Servicios, salvo que reubiquen la actividad comercial fuera de este enclave en predios categorizados para esos fines. De cumplirse la reubicación o el cese de las actividades comerciales, los predios dentro del enclave seguirán categorizados como suelo categoría suburbana, cambiando su subcategoría hacia Destino a Vivienda Individual y por lo tanto podrán fraccionarse cumpliendo con todos los parámetros propuestos para esta subcategoría.

Todos los fraccionamientos antes de su aprobación por parte de la Intendencia de San José, deberán contar con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan de San José de Mayo, previo informe de la Oficina de Estudios y Proyectos de la Intendencia de San José.

No se admitirán construcciones de ninguna índole (incluyendo subsuelos, piscinas, obras auxiliares o infraestructuras de instalaciones) sobre los retiros frontales, laterales o de fondo propuestos.

D) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevos predios:

Área mínima: 5000 m²

Frente mínimo: 50 m

Para nuevas construcciones:

FOS = 30%

FOT = 40%

Retiro frontal: 15 m

Retiro bilateral: 10 m

Retiro fondo: 8 m

Retiro al padrón N° 12201 categorizado como suelo categoría suburbana subcategoría con Destino Comercial, Logístico y de Servicios, con uso de depósito de mercaderías explosivas: los estipulados por la normativa vigente a nivel nacional y departamental para dichos usos.

Altura máxima de edificación: 9 m. Se admite una planta baja y hasta un primer nivel.

Para el cómputo del FOT y FOS se tomarán todos los niveles incluidos los subsuelos.

Sólo se admitirán construcciones en el límite frontal del predio destinadas a portales de acceso, siempre que las mismas no generen espacios cerrados y que no superen los 6 m de frente y 1,5 m de ancho.

Ningún tratamiento realizado en los cercos divisorios de predios podrá afectar el libre y natural escurrimiento de las aguas de las cañadas, arroyos o cuencas naturales de la zona.

Los predios que estén o sean categorizados como suelo categoría suburbana subcategoría con destino Comercial, Logístico y de Servicios dentro de este enclave suburbano, estarán cercados en todo su perímetro y afectados por una faja vegetal perenne dentro de los mismos que oficiará como barrera de amortiguación paisajística y sonora con el resto de los predios suburbanos con destino residencial. Dicha faja se aplicará en todo el perímetro del predio y será de 3 m de ancho como mínimo contabilizada hacia el interior de cada predio. Dicha faja vegetal podrá atravesarse únicamente por el acceso al emprendimiento y se realizará con especies de árboles de porte mediano o grande y de hoja perenne.

II) Usos permitidos:

- a- Vivienda individual y construcciones complementarias. Se admitirán como máximo hasta dos viviendas por predio.

III) Usos condicionados:

- a- Comerciales preexistentes a la puesta en vigencia de esta Norma, fehacientemente comprobados y documentados.

IV) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 50.- (Enclave Camino a Guaycurú).

El enclave denominado Camino a Guaycurú se delimita de la siguiente manera:



- **por el sur y oeste:** los padrones N°: 9371, 9356, 9361, 12399 y 12398.
- **por el oeste:** el Camino Guaycurú.
- **por el norte:** los padrones N°: 2771 y 11317.
- **por el este:** el Camino a Paso del Rey.

Todo el suelo dentro de estos límites se categoriza como suelo categoría suburbana subcategoría con Destino a Vivienda Individual, salvo los padrones suburbanos N° 10533 y 10074 dentro del enclave que se categorizan como suelo categoría Suburbana subcategoría con Destino Comercial, Logístico y de Servicios autorizándose solamente el uso existente.

Se admitirán fraccionamientos de los predios existentes con áreas mayores o iguales a 5000 m² dentro del enclave categorizados como suburbanos con Destino a Vivienda Individual, siempre que cumplan con:

- la trama vial interna y los macro trazados propuestos por este Plan.
- la continuidad y la conexión con la trama vial nacional y departamental existente
- la continuidad de la trama vial con el resto de los predios
- los predios resultantes cuenten con un área mayor o igual a 5000 m²
- la presentación del proyecto de fraccionamiento de todo el predio con las curvas de nivel existentes, con las servidumbres existentes o previstas y el proyecto total de la caminería.
- las calles proyectadas se abran y libren al uso público.
- la contemplación y tratamiento de los desagües naturales de las aguas de las cuencas, cañadas, arroyos y de los niveles existentes de los predios
- cumplan con los parámetros urbanísticos propuestos
- se proyecten y realicen las obras de infraestructuras necesarias que estipula la Ley N° 18308 de Junio de 2008 en sus artículos 32 y 38 entre otros. El servicio público de abastecimiento de agua para el consumo humano deberá ser prestado por el Ente Estatal competente.

- se cumpla con ceder a la Intendencia de San José el área correspondiente estipulada por la Ley N° 18308 de Junio de 2008 en el artículo 38. El área a ceder será como mínimo un 10 % y se calculará luego de descontar los espacios o áreas destinadas a caminería, servidumbres, infraestructuras, espacios verdes, entre otros.
- se cumpla con ceder a la Intendencia de San José el retorno de las valorizaciones generadas, estipulada por la Ley N° 18308 en el artículo 46, las cuales serán el 15 % de la mayor edificabilidad autorizada.

No se admitirán divisiones en régimen de propiedad horizontal, autorizándose solamente fusiones y fraccionamientos de padrones existentes que cumplan con las condiciones antes mencionadas y que sean categorizados como Suburbanos con Destino a Vivienda Individual.

Dentro de este enclave, no se admitirán fraccionamientos de predios que se categoricen por esta Norma o que estén categorizados antes de la puesta en vigencia de esta Norma, como suelo categoría suburbana subcategoría con Destino Comercial, Logístico y de Servicios, salvo que reubiquen la actividad comercial fuera de este enclave en predios categorizados para esos fines. De cumplirse la reubicación o el cese de las actividades comerciales, los predios dentro del enclave seguirán categorizados como suelo categoría suburbana cambiando a subcategoría con Destino a Vivienda Individual y por lo tanto podrán fraccionarse cumpliendo con todos los parámetros propuestos para esta subcategoría.

No admitirán construcciones de ninguna índole (incluyendo subsuelos, piscinas, obras auxiliares o infraestructuras de instalaciones) sobre los retiros frontales, laterales o de fondo propuestos.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevos predios:

Área mínima: 5000 m²

Frente mínimo: 50 m

Para nuevas construcciones:

a- Predios menores a 5000 m²:

FOS = 40 %



FOT = 40 %

Retiro frontal: 5 m

Retiro unilateral: 3 m o Retiro bilateral de: 1,50 m

Retiro fondo: 8 m

Altura máxima de edificación: 9 m. Se admite una planta baja y hasta un primer nivel.

b- Predios mayores o iguales a 5000 m²:

FOS = 25%

FOT = 25%

Retiro frontal: 15 m

Retiro bilateral: 10 m

Retiro fondo: 8 m

Altura máxima de edificación: 9 m. Se admite una planta baja y hasta un primer nivel.

Metraje máximo de edificación: 2000 m² por predio.

Ningún tratamiento realizado en los cercos divisorios de predios podrá afectar el libre y natural escurrimiento de las aguas de las cañadas, arroyos o cuencas naturales de la zona.

Los predios que estén o sean categorizados como suelo categoría suburbana subcategoría con Destino Comercial, Logístico y de Servicios dentro de este enclave suburbano, estarán cercados en todo su perímetro y afectados por una faja vegetal dentro de los mismos que oficiará como barrera de amortiguación paisajística y sonora con el resto de los predios suburbanos con destino residencial. Dicha faja se aplicará en todo el perímetro del predio y será de 3 m de ancho como mínimo, contabilizada hacia el interior de cada predio. Dicha faja forestal podrá atravesarse únicamente por el acceso al emprendimiento. Se realizará con especies de árboles de porte mediano o grande.

II) Usos permitidos:

- a- Vivienda individual y construcciones complementarias. Se admitirán como máximo hasta dos viviendas en predios mayores o iguales de 5000 m².

III) Usos condicionados:

a- Comerciales preexistentes a la puesta en vigencia de esta Norma, fehacientemente comprobados y documentados.

IV) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 51.- (Suelo Categoría Suburbana Subcategoría con Destino a Vivienda Agrupada).

Se incluyen los siguientes enclaves dentro de esta categoría y subcategoría de suelo:

- 1) Parque del Lago
- 2) Viviendas de los Oficiales Militares
- 3) Fraccionamiento del Padrón N° 1504 sobre Ruta Nacional N° 3 José G. Artigas, Km 93,500.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 52.- (Enclave Parque del Lago).

Se delimita de la siguiente manera:

- **por el sur:** la Vía Férrea.
- **por el oeste:** el padrón N° 3213.
- **por el norte:** la Ruta Nacional N° 11 José Batlle y Ordoñez.
- **por el este:** el padrón N° 4433.

Este enclave, integrado por el padrón suburbano N° 10702 cercano a la ciudad de San José de Mayo, se categoriza como suelo categoría suburbana subcategoría con Destino a Vivienda Agrupada.



Dentro de este enclave se mantienen todas las condiciones y parámetros urbanísticos con las cuales fue aprobado el emprendimiento y/o fraccionamiento, según lo establecido por el Decreto N° 2782/98 y la Resolución N° 2021/07.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 53.- (Enclave Viviendas de los Oficiales Militares).

Se delimita de la siguiente manera:

- **por el sur:** el padrón N°: 7056 y 10882.
- **por el oeste:** el padrón N° 12411.
- **por el norte:** el padrón N° 15029.
- **por el este:** la Ruta Nacional N° 3, Gral. José G. Artigas.

Este enclave, integrado por el padrón rural N° 15030 contiguo a la ciudad de San José de Mayo, se categoriza como Suburbano subcategoría con Destino a Vivienda Agrupada.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevas construcciones:

FOS = 15%

FOT = 10%

Altura máxima de edificación: 9 m. Se admite una planta baja y hasta un primer nivel.

Retiro frontal: 15 m o el establecido por organismos nacionales o departamentales

Retiro bilateral: 20 m

Retiro fondo: 20 m

II) Usos permitidos:

- a. Vivienda individual y sus construcciones complementarias.

III) Usos condicionados:

- a- Construcciones preexistentes a la puesta en vigencia del presente Plan, a reformar y/o ampliar siempre que cumplan con los parámetros urbanísticos propuestos.

IV) Usos prohibidos:

a- Nuevas construcciones con destinos comerciales

V) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, que no se encuentren prohibidos, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 54.- (Enclave Fraccionamiento del Padrón N° 1504 sobre Ruta Nacional N° 3 José G. Artigas, Km 93,500).

El enclave resultante del fraccionamiento del padrón suburbano N° 1504 se delimita de la siguiente manera:

- **por el sur:** la Ruta Nacional N° 3 Gral. José G. Artigas.
- **por el oeste:** parte del padrón N° 1504.
- **por el norte:** padrón N° 3208.
- **por el este:** la Ruta nacional N° 3 Gral. José G. Artigas.

Este enclave está integrado por parte del padrón N° 1504 cercano a la ciudad de San José de Mayo, ubicado sobre la Ruta Nacional N° 3 José G. Artigas. La fracción se categoriza como categoría suburbana subcategoría con Destino a Vivienda Agrupada.

Se admitirá el fraccionamiento del padrón N° 1504, (Exp. N° 1022/18) autorizándose la división del mismo en 3 padrones independientes. En la propuesta, el predio señalado como fracción N° 3, será categorizado como suelo categoría suburbana subcategoría con Destino a Vivienda Agrupada. Las otras 2 fracciones restantes serán categorizadas como suelo categoría suburbana subcategoría con destino Comercial con Usos de Bajo Impacto Ambiental.

Luego de realizado el fraccionamiento antes mencionado en 3 unidades prediales, no se admitirán nuevas divisiones prediales, ni nuevos fraccionamientos, autorizándose solamente divisiones en régimen de propiedad horizontal dentro del predio categorizado como Suburbano subcategoría con Destino a Vivienda Agrupada que conforma este enclave. Para la aprobación de la división en régimen de propiedad horizontal se solicitará:



San José
JUNTA DEPARTAMENTAL

- La regularización y/o permiso de construcción vigente de todas las edificaciones
- La constancia en el plano de mensura del destino de las unidades resultantes indicando el régimen especial por el cual se aprueba y el uso permitido exclusivo para vivienda.
- Se admitirá solamente una unidad de propiedad horizontal por cada vivienda existente construida no admitiéndose unidades resultantes con construcciones con otros destinos que no sean el antes mencionado.

La división en régimen de propiedad horizontal de este enclave suburbano deberá contar con la autorización de la Intendencia de San José.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar dentro de cada unidad de propiedad horizontal o del predio indiviso serán:

Para nuevas construcciones:

FOS = 60%

FOT = 100%

Altura máxima de edificación: 7 m. Se admite una planta baja y hasta un primer nivel.

Retiro frontal: el establecido por organismos nacionales o departamentales.

Retiro bilateral y de fondo: no se establecen.

II) Usos permitidos:

- a- Vivienda preexistente a la puesta en vigencia del presente Plan, a reformar y/o ampliar siempre que cumplan con los parámetros urbanísticos propuestos. Se autorizará una vivienda por unidad de propiedad horizontal o las existentes en el predio indiviso.

III) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

Artículo 55.- (Suelo categoría suburbana subcategoría con destino a vivienda individual y agrupada).

A) Régimen aplicable

En los padrones categorizados como suelo categoría suburbana subcategoría con Destino a Vivienda Individual y Agrupada, se admitirán nuevos fraccionamientos siempre que cumplan con los parámetros urbanísticos dispuestos y que cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo previo informe de las oficinas técnicas correspondientes de la Intendencia de San José. No se admitirán en estos padrones o en los padrones resultantes de nuevos fraccionamientos, divisiones en régimen de propiedad horizontal, salvo cuando se trate de conjuntos habitacionales con más de 15 unidades habitacionales y que cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan de San José de Mayo previo informe de la Oficina de Estudios y Proyectos de la Intendencia de San José y de la Dirección Nacional de Aguas en relación a la aprobación del sistema de saneamiento propuesto. Solamente en los casos de conjuntos habitacionales con 15 unidades habitacionales como mínimo se admitirán que las unidades resultantes queden emplazadas en predios o unidades con áreas no menores a los de 200 m².

Se admitirá el fraccionamiento del predio siempre que:

- los predios resultantes dentro de esta categoría no sean inundables 0.50 mts sobre el nivel de la máxima creciente conocida.
- contemplen la continuidad y la conexión con la trama vial de la localidad del centro urbano contiguo.
- contemplen la continuidad de la trama vial interna propuesta, no admitiéndose calles sin salida ni calles con tramos finales tipo “cul de sac”.
- se presente el proyecto de fraccionamiento de todo el predio con las curvas de nivel existentes, la graficación de la máxima crecida conocida más 0.50 mts, con las servidumbres existentes o previstas y con el proyecto total de la caminería.
- las calles proyectadas se abran y libren al uso público.
- se contemplen los desagües naturales de las aguas de las cuencas, arroyos, cañadas, pluviales y de los niveles de los predios del entorno.
- se proyecten y realicen las obras de infraestructuras necesarias que estipula la Ley N° 18308 de Junio de 2008 en sus artículos 32 y 38 entre otros. El servicio público de abastecimiento de agua para el consumo humano deberá ser prestado por el Ente Estatal competente.



- se cumpla con ceder a la Intendencia de San José el área correspondiente estipulada por la Ley N° 18308 de Junio de 2008 en el artículo 38. El área a ceder será como mínimo un 10 % y se calculará luego de descontar los espacios o áreas destinadas a caminería, servidumbres, infraestructuras, espacios verdes, entre otros.
- se cumpla con ceder a la Intendencia de San José el retorno de las valorizaciones generadas, estipulada por la Ley N° 18308 en el artículo 46, las cuales serán el 15 % de la mayor edificabilidad autorizada.
- se destine como mínimo un 60 % del área resultante de los predios categorizados como suelo categoría Suburbana subcategoría con Destino a Vivienda Individual y Agrupada (luego de efectuado el fraccionamiento para deslindar los sectores de predios con otra categoría) a predios para conjuntos habitacionales, luego de descontar los espacios o áreas destinadas a caminería, servidumbres, infraestructuras, espacios verdes, entre otros.
- se respete un retiro non edificandi de 50 m sobre el By-Pass norte que une la Ruta Nacional N° 11 con la Ruta Nacional N° 3 en el caso de los predios contiguos a la localidad de Raigón.
- no se generen calles vinculadas o con salida al By-Pass o a Rutas Nacionales.
- se genere una calle paralela a la Vía Férrea librada al uso público entre ésta y el nuevo fraccionamiento para el caso de los predios contiguos a Raigón de 17 m como mínimo.
- en los fraccionamientos de los predios categorizados por esta Norma como suelo categoría suburbana, subcategoría con Destino a Vivienda Individual y Agrupada que sean linderos a predios categorizados como suelo categoría rural, subcategoría de Interfase y/o suelo categoría suburbana, subcategoría con Destino Industrial, Logístico y de Servicios, se deberá ceder el espacio necesario para una calle de 17 m de ancho como mínimo dentro del propio predio, paralela a todo el límite entre los predios de diferente categoría, la que deberá ser librada al uso público.
- considerado el tamaño de los predios a fraccionar y las expectativas de ocupación total, deberán presentarse etapas de consolidación y ocupación progresiva por zonas del nuevo fraccionamiento, donde ya estén previstos los predios destinados a conjuntos habitacionales, para dar continuidad a la trama urbana existente sin dejar espacios vacantes intersticiales.

Para el caso de conjuntos habitacionales se solicitará:

- Que contemplen la articulación vial interna y su conectividad vial con el entorno inmediato.
- Cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo previo informe de la Oficina de Estudios y Proyectos de la Intendencia de San José y de la Dirección Nacional de Aguas en relación a la aprobación del sistema de saneamiento alternativo propuesto.
- Se podrá solicitar por parte de la Dirección de Arquitectura en los permisos de construcción correspondientes, la previsión de conectividades y espacios públicos complementarios a los presentados, en función del tamaño, la localización y las características del entorno. Se solicitará un mínimo de 5 % del área del predio destinada a áreas de esparcimiento y áreas verdes y las reservas de áreas mínimas necesarias para el correcto funcionamiento de los servicios, infraestructuras y equipamientos. Estos requerimientos serán avalados por la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo, previo informe de la Dirección de Arquitectura.
- Certificado de Ing. Agrim. del predio con las curvas de nivel, niveles de las calles, cunetas, cordón cuneta, servidumbres, ensanches previstos, retiros y otras afectaciones. crecida

A-1) Raigón.

El padrón rural N° 2321, contiguo al centro poblado de Raigón y los predios resultantes de los fraccionamientos de los padrones con N° rural: 2751 y 5508 que se encuentren por fuera del perímetro determinado como inundable en períodos de retorno menores a cien años (TR 100) y estén por encima de 0.50 m sobre el nivel de la máxima creciente conocida, se categorizan como suelo categoría suburbana, subcategoría con Destino a Vivienda Individual y Agrupada y el remanente de dichos fraccionamientos que no cumplan las condiciones antedichas, se categorizarán como suelo categoría rural, subcategoría de Interfase siempre y cuando las superficies resultantes de cada uno sean mayores o iguales a 5 há. En caso de que luego de realizado el fraccionamiento el remanente no fuera mayor o igual a 5 há, dicho predio remanente se categorizará como suelo categoría suburbana, subcategoría con Destino Comercial con Usos de Bajo Impacto Ambiental.



I) Los parámetros urbanísticos a aplicar dentro de esta subcategoría para Vivienda Individual y Agrupada serán:

Para nuevos predios:

A- con destino a vivienda individual:

Área mínima: 500 m²

Frente mínimo: 15 m

B- con destino a conjuntos habitacionales:

Área mínima: 6000 m²

Frente mínimo: 50 m

Los parámetros urbanísticos a aplicarse para predios o unidades resultantes de la división en propiedad horizontal para conjuntos habitacionales serán:

Área mínima: 200 m²

Frente mínimo: 10 m

Para nuevas construcciones:

A- con destino a vivienda individual:

FOS = 60%

FOT = 100%

Retiro frontal: 4 m

Retiro bilateral: 1,5 m o unilateral de 3 m

Retiro de fondo: 1,5 m

Altura máxima de edificación para usos residenciales: 9 m. Se admite una planta baja y hasta un primer nivel.

Altura máxima de edificación para usos no residenciales: 5 m

B- con destino a conjuntos habitacionales:

B1- Los parámetros urbanísticos a aplicarse para los conjuntos habitacionales integrados por viviendas dispersas o apareadas en planta baja o dúplex dentro de cada unidad de propiedad horizontal serán:

FOS = 60%

FOT = 100%

Retiro frontal: 4 m

Retiro bilateral: 1,5 m o unilateral de 3 m

Retiro de fondo: 3 m

Altura máxima de edificación: 9 m. Se admite una planta baja y un primer nivel.

B2- Los parámetros urbanísticos a aplicarse para los conjuntos habitacionales resueltos en bloques dentro de un predio único serán:

FOS = 60%

FOT = 100%

Retiro frontal: 4 m

Retiro bilateral: 3 m

Retiro de fondo: 4 m

Altura máxima de edificación: 15 m incluidas todas las instalaciones propias y de soporte para terceros. Se admite una planta baja y hasta 3 niveles.

II) Usos permitidos:

a- Vivienda individual. Se admitirán dos viviendas por predio.

III) Usos condicionados:

a- Comercio de abastecimiento diario, servicios educativos y de la administración pública de pequeña escala en general, en locales de hasta 50 m², siempre que cuenten con espacios destinados a todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio y que no interfieran con los usos residenciales u otras actividades ya instaladas del entorno inmediato.



b- Conjuntos habitacionales de 15 unidades habitacionales como mínimo, en predios con áreas mayores o iguales a 6000 m². Solamente en estos casos se admitirán que las unidades resultantes queden emplazadas en predios o unidades con áreas mínimas de 200 m². Se solicitará un lugar para estacionamiento de vehículos por cada 3 unidades habitacionales dentro del predio.

IV) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

A-2) Juan Soler

Parte de los padrones rurales N°: 2859 y 2910 contiguos al centro poblado de Juan Soler, se categorizan como suelo categoría suburbana subcategoría con Destino a Vivienda Individual y Agrupada.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevos predios:

A- con destino a vivienda individual:

Área mínima: 500 m²

Frente mínimo: 15 m

B- con destino a conjuntos habitacionales:

Área mínima: 6000 m²

Frente mínimo: 50 m

Los parámetros urbanísticos a aplicarse para predios o unidades resultantes de la división en propiedad horizontal para conjuntos habitacionales serán:

Área mínima: 200 m²

Frente mínimo: 10 m

Para nuevas construcciones:

A- con destino a vivienda individual:

FOS = 60%

FOT = 100%

Retiro frontal: 4 m

Retiro bilateral: 1,5 m o unilateral de 3 m

Retiro de fondo: 1,5 m

Altura máxima de edificación para usos residenciales: 9 m. Se admite una planta baja y hasta un primer nivel.

Altura máxima de edificación para usos no residenciales: 5 m

B-con destino a conjuntos habitacionales:

B1- Los parámetros urbanísticos a aplicarse para los conjuntos habitacionales integrados por viviendas dispersas o apareadas en planta baja o dúplex dentro de cada unidad de propiedad horizontal serán:

FOS = 60%

FOT = 100%

Retiro frontal: 4 m

Retiro bilateral: 1,5 m o unilateral de 3 m

Retiro de fondo: 3 m

Altura máxima de edificación: 9 m. Se admite una planta baja y un primer nivel.

B2- Los parámetros urbanísticos a aplicarse para los conjuntos habitacionales resueltos en bloques dentro de un predio único serán:

FOS = 60%

FOT = 100%

Retiro frontal: 4 m

Retiro bilateral: 3 m



Retiro de fondo: 4 m

Altura máxima de edificación: 15 m incluidas todas las instalaciones propias y de soporte para terceros. Se admite una planta baja y hasta 3 niveles.

II) Usos permitidos:

- a- Vivienda individual. Se admitirán dos viviendas por predio.

III) Usos condicionados:

- a- Comercio de abastecimiento diario, servicios educativos y de la administración pública de pequeña escala en general, en locales de hasta 50 m², siempre que cuenten con espacios destinados a todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio y que no interfieran con los usos residenciales u otras actividades ya instaladas del entorno inmediato.
- b- Conjuntos habitacionales de 15 unidades habitacionales como mínimo, en predios con áreas mayores o iguales a 6000 m². Solamente en estos casos se admitirán que las unidades resultantes queden emplazadas en predios o unidades con áreas mínimas de 200 m². Se solicitará un lugar para estacionamiento de vehículos por cada 3 unidades habitacionales dentro del predio.

V) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

A-3) Al Sur de la Ciudad De San José:

Los padrones rurales N°: 15542, 15543 contiguos a la ciudad de San José, se categorizan como Suburbanos subcategoría con Destino a Vivienda Individual y Agrupada.

Los padrones rurales N° 15545 y 15546 con solicitud de cambio de categoría en trámite (Exp. N° 4083/14), podrán ser categorizados parcialmente como suelo categoría suburbana subcategoría con Destino a Vivienda Individual y Agrupada, para lo cual deberán previamente fusionarse. Una vez fusionados, se delimitarán dos sectores de acuerdo con los criterios que aprueben las Oficinas Técnicas Competentes, uno de los cuales corresponderá a la categoría

suburbana subcategoría con destino a Vivienda Individual y Agrupada, y el sector restante se categorizará como suelo categoría rural subcategoría de Interfase. Para ambos sectores deberá darse cumplimiento a los parámetros urbanísticos establecidos para la subcategoría asignada y al trazado vial indicado por la Intendencia de San José.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevos predios:

a- con destino a vivienda individual:

Área mínima: 500 m²

Frente mínimo: 15 m

b- con destino a conjuntos habitacionales:

Área mínima: 6000 m²

Frente mínimo: 50 m

Los parámetros urbanísticos a aplicarse para predios o unidades resultantes de la división en propiedad horizontal para conjuntos habitacionales serán:

Área mínima: 200 m²

Frente mínimo: 10 m

Para nuevas construcciones:

A- con destino a vivienda individual:

FOS = 60%

FOT = 100%

Retiro frontal: 4 m

Retiro bilateral: 1,5 m o unilateral de 3 m

Retiro de fondo: 1,5 m

Altura máxima de edificación para usos residenciales: 9 m. Se admite una planta baja y hasta un primer nivel.

Altura máxima de edificación para usos no residenciales: 5 m



San José
JUNTA DEPARTAMENTAL

B- con destino a conjuntos habitacionales:

B1- Los parámetros urbanísticos a aplicarse para los conjuntos habitacionales integrados por viviendas dispersas o apareadas en planta baja o dúplex dentro de cada unidad de propiedad horizontal serán:

FOS = 60%

FOT = 100%

Retiro frontal: 4 m

Retiro bilateral: 1,5 m o unilateral de 3 m

Retiro de fondo: 3 m

Altura máxima de edificación: 9 m. Se admite una planta baja y un primer nivel.

B2- Los parámetros urbanísticos a aplicarse para los conjuntos habitacionales resueltos en bloques dentro de un predio único serán:

FOS = 60%

FOT = 100%

Retiro frontal: 4 m

Retiro bilateral: 3 m

Retiro de fondo: 4 m

Altura máxima de edificación: 15 m incluidas todas las instalaciones propias y de soporte para terceros. Se admite una planta baja y hasta 3 niveles.

II) Usos permitidos:

- a. Vivienda individual. Se admitirán dos viviendas por predio.

III) Usos condicionados:

- b. Comercio de abastecimiento diario, servicios educativos y de la administración pública de pequeña escala en general, en locales de hasta 50 m², siempre que cuenten con espacios destinados a todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro

del predio y que no interfieran con los usos residenciales u otras actividades ya instaladas del entorno inmediato.

- c. Conjuntos habitacionales de 15 unidades habitacionales como mínimo, en predios con áreas mayores o iguales a 6000 m². Solamente en estos casos se admitirán que las unidades resultantes queden emplazadas en predios o unidades con áreas mínimas de 200 m². Se solicitará un lugar para estacionamiento de vehículos por cada 3 unidades habitacionales dentro del predio.

IV) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 56.- (Suelo categoría suburbana subcategoría con Destino Industrial, Logístico y de Servicios).

A) Enclaves Suburbanos Uniprediales

Los padrones rurales N°: 18087 y parte del 4173 (Exp. N° 4957/15), los padrones suburbanos N°: 328, 12417, 12277, 9319, 12278, 12276, 12271, 12275, 3198, 12012, 11053, 6980, 4858, 12263, 12457, 12466, 12467, 12468 y 9364 se categorizan como suelo categoría suburbana, subcategoría con Destino Industrial, Logístico y de Servicios, condicionado al destino existente o al solicitado ante la Intendencia.

El padrón rural N° 19303 (Exp. N° 2662/15 de la Intendencia de San José) se categoriza como suelo categoría suburbana, subcategoría con Destino a Parque Industrial.

En el padrón suburbano N° 9364 solo se admitirán emprendimientos con usos compatibles con el entorno y que no generen efluentes contaminantes. El emprendimiento con las actividades a instalar deberá contar previamente a su instalación con la Viabilidad Urbanística correspondiente de la Intendencia de San José. La Viabilidad antes mencionada deberá contar con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo antes de su aprobación.



No se admitirán fraccionamientos ni divisiones en régimen de propiedad horizontal de estos padrones. Se admitirán fusiones siempre y cuando los predios a fusionar tengan la misma categoría y destino.

Los enclaves suburbanos uniprediales con Destino Industrial, Logístico y de Servicios que documenten fehacientemente la existencia de más de una emprendimiento instalado antes de la aprobación del presente Plan, podrán fraccionarse en forma excepcional y por única vez siempre que cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo y la aprobación del Intendente.

Los emprendimientos que estén compuestos o se desarrollen en más de un predio con el mismo destino deberán tramitar la fusión de los mismos para obtener la habilitación comercial de la Intendencia de San José.

La instalación del Parque Industrial en el padrón rural N° 19303, deberá cumplir con todo lo estipulado por la Ley N° 17547 de agosto de 2002 y su Decreto Reglamentario de diciembre de 2005. Deberá contar además con las habilitaciones correspondientes de la Intendencia de San José y de los organismos nacionales tales como la Dirección Nacional de Medio Ambiente y el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, entre otros.

En todos los casos de presencia de monte nativo dentro de un predio se deberá respetar, ante cualquier actuación, la existencia de éste.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevas construcciones:

FOS = 50%

FOT = 80%

En edificaciones hasta 15m. de altura los retiros serán:

Retiro frontal: 20 m o el establecido por organismos nacionales o departamentales.

Retiro lateral y de fondo: 20 m excepto para los padrones suburbanos N° 12012 y 12263 o 300 m para los predios con borde sobre el Rio San José.

Retiro laterales de los padrones suburbanos N° : 12012 y 12263 con el padrón rural N° 15542:
30 m

En edificaciones con alturas mayores a 15m. y hasta 25 m. se aplicarán retiros perimetrales de 40m.

En edificaciones con alturas mayores a 25m. y hasta 45m. se aplicarán retiros perimetrales de 60 m.

Los predios que integren estos enclaves suburbanos uniprediales, que sean categorizados como suelo categoría suburbana, subcategoría con Destino Industrial, Logístico y de Servicios, deberán estar cercados en todo su perímetro y afectados por una faja vegetal dentro de los mismos que oficiará como barrera de amortiguación paisajística y sonora con el resto de los predios. Dicha faja se aplicará en todo el perímetro del predio y será de 10 m de ancho contabilizada hacia el interior de cada predio, salvo para los padrones suburbanos N° 12012 y 12263. Dicha faja forestal podrá atravesarse únicamente por el acceso al emprendimiento.

En los padrones suburbanos N° 12012 y 12263 los sectores linderos con el padrón rural N° 15542 la faja de amortiguación a aplicar será de 30 m de ancho no pudiéndose atravesar dicha faja por ningún tipo de acceso.

En todos los casos la faja de amortiguación se realizará con especies de árboles de porte mediano o grande y de hoja perenne.

II) Usos condicionados:

- a- Los de Industrias o emprendimientos existentes
- b- Los de los destinos declarados en las viabilidades urbanísticas solicitadas ante la Intendencia de San José con anterioridad a la puesta en vigencia del presente Plan.

III) Usos no previstos:

Los usos no previstos como condicionados, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

B) Enclaves Suburbanos:

El **enclave ubicado al sur** de la ciudad de San José de Mayo, se delimita de la siguiente manera:

- 20) por el sur:** el Camino Departamental que une Camino de la Costa y la Ruta Nacional N°3 Gral. José G. Artigas.



San José
JUNTA DEPARTAMENTAL

21) por el noroeste: el Camino Departamental detrás de la bodega de Misuraca, el Camino Departamental y los padrones N°: 3072, 3802, 3801, 3366 y 3364.

22) por el norte: el Camino de la Costa.

23) por el este: el Camino de la Costa.

Los padrones que integran el enclave se categorizan como suburbanos subcategoría con Destino Industrial, Logístico y de Servicios.

El enclave está comprendido por los padrones rurales N°: 8009, 3373, 6654, 6655, 3372, 18946, 18949, 18947, 18948, 3370, 3374, 3371, 3375, 19142, 19141, 19111, 12194, 12195, 12196, 12197, 7211, 13341, 7212, 5897, 5709, 8715, 3367, los padrones con N° rural: 18130 y 18590 y los padrones suburbanos N°: 12326, 12459, 12460, 12135 y 12134.

El **enclave ubicado al oeste** de la ciudad de Juan Soler se delimita de la siguiente manera:

24) por el sur: el padrón N° 3212.

25) por el oeste: el Arroyo Luis Pereira.

26) por el norte: la Ruta Nacional N° 11 José Batlle y Ordoñez y la Vía Férrea.

27) por el este: la Vía Férrea y el padrón de AFE.

Los padrones que integran el enclave se categorizan como suelo categoría suburbana, subcategoría con Destino Industrial, Logístico y de Servicios.

El enclave está comprendido por los padrones con N° rural: 19041 y 19042 y el padrón suburbano N° 217.

En estos enclaves se admitirá el fraccionamiento de los predios siempre que:

- cumplan con los parámetros urbanísticos propuestos.
- los predios resultantes tengan salida directa a calles públicas, camino departamentales o a calzadas de servicio para el caso de rutas nacionales o By Pass.
- las calzadas de servicio deberán abrirse y conectarse a las calles o caminos transversales existentes, no admitiéndose salidas directas de los emprendimientos a las rutas nacionales o

a los By- Pass. Las calzadas de servicio deberán contar con la aprobación del organismo competente en la materia.

- contemplen la continuidad de la trama vial propuesta con la trama vial existente, no admitiéndose calles sin salida o con tramos finales tipo “cul de sac”.
- se presente el proyecto de fraccionamiento de todo el predio con las curvas de nivel existentes, con las servidumbres existentes o previstas y con el proyecto total de la caminería.
- las calles proyectadas se abran y libren al uso público.
- se contemplen los desagües naturales de las aguas de las cuencas, cañadas, pluviales y de los niveles de los predios del entorno.
- se presente la regularización y/o permiso de construcción y final de obras vigente de todas las edificaciones existentes.
- se proyecten y realicen las obras de infraestructuras necesarias que estipula la Ley N° 18308 de Junio de 2008 en sus artículos 32 y 38 entre otros.
- se cumpla con ceder a la Intendencia de San José el área correspondiente estipulada por la Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008 en el artículo 38. El área a ceder será como mínimo un 10 % o lo que la Intendencia considere necesaria y se calculará luego de descontar los espacios o áreas destinadas a caminería, servidumbres, infraestructuras, entre otros.
- se cumpla con ceder a la Intendencia de San José el retorno de las valorizaciones generadas, estipulada por la Ley N° 18308 en el artículo 46, las cuales serán el 15 % de la mayor edificabilidad autorizada.

No se admitirán divisiones en régimen de propiedad horizontal, autorizándose solamente fusiones y fraccionamientos de padrones existentes que cumplan con las condiciones antes mencionadas y los parámetros propuestos.



San José
JUNTA DEPARTAMENTAL

I) Los parámetros urbanísticos serán:

Para nuevos predios:

Área mínima: 30000 m²

Frente mínimo: 80 m

Para nuevas construcciones:

FOS = 50%

FOT = 80%

Retiro frontal: 15 m o el establecido por organismos nacionales o departamentales

Retiro bilateral: 10 m

Retiro de fondo: 10 m

Altura máxima de edificación: 20 m. Para antenas y soportes se autorizarán alturas mayores

II) Usos permitidos:

- a- Emprendimientos logísticos, distribuidoras, acopio de materiales y almacenamiento de mercaderías y actividades complementarias.
- b- Talleres metalúrgicos, de chapa y pintura, de reparación de vehículos y gomerías.
- c- Barracas, agroveterinarias, aserraderos y carpinterías
- d- Herrerías, fabricación de aberturas.
- e- Silos y acopio de granos.
- f- Salas de extracción y envasado de miel
- g- Estaciones de servicio, y estacionamientos de vehículos de mediano y gran porte.
- h- Depósitos de materiales, de equipamientos, de vehículos y afines.
- i- Cámaras de frío.
- j- Paradores, moteles, restaurantes y similares.

III) Usos condicionados:

- a- Industrias alimenticias, cárnicas, lácteas, frigoríficos, químicas y laboratorios condicionados a la aprobación de la Dirección Nacional de Medio Ambiente.
- b- Fábricas textiles, plásticas, de cueros y similares condicionadas a la aprobación de la Dirección Nacional de Medio Ambiente.

- c- Lavaderos de camiones condicionados a la aprobación de la Dirección Nacional de Medio Ambiente.
- d- Empreimientos preexistentes antes de la aprobación de la presente Norma que sean fehacientemente documentados y comprobados.
- e- Antenas, soportes, generadores de energías limpias. Deberán cumplir con lo estipulado en el Decreto N° 3032 de setiembre de 2008.
- f- Salas de fiesta, de eventos, Salas bailables, Bares, Bar de previas, Pubs, Locales con actividades musicales y similares, siempre que cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.
- g- Clubes nocturnos, Bar de camareras, Whisquerías y similares siempre que cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

IV) Usos prohibidos:

- a- Vivienda individual agrupada y conjuntos habitacionales.

V) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, que no se encuentren prohibidos, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 57.- (Suelo categoría suburbana con Destino Comercial, Logístico y de Servicios).

A) Enclaves Suburbanos Uniprediales

Los padrones rurales N°: 11317, parte del padrón N° 13150 (según lo indicado en el Exp. N° 4099/17 de la Intendencia de San José), 4827, 19268 (Exp. N° 2391/13 de la ISJ), 8757, parte del 11328, 13624 (Exp. N° 2334/13 de la ISJ), 12193 y 13347 (Exp. N° 1155/18 de la ISJ), los padrones con N° rural: 9049, 10052, 18118, 18117, 18116, 18114, 18113, 18112, 13351, 9067 y 12053 y los padrones suburbanos N°: 10074, 10533, 3203, 11127, 5421, 215, parte del padrón de AFE (Estación de Juan Soler), 212, 216, 12411, 12481, 12201, 4859, 6741 y 9664, se categorizan



como suelo categoría suburbana, subcategoría con Destino Comercial, Logístico y de Servicios, condicionado al destino existente o al solicitado ante la Intendencia de San José.

El padrón N° 12053 se categoriza como suelo categoría suburbana con destino a Cárcel Departamental de San José.

El padrón N° 13347 se categoriza como suelo categoría suburbana con destino a acopio y venta de fertilizantes.(Exp. N° 1155/18).

Los padrones suburbanos N° 3203 y 5421 se categorizan como suelo categoría suburbana con destino a Instalaciones y Obradores de la Dirección Nacional de Vialidad del M.T.O.P.

En el padrón rural N° 11328 el sector a categorizar como suelo categoría suburbana, subcategoría con Destino Comercial, Logístico y de Servicios será el ubicado entre la Ruta Nacional N° 11 y una línea imaginaria, la cual se calculará tomando una profundidad de 250 m sobre el límite con el padrón N° 2910 y perpendicular a esta divisoria.

No se admitirán fraccionamientos ni divisiones en régimen de propiedad horizontal de estos padrones. Se admitirán fusiones siempre y cuando los predios a fusionar tengan la misma categoría y destino.

No se admitirán fraccionamientos de los padrones suburbanos N°: 10074, 10533, 12481, 12411 y 12201 que se categoricen por esta Norma o que estén categorizados antes de la puesta en vigencia de esta Norma como suelo categoría suburbana con Destino Comercial, Logístico y de Servicios, salvo que reubiquen la actividad comercial fuera del enclave en predios categorizados para esos fines. De cumplirse la reubicación o el cese de las actividades comerciales, los predios seguirán categorizados como suelo categoría suburbana, cambiando a la subcategoría con Destino a Vivienda Individual y por lo tanto podrán fraccionarse cumpliendo con todos los nuevos parámetros propuestos para los enclaves donde están ubicados.

Los enclaves suburbanos uniprediales con Destino Comercial, Logístico y de Servicios que documenten fehacientemente la existencia de más de un emprendimiento instalado antes de la aprobación del presente Plan, podrán fraccionarse en forma excepcional y por única vez siempre que cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo y la aprobación del Intendente Departamental.

Los emprendimientos que estén compuestos o se desarrollen en más de un predio con el mismo destino deberán tramitar la fusión de los mismos para obtener la Habilitación Comercial de la Intendencia de San José.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para construcciones:

FOS = 50%

FOT = 80%

Retiro frontal: 15 m o el establecido por organismos nacionales o departamentales

Retiro bilateral: 6 m

Retiro de fondo: 10 m

Altura máxima de edificación: 15 m.

Los predios que integren estos enclaves suburbanos uniprediales, que sean categorizados como suelo categoría suburbana, subcategoría con Destino Comercial, Logístico y de Servicios, deberán estar cercados en todo su perímetro y afectados por una faja vegetal dentro de los mismos que oficiará como barrera de amortiguación paisajística y sonora con el resto de los predios linderos. Dicha faja se aplicará en todo el perímetro del predio y será de 3 m como mínimo de ancho contabilizada hacia el interior de cada predio. Dicha faja forestal podrá atravesarse únicamente por el acceso al emprendimiento. Se realizará con especies de arbustos de porte mediano de hoja perenne con una altura mínima de 3 m.

II) Usos condicionados:

- a- Los de los emprendimientos existentes
- b- Los de los destinos declarados en las viabilidades urbanísticas solicitadas ante la Intendencia de San José con anterioridad a la puesta en vigencia del presente Plan.

III) Usos no previstos:

Los usos no previstos como condicionados, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.



B) Enclaves Suburbanos:

El enclave ubicado al norte de la ciudad de San José de Mayo, se delimita de la siguiente manera:

28) por el sur: los padrones rurales N° 17370 y parte del N° 6013.

29) por el oeste: la Ruta Nacional N° 3 Gral. José G. Artigas

30) por el norte: el By – Pass Norte.

31) por el este: el By- Pass Norte.

Los padrones que integran el enclave se categorizan como suelo categoría suburbana, subcategoría con Destino Comercial, Logístico y de Servicios.

El enclave está comprendido por los padrones rurales N°: 10271, 15598, 18382, 18381, 19088, 19087, 6067 y parte del padrón con N° rural 6013 y del padrón suburbano N° 224.

Parte del padrón con N° rural 6013 se categoriza como suelo categoría suburbana, subcategoría con Destino Comercial, Logístico y de Servicios para Parque Empresarial.

El enclave ubicado al noroeste de la ciudad de San José de Mayo se delimita de la siguiente manera:

32) por el sur: el Camino a Guaycurú.

33) por el oeste: los padrones N° 11904, 11903 y 9369.

34) por el norte: el Camino a Paso del Rey.

35) por el este: la Ruta Nacional N° 3 Gral. José G. Artigas.

Los padrones que integran el enclave se categorizan como suelo categoría suburbana, subcategoría con Destino Comercial, Logístico y de Servicios.

El enclave está comprendido por los padrones suburbanos N° 12398, 12399, 9361, 9356, 9371, 11876, 11877, 9357, 11351, 11350, 9372, 11238 y 11239.

El enclave ubicado sobre la Ruta Nacional N° 11 y el Camino al Vintén se delimita de la siguiente manera:

36) por el sur: la Ruta Nacional N° 11 José Batlle y Ordóñez.

37) por el oeste: el Camino al Vintén.

38) por el norte: el Arroyo Rocho.

39) por el este: los padrones N°: 12327, 3683 y 2876.

Los padrones que integran el enclave se categorizan como suelo categoría suburbana, subcategoría con Destino Comercial, Logístico y de Servicios.

El enclave está comprendido por los padrones rurales N°: 16878, 2872, 13322, 2916, 2869, 2915, 3137, 17876, 17877, 17878, 17879, 17880 y 3025, el padrón con N° rural 16321 y el padrón suburbano N° 12245.

El enclave ubicado al oeste de la ciudad de San José de Mayo se delimita de la siguiente manera:

40) por el sur: el Camino al Carretón

41) por el oeste: los padrones N°: 8004, 8777, 12411, 15028, 12481, 15026, 3214 y 18831

42) por el norte: la Ruta Nacional N° 11 José Batlle y Ordóñez

43) por el este: la Ruta Nacional N° 3 Gral. José G. Artigas

Los padrones que integran el enclave salvo el padrón con N° rural N° 15030, se categorizan como suelo categoría suburbana, subcategoría con Destino Comercial, Logístico y de Servicios.

El enclave está comprendido por los padrones rurales N°: 6599, 10716, 7194, 16616, 15920, 7043, 16529, 15029, 16905, 16906, 6866, 6222, 7018, 17787, 2969, 3924, 10483, 5420, 12699, 4506, 7286, 11401, 6637, 3181, 6868, 6311 y 6717, los padrones con N° rural: 6598, 16470, 3557, 11933, 3838 y 7056, los padrones suburbanos N°: 12272, 12397 y el padrón urbano N° 6126.

El padrón con N° rural N° 15030 se categoriza como suelo categoría suburbana, subcategoría con Destino a Vivienda Agrupada.

Se admitirá el fraccionamiento de los predios siempre que:

- cumplan con los parámetros urbanísticos propuestos



- los predios resultantes tengan salida directa a calles públicas, camino departamentales o a calzadas de servicio para el caso de rutas nacionales o By Pass.
- las calzadas de servicio deberán abrirse y conectarse a las calles o caminos transversales existentes, no admitiéndose salidas directas de los emprendimientos a las rutas nacionales o a los By- Pass. Las calzadas de servicio deberán contar con la aprobación del organismo competente en la materia.
- contemplen la continuidad de la trama vial propuesta con la trama vial existente, no admitiéndose calles sin salida o con tramos finales tipo “cul de sac”.
- se presente el proyecto de fraccionamiento de todo el predio con las curvas de nivel existentes, con las servidumbres existentes o previstas y con el proyecto total de la caminería.
- las calles nuevas proyectadas se abran y libren al uso público.
- se contemplen los desagües naturales de las aguas de las cuencas, cañadas, pluviales y de los niveles de los predios del entorno.
- se presente la regularización y/o permiso de construcción y final de obras vigente de todas las edificaciones existentes.
- se proyecten y realicen las obras de infraestructuras necesarias que estipula la Ley N° 18308 de Junio de 2008 en sus artículos 32 y 38 entre otros.
- se cumpla con ceder a la Intendencia de San José el área correspondiente estipulada por la Ley N° 18308 de Junio de 2008 en el artículo 38. El área a ceder será como mínimo un 10 % y se calculará luego de descontar los espacios o áreas destinadas a caminería, servidumbres, infraestructuras, entre otros.
- se cumpla con ceder a la Intendencia de San José el retorno de las valorizaciones generadas, estipulada por la Ley N° 18308 en el artículo 46, las cuales serán el 15 % de la mayor edificabilidad autorizada.

No se admitirán divisiones en régimen de propiedad horizontal, autorizándose solamente fusiones y fraccionamientos de padrones existentes que cumplan con las condiciones antes mencionadas.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevos predios:

Área mínima: 12000 m²

Frente mínimo: 50 m

Para nuevas construcciones:

FOS = 60%

FOT = 80%

Retiro frontal: 15 m o el establecido por organismos nacionales o departamentales

Retiros laterales:

- a- para predios existentes con frentes menores de 15 m:** retiro bilateral de 1,5 m
- b- para predios con frentes mayores o iguales a 15 m y menores a 30 m:** retiro bilateral de 3 m
- c- para predios con frentes mayores o iguales a 30 m:** retiro bilateral: 6 m

Retiro de fondo: 8 m

Altura máxima de edificación: 15 m. Para antenas y soportes se autorizarán alturas mayores

II) Usos permitidos:

- a- Emprendimientos logísticos, distribuidoras, de acopio de materiales y almacenamiento de mercaderías y actividades complementarias.
- b- Talleres metalúrgicos, de chapa y pintura, de reparación de vehículos y Gomerías.
- c- Barracas, agroveterinarias, aserraderos, carpinterías y fabricación de muebles.
- d- Herrerías, barracas de hierros, fabricación de aberturas.
- e- Estaciones de servicio y estacionamientos de vehículos.
- f- Depósitos de materiales, de equipamientos, de muebles y afines.
- g- Hoteles, paradores y posadas.
- h- Restaurantes, parrilladas y bares.
- i- Autoservicio, supermercados, centros comerciales.
- j- Clubes deportivos, sociales.



- k- Institutos de enseñanza privados.
- l- Hospitales, sanatorios, equipamientos de salud.
- m- Antenas, soportes, generadores de energías limpias. Deberán cumplir con lo estipulado en el Decreto N°3032 de setiembre de 2008.

III) Usos condicionados:

- a- Los emprendimientos preexistentes antes de la aprobación de la presente Norma que sean fehacientemente documentados y comprobados.
- b- Salas de fiesta, de eventos, Salas bailables, Bares, Bar de previas, Pubs, locales con actividades musicales y similares. Deberán estar constructivamente acondicionados para tal fin para obtener la habilitación comercial correspondiente y contar con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.
- c- Clubes nocturnos, Bar de camareras, Whisquerías y similares siempre que cuenten con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

IV) Usos prohibidos:

- a- Vivienda individual agrupada y conjuntos habitacionales

V) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, que no se encuentren prohibidos, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 58.- (Suelo categoría suburbana subcategoría con Destino Comercial con Usos de Bajo Impacto Ambiental).

Los padrones suburbanos N°: 9367, 9368, parte del 1504, 5148, parte del 3205, 3201 y el 3202 sobre la Ruta Nacional N° 3 Gral. José G. Artigas al noroeste de la ciudad de San José de Mayo, se categorizan como suelo categoría suburbana subcategoría con Destino Comercial con Usos de Bajo Impacto Ambiental.

A) Padrón N° 1504

Se admitirá la propuesta de fraccionamiento del padrón N° 1504, cercano a la ciudad de San José de Mayo, ubicado sobre la Ruta Nacional N° 3 José G. Artigas frente a su intersección

con la Calle Leandro Gómez, presentada por sus titulares según Exp. N° 1022/18 de la Intendencia de San José, autorizándose la división del mismo en 3 padrones independientes, señalados como fracciones N° 1 N° 2 y N° 3 de dicha propuesta.

Las fracciones N° 1 y N° 2 , serán categorizados como suelo categoría suburbana subcategoría con Destino Comercial con Usos de Bajo Impacto Ambiental.

La fracción N° 3 será categorizada como suelo categoría suburbana subcategoría con Destino Vivienda Unifamiliar Agrupada.

Luego de realizado el fraccionamiento del padrón N° 1504 en 3 unidades prediales, no se admitirán nuevas divisiones prediales, ni nuevos fraccionamientos, autorizándose solamente fusiones de las fracciones N° 1 y 2 y divisiones en Propiedad horizontal solamente dentro de la fracción resultante N° 3.

B) Padrón N° 3205

Se admitirá la propuesta de fraccionamiento del padrón N° 3205, cercano a la ciudad de San José de Mayo, ubicado sobre la Ruta Nacional N° 3 José G. Artigas y continuación de la Calle De la Hanty presentada por sus titulares según Exp. N° 2098/14 de la Intendencia de San José, autorizándose el fraccionamiento únicamente de los predios frentistas a la Ruta Nacional N° 3 con Destino a Vivienda Individual. El resto del padrón N° 3205, luego de realizado el fraccionamiento quedará categorizado como suelo categoría suburbana subcategoría con Destino Comercial Con Usos De Bajo Impacto Ambiental.

Luego de realizado el fraccionamiento del padrón N° 3205 no se admitirán nuevas divisiones prediales, ni nuevos fraccionamientos.

I) Para los predios categorizados como suelo categoría suburbana subcategoría con Destino Comercial Con Usos De Bajo Impacto Ambiental, los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevas construcciones:

FOS = 20%

FOT = 20%



Retiros perimetrales: 10 m o el establecido por organismos nacionales o departamentales

Retiros a cursos de agua: 50 m

Altura máxima de edificación: 7 m.

En los predios categorizados como suelo categoría suburbana, subcategoría con Destino Comercial Con Usos De Bajo Impacto Ambiental no se admitirán rellenos totales de los mismos. Sólo se autorizará hasta un 20 % de relleno del área total de cada predio resultante, previa autorización de la Intendencia de San José según lo establecido en la presente Norma.

Los usos a instalar propuestos y las construcciones a ejecutar deberán ser adaptadas y compatibles con las condiciones de riesgo de inundabilidad de estos predios.

En todos los casos de presencia de monte nativo dentro de un predio se deberá respetar, ante cualquier actuación, la existencia de éste.

II) Usos permitidos:

- a- Vivienda permanente o de apoyo al emprendimiento instalado. Se admitirá una vivienda por predio.
- b- Posadas agroturísticas.
- c- Clubes sociales y deportivos campestres.
- d- Hogares y criaderos de pequeñas mascotas.
- e- Viveros.
- f- Parador y zonas de pic – nic.

III) Usos condicionados:

- a- Los emprendimientos preexistentes antes de la aprobación de la presente Norma fehacientemente comprobados y documentados.
- b- Emprendimientos para acopio de materiales rústicos.
- c- Fabricación artesanal de mampuestos para la construcción, macetas y similares.
- d- Cultivo artesanal de hortalizas, flores y similares.
- e- Viveros y similares.

- f- Actividades recreativas de bajo impacto ambiental
- g- Chacras de fiesta, de eventos, de esparcimiento y similares. Deberán contar con espacios para estacionamientos dentro del predio y estar constructivamente acondicionados para tal fin, para obtener la habilitación comercial correspondiente y contar con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.
- h- Cementerios parquizados y crematorios siempre que cumplan con lo estipulado en las ordenanzas nacionales y departamentales.
- i- Elaboración de productos artesanales.
- j- Bodegas y locales para la degustación de productos.
- k- Huertas familiares.
- l- Clubes nocturnos y similares. Deberán contar con espacios para estacionamientos dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin para obtener la habilitación comercial correspondiente y contar con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo y de los organismos correspondientes.
- m- Cementerios de mascotas.
- n- Criaderos de aves y cerdos de escala familiar de reducido impacto ambiental, vinculado a la residencia en el predio del productor o al emprendimiento agroturístico.

IV) Usos prohibidos:

- a- Vivienda individual agrupada y conjuntos habitacionales.

Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, que no se encuentren prohibidos, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).



Artículo 59.- (Suelo categoría suburbana subcategoría con Destino Actividades Recreativas y de Esparcimiento).

Los padrones N° 3683, 12327 propiedad del Gobierno Departamental que forman parte del Parque Rodó, se categorizan como suelo categoría suburbana subcategoría con destino a Actividades Recreativas y de Esparcimiento, y estarán librados al uso público.

I) Los parámetros urbanísticos a aplicar serán:

Para nuevas construcciones:

FOS = 20%

FOT = 20%

Retiro frontal: 15 m o el establecido por organismos nacionales o departamentales.

Retiro perimetral: 15 m. No se aplica este retiro en la línea divisoria entre los dos predios.

Altura máxima de edificación: 9 m.

II) Usos permitidos:

- a- Parador y zonas de pic – nic
- b- Instalaciones deportivas y recreativas de reducido impacto ambiental.
- c- Viveros

III) Usos condicionados:

- a- Los emprendimientos existentes condicionados a un reducido impacto ambiental
- b- Salas de fiesta y eventos vinculadas directamente a un emprendimiento comercial existente.
- c- Estructura de apoyo para servicios públicos.

IV) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

CAPITULO IV

Suelo Categoría Rural

Artículo 60.- (Áreas comprendidas en el suelo categoría rural).

El suelo categoría rural está comprendido por las áreas así señaladas en la Lámina 2.
Categorización.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 61.- (Subcategorías aplicables al suelo categoría rural).

El presente Plan dispone como subcategorías de suelo rural, a las siguientes:

- Suelo categoría Rural Subcategoría Rural Productivo.
- Suelo Categoría Rural Subcategoría Interfase.
- Suelo Categoría Rural Subcategoría Natural.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 62.- (Suelo categoría Rural Subcategoría Rural Productivo).

Los padrones que se encuentran dentro del ámbito del presente Plan y que no se categorizan como suelo urbano, suburbano o rurales con subcategoría de Natural o subcategoría de Interfase, se categorizan como suelo rural, subcategoría Productiva, como se indican en la cartografía que forma parte del presente Decreto (Lámina 2).

En los padrones categorizados dentro de esta subcategoría se fomentarán las actividades agrícolas, ganaderas, forestales y las extractivas condicionadas según se detalla más adelante, así como aquellas actividades establecidas como permitidas por la Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008.

El padrón rural N° 18336 se categoriza como suelo categoría rural, subcategoría Productiva con destino a Planta de Tratamiento de Líquidos Residuales de OSE.

El padrón rural N° 16417 se categoriza como suelo categoría rural, subcategoría Productiva con destino a Planta de Tratamiento y Disposición Final de Residuos.

Se admitirán fraccionamientos de los predios existentes categorizados como suelo categoría rural, subcategoría Productiva, siempre que cumplan con:

- los predios resultantes cuenten con accesos independientes hacia rutas, caminos públicos o servidumbres.



San José
JUNTA DEPARTAMENTAL

- los predios resultantes cuenten con un área mayor o igual a 50000 m²
- la presentación del proyecto de fraccionamiento con las curvas de nivel existentes, con las servidumbres existentes o previstas y el proyecto total de la caminería si se propone nueva caminería para acceder a los predios.
- la contemplación y tratamiento de los desagües naturales de las aguas de las cuencas, cañadas, y de niveles existentes de los predios
- cumplan con los parámetros urbanísticos propuestos

No se admitirán divisiones en régimen de propiedad horizontal, autorizándose solamente fusiones y fraccionamientos de padrones existentes que cumplan con las condiciones antes mencionadas y los parámetros urbanísticos propuestos.

En todos los casos de presencia de monte nativo dentro de un predio, se deberá respetar ante cualquier actuación, la existencia de éste.

D) Los parámetros urbanísticos serán:

Para nuevos predios:

Área mínima: 50000 m²

Frente mínimo: 100 m

Para nuevas construcciones:

FOS = 10%

FOT = 10%

Área máxima edificable: 5000 m²

Retiro frontal: 20 m o establecido por los organismos nacionales o departamentales

Retiro bilateral: 20 m

Retiro de fondo: 20 m o 300 m para los predios con borde sobre el Río San José tomados desde el límite del predio sobre el río hacia el interior del predio.

En el caso de que el monte nativo ocupe un sector contiguo al Río mayor a 300 m. se deberá respetar como retiro el sector total ocupado por éste.

Altura máxima de edificación para usos residenciales: 9 m.

Altura máxima de edificación para usos no residenciales: 15 m. Para antenas y soportes se autorizarán alturas mayores según Decreto de la Junta Departamental de San José N° 3032 de 26 de setiembre de 2008. Para silos se autorizarán alturas mayores condicionados al proyecto arquitectónico.

II) Usos permitidos:

- a- Vivienda permanente o de apoyo al emprendimiento instalado.
- b- Silos
- c- Tambos
- d- Parador y zonas de pic – nic
- e- Instalaciones recreativas de reducido impacto ambiental

III) Usos condicionados:

- a- Antenas, soportes, generadores de energías limpias siempre que cumplan con lo estipulado en el Decreto de la Junta Departamental de San José N° 3032 de 26 de setiembre de 2008
- b- Cementerios privados, parquizados y crematorios siempre que cumplan con lo estipulado en el Decreto N° 2621 de agosto de 1991 y en el Decreto N° 3078 de mayo de 2012 y las normativas vigentes.
- c- Hogares religiosos y de retiros espirituales anteriores a la puesta en vigencia de la presente Norma.
- d- Elaboración de productos artesanales siempre que estén vinculados a la producción generada en el propio establecimiento y cuenten con Habilitación Comercial de la Intendencia de San José.
- e- Bodegas, siempre que estén vinculadas a la producción generada en el establecimiento.
- f- Cámaras de frío siempre que estén vinculadas y destinadas a la producción generada en el propio establecimiento.
- g- Queserías artesanales siempre que estén vinculados a la producción generada en el propio establecimiento y cuenten con Habilitación Comercial de la Intendencia de San José y de los organismos competentes correspondientes.



- h- Silos.
- i- Planta de tratamiento y disposición de residuos, condicionada a la ubicación desde el punto de vista ambiental, al interés público de escala departamental y a que cuenten con la Habilitación de la Intendencia de San José y la aprobación de la Dirección Nacional de Medio Ambiente.
- j- Forestación siempre que cumplan con las normativas departamentales.
- k- Actividades extractivas condicionadas al cumplimiento de todas las normativas departamentales y nacionales vigentes.

IV) Usos prohibidos:

- a- Vivienda individual agrupada y conjuntos habitacionales

V) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, que no se encuentre prohibidos, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 63.- (Suelo categoría rural subcategoría de Interfase)

Los padrones rurales N°: 2870, 2901, parte del 2859, parte del 2910, 2888, 2910, 7092, parte del 13150, 16002, 2876, 2771, parte del 5046, parte del 12690, parte del 4719, 8180, 15043, 8122, 9012, 12311, 3171, 10051, 10050, 10049, 7046, 15791, 5228, 15790, 15792, 4358, 12052, 3213, 4433, 7100, 18829, 18830, 18831, 7999, 8072, 9430, 19308, 19309, 19310, 19363, 19365, 8006, 18481, 18482, 18371, 18372, 18373, 18374, 8776, 3079, 8777, 15528, 15529, 16530, 18635, 18636, 15534, 15535, 15536, 3372, 15468, 15539, 15537, 15923, 15538, 18440, 18439, 18438, parte del 15545, 16843, 13102, 4290, 13400, 13103, 13104, 13105, 18429, 18430, 5779, 13346, 3072, 3802, 3801, 3366, 18994, 18995, 3364, 16250, 3276, 4646, 3277, 7885, 3278, 7883, 1242, 8222, 12507, 13742, 13745, 13340, 13744, 13743, 3274, 13669, 3955, 3274, parte del 4170, parte del 6917, parte del 6918, parte del 3273, parte del 18631, 18632, parte del 13439, 19027, 19028, 3283, 19029, 5811, parte del 4478, 10769, 10548, 5506, 7042, 9068, 7639, 3797, 6275, 19299, 2612, 2622, 12429, 2755, 2638, 5507, parte del 5508, parte del 2751, 12389, 2320,

12649, 12388, 13206, 15898, 12997, 6371, 18162, 2485 y 4254, y los padrones suburbanos N°: 9354, 3208 y 3204 se categorizan como suelo categoría rural, subcategoría de Interfase.

Padrones N° 2751 y 5508 contiguos a la localidad de Raigón

Se admitirá el fraccionamiento de los padrones con N° rural: 2751 y 5508 que se encuentren por fuera del perímetro determinado como inundable en períodos de retorno menores a cien años y estén por encima de 0.50 m sobre el nivel de la máxima creciente conocida. El remanente de dichos fraccionamientos que no cumplan las condiciones antedichas, se categorizará como suelo categoría rural, subcategoría de Interfase, siempre y cuando las superficies resultantes de cada uno sean mayores o iguales a 5 hás. En caso que luego de realizado el fraccionamiento el remanente no fuera mayor o igual a 5 hás, dicho predio remanente se categorizará como suelo categoría suburbana, subcategoría con Destino Comercial con Usos de Bajo Impacto Ambiental.

Luego de realizados los fraccionamientos, en los remanentes inundables de los Padrones N° 2751 y 5508, no se admitirán nuevas divisiones prediales ni nuevos fraccionamientos.

- En los padrones rurales N° 5046, 12690 y 4719, los sectores a categorizar como suelo categoría rural, subcategoría de Interfase se calcularán tomando una profundidad de 300 m con respecto a camino Paso del Rey.
- En los padrones rurales N°: 4170, 6917, 6918, 3273 y 13439, los sectores a categorizar como suelo categoría rural, subcategoría de Interfase serán los ubicados entre Camino de la Costa y Camino José Ignacio hasta una línea imaginaria paralela a estos dos caminos, la cual se calculará tomando una profundidad de 600 m.
- En el padrón rural N° 4478 el sector a categorizar como suelo categoría rural, subcategoría de Interfase será el ubicado entre el Camino José Ignacio hasta una línea imaginaria paralela a este camino, la cual se calculará tomando una profundidad de 200 m.
- El padrón rural N° 7046 se categoriza como suelo categoría rural, subcategoría de Interfase con destino a Planta Potabilizadora de Agua de OSE.



Se admitirán fraccionamientos de los predios existentes categorizados como suelo categoría rural, subcategoría de Interfase, siempre que cumplan con:

- los predios resultantes cuenten con accesos independientes hacia rutas, caminos públicos o servidumbres.
- los predios resultantes cuenten con un área mayor o igual a 50000 m².
- la presentación del proyecto de fraccionamiento de todo el predio con las curvas de nivel existentes, con las servidumbres existentes o previstas y el proyecto total de la caminería.
- la contemplación y tratamiento de los desagües naturales de las aguas de las cuencas, cañadas, y de niveles existentes de los predios
- cumplan con los parámetros urbanísticos propuestos

No se admitirán divisiones en régimen de propiedad horizontal, autorizándose solamente fusiones y fraccionamientos de padrones existentes que cumplan con las condiciones antes mencionadas.

En todos los casos de presencia de monte nativo dentro de un predio, se deberá respetar ante cualquier actuación, la existencia de éste.

I) Los parámetros urbanísticos serán:

Para nuevos predios:

Área mínima: 50000 m²

Frente mínimo: 80 m

Para nuevas construcciones:

FOS = 30%

FOT = 30%

Área máxima edificable: 2500 m²

Retiro frontal: 20 m o el establecido por organismos nacionales o departamentales

Retiro bilateral: 20 m

Retiro de fondo o a la línea divisoria entre dos subcategorías: 20 m o 300 m para los predios con borde sobre el Río San José.

En el caso de que el monte nativo ocupe un sector contiguo al río mayor a 300 m. se deberá respetar como retiro el sector total ocupado por éste

Altura máxima de edificación: 15 m. Para antenas y soportes se autorizarán alturas mayores según Decreto N° 3032 de setiembre de 2008.

En los predios categorizados como SUELO CATEGORÍA RURAL, subcategoría DE INTERFASE no se admitirán rellenos totales de los mismos. Sólo se autorizará hasta un 20 % de relleno del área total de cada predio resultante, previa autorización de la Intendencia de San José según lo establecido en la presente Norma.

En el caso de usos mixtos de comercio existente y vivienda dentro de un mismo predio, el emprendimiento comercial se computará como una unidad habitacional a los efectos de los parámetros urbanísticos a aplicar.

II) Usos permitidos: serán complementarios a los usos rurales dentro del predio:

- a- Vivienda permanente o de apoyo al emprendimiento instalado.
- b- Hogares de ancianos, casas de salud y similares.
- c- Posadas agroturísticas.
- d- Clubes sociales y deportivos campestres.
- e- Hogares y criaderos de pequeñas mascotas.
- f- Viveros.
- g- Clínicas de rehabilitación.
- h- Albergues educativos.
- i- Parador y zonas de pic – nic.
- j- Instalaciones recreativas de reducido impacto ambiental.

III) Usos condicionados: serán complementarios a los usos rurales dentro del predio:



San José
JUNTA DEPARTAMENTAL

- a- Colonia de Vacaciones, hotel, posada, hospedaje y similares a los usos existentes
- b- Los emprendimientos comerciales preexistentes a la puesta en vigencia de esta Norma, fehacientemente documentados.
- c- Chacras de fiesta, de eventos, de esparcimiento y similares. Deberán contar con espacios para estacionamientos dentro del predio y estar constructivamente acondicionados para tal fin para obtener la habilitación comercial correspondiente y contar con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.
- d- Antenas, soportes, generadores de energías limpias siempre que cumplan con lo estipulado en el Decreto N° 3032 de setiembre de 2008.
- e- Cementerios parquizados y crematorios siempre que cumplan con lo estipulado en las ordenanzas nacionales y departamentales.
- f- Elaboración de productos artesanales siempre que estén vinculados a la producción generada en el establecimiento.
- g- Bodegas, siempre que estén vinculadas a la producción generada en el establecimiento.
- h- Huertas familiares y usos agrícolas condicionados a las restricciones a la aplicación de fitosanitarios según lo estipulado por el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca.
- i- Clubes nocturnos y similares. Deberán contar con espacios para estacionamientos dentro del predio, estar constructivamente acondicionados para tal fin para obtener la habilitación comercial correspondiente y contar con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo y de los organismos correspondientes.
- j- Cementerios de mascotas.
- k- Criaderos de aves y cerdos de escala familiar de reducido impacto ambiental, vinculado a la residencia en el predio del productor o al emprendimiento agroturístico.
- l- Silos
- m- Forestación siempre que cumplan con las normativas departamentales.

IV) Usos prohibidos:

- a- Vivienda individual agrupada y conjuntos habitacionales

- b- Feed lot, Tambos y similares de mediana y gran escala
- c- Criaderos de aves y cerdos de mediana y gran escala
- d- Actividades extractivas
- e- Agricultura intensiva a cielo abierto

V) Usos no previstos:

Los usos no previstos como permitidos ni condicionados, que no se encuentren prohibidos, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 64.- (Suelo categoría Rural Subcategoría Natural).

El padrón N° 4848, contiguo a la ciudad de San José de Mayo y parte de los padrones rurales N° 4375, 3687, 5046, 12690, 4719, 5232, 5279, 9296, 17368, 6013, 1915, 17950, 2755, 2638, 2637, 13114, 5506, 5817, 4170, 6917, 6918, 3273, 13439, 4832, 4833, 4834, 13168, 3270, 3269, 8834, 14659, 13169, 3268, 13130, 13131, 14086, 13132, 7242, 4756, 3267, 10247, 6916, 3692, 5711, 5954, se categorizan como suelo categoría rural, subcategoría Natural.

En los padrones categorizados dentro de esta subcategoría se fomentarán las actividades compatibles con la preservación del río, la vegetación ribereña y el monte nativo existente.

En los padrones antes mencionados, los sectores a categorizar como suelo categoría rural, subcategoría Natural serán los ubicados entre el Río San José y una línea imaginaria paralela a éste, la cual se calculará tomando una profundidad de 300 m o la que ocupe el monte nativo en caso de ser mayor a la antes mencionada. En estos sectores todos los usos, proyectos, construcciones, ocupación del predio, cultivos, movimientos de tierra, instalaciones, así como todas las actividades a implantar deberán contar con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo previo a obtener todos los permisos correspondientes.

En todos los casos de presencia de monte nativo dentro de un predio se deberá respetar, ante cualquier actuación, la existencia de éste.

I) Usos condicionados: serán complementarios a los usos rurales dentro del predio:

- a- Actividades recreativas y locales de apoyo a las mismas de bajo impacto ambiental



San José
JUNTA DEPARTAMENTAL

- b- Actividades turísticas que no afecten la configuración costera .
- c- Actividades que ayuden a conservar y poner en relevancia los valores ambientales, patrimoniales y de los ecosistemas ribereños
- d- Pasarelas o bajadas al río de bajo impacto ambiental realizadas con materiales debidamente autorizados
- e- Paradores de playa y zonas de camping de bajo impacto ambiental

II) Usos prohibidos:

- a- Actividades extractivas
- b- Feed lot, Tambos y similares
- c- Criaderos de aves y cerdos
- d- Agricultura intensiva
- e- Piletas de tratamiento de efluentes
- f- Actividades productivas que incidan en forma negativa en la calidad del agua y en los ecosistemas acuáticos y terrestres.

III) Usos no previstos:

Los usos no previstos como condicionados, que no se encuentre prohibidos, podrán admitirse siempre que cuenten con informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

TÍTULO 4

APLICACIÓN DEL PLAN

Capítulo I

Criterios generales de aplicación y normas de interpretación

Artículo 65.- (Criterios generales de aplicación).

A partir de la vigencia de este Plan, los parámetros urbanísticos dispuestos para las categorías y subcategorías se aplicarán a predios resultantes de nuevos fraccionamientos, fusiones y reparcelamientos; a construcciones nuevas, modificaciones de las existentes como reformas,

ampliaciones y demoliciones parciales o totales; para usos nuevos y cambios en los existentes y para infraestructuras nuevas y cambios en las existentes.

La solicitud de un permiso relacionado con las operaciones que se mencionan en el inciso anterior, requerirá ajustarse a los parámetros y criterios urbanísticos dispuestos en el presente Plan.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 66.- (Situaciones no previstas).

Todos los usos no detallados en las categorías y subcategorías que surjan de la presente norma, los emprendimientos instalados con anterioridad a la puesta en vigencia de esta norma que comprueben fehacientemente su antigüedad, los emprendimientos instalados que sean incompatibles con el entorno y que deban reubicarse, así como los que deban presentarse ante la Intendencia de San José a solicitar las autorizaciones correspondientes o tolerancias a los nuevos parámetros urbanísticos propuestos, serán estudiados por las oficinas pertinentes, las que remitirán su informe a la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo. Esta Unidad analizará y evaluará la solicitud, pudiendo pedir ampliación de la información, informes complementarios u otros asesoramientos que entienda convenientes para elaborar su informe, pudiendo por razones fundadas y de interés general aprobar o rechazar dicha solicitud en cuyo caso se podrán presentar otras alternativas.

Se podrán regularizar construcciones o emprendimientos con usos estipulados como permitidos o condicionados por esta Norma realizados o instalados con posterioridad a la fecha de vigencia del presente Plan, sólo si cumplen con todos los parámetros urbanísticos propuestos.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 67.- (Situaciones fuera de ordenamiento).

La Intendencia no aprobará regularizaciones de construcciones ni habilitará emprendimientos con usos declarados fuera de ordenamiento. No se aprobarán construcciones destinadas a usos prohibidos, ni se autorizarán emprendimientos con usos prohibidos, que hayan sido realizados o que hayan comenzado con posterioridad a la fecha de vigencia del presente Plan.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).



Artículo 68.- (Interpretación de los soportes gráficos).

Los planos Anexos (Láminas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12) se consideran parte integrante del presente Decreto, teniendo por finalidad representar gráficamente las disposiciones expresadas en su texto. En caso de contradicción entre el texto del Decreto y el Plano, primará el primero. De constatarse ausencia de disposición en el texto en relación a una tema o situación resuelto en el gráfico, se aplicará lo que resulte de este último.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 69.- (Predios pertenecientes a más de una categoría, subcategoría, zona o subzona).

Si un predio estuviera cruzado por una divisoria entre dos o más categorías o subcategorías de suelo, se respetarán en cada una de las subdivisiones resultantes los condicionamientos y parámetros urbanísticos de uso y las demás normas complementarias dispuestas para cada una de ellas. Cuando se trate de predios cortados por divisoria entre dos o más categorías de suelo, los mismos admitirán fraccionamiento en tantos padrones resultantes como categorías de suelo integren, respetando los mínimos de superficie establecidos por Ley así como los criterios de fraccionamiento dispuestos por el presente Plan para el área correspondiente. Lo anterior no aplicará para predios surcados por distintas subcategorías de Suelo dentro de la misma Categoría.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 70.- (Cambios en la numeración de padrones).

En caso de haberse producido cambios en la numeración de padrones, después de la fecha de promulgación del presente Decreto, las remisiones a los mismos se entenderán efectuadas a los ámbitos territoriales delimitados en los padrones originarios graficados en la cartografía, cuya numeración estaba vigente a la fecha de la puesta de manifiesto del presente Plan.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 71.- (Incongruencias derivadas de la falta de actualización del Catastro Nacional).

En caso de discordancias entre las categorías de suelo asignadas por los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible del ámbito departamental vigentes (Artículo 30 inciso 1º Ley 18.308 de 18 de junio de 2008) y la información que a su respecto emita la Dirección Nacional de Catastro, corresponderá a los titulares de los predios interesados efectuar

las tramitaciones ante las oficinas de dicha Dirección, para el registro de la categoría correspondiente de suelo. A tales efectos, la Intendencia de San José expedirá las constancias sobre la categoría de suelo de los padrones implicados.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Capítulo II

Derecho de preferencia y actuaciones locales de interés departamental

Artículo 72.- (Derecho de preferencia).

Se autoriza a la Intendencia de San José a efectuar el ejercicio del derecho de preferencia previsto por el artículo 66 de la Ley 18.308 de 18 de junio de 2008, en las adquisiciones onerosas entre particulares, en los casos que las mismas tengan por objeto:

- 1.- predios ubicados en la zona de Riesgo Alto del área G.
- 2.- predios atravesados por cañadas o conducción de aguas.
- 3.-en relación con aquellos bienes inmuebles declarados en estado de abandono.
- 4.- predios necesarios para la continuidad de los trazados viales.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 73.- (Declaración de interés departamental).

Se declara de interés departamental, la promoción y apoyo de las siguientes actuaciones locales:

- a) La elaboración del Plan Derivado del Manejo de las Llanuras de Inundación del Río San José y sus Afluentes, el cual dispondrá un proyecto de parque urbano asociado al Río, que contemple las diferentes actividades recreativas con circuitos peatonales, aeróbicos y ciclovías.
- b) La elaboración de un Plan Especial de Protección de Bienes y Espacios Patrimoniales.
- c) La elaboración de un Proyecto De Paseo Urbano dentro de la ciudad de San José de Mayo, sobre los espacios que incluyen la traza de las vías del ferrocarril con las instalaciones y edificaciones de AFE así como el entorno inmediato, con el objetivo de unir los diferentes barrios y dar continuación al espacio urbano y a la trama vial. Se plantean vías de atravesamiento alternativos privilegiando la escala humana, con peatonales, circuitos aeróbicos, equipamiento adecuado, iluminación y ciclovías entre otros.
- d) La creación de un Sistema o Programa de Espacios Verdes, Espacios Públicos y Arbolado Urbano.



- e) El impulso de una política de Provisión de Tierras, Promoción de Vivienda y Soluciones Habitacionales, y Generación de Suelo Urbanizable.
- f) La mejora de la conectividad vial entre los diferentes barrios y zonas y la propuesta de un Plan de Movilidad.
- g) El estudio de la posible relocalización de la actual terminal de ómnibus a mediano y largo plazo y la reestructura necesaria del sistema de transporte de pasajeros.
- h) El fortalecimiento de las centralidades de Raigón y Juan Soler, a través del apoyo e incentivo a la ocupación residencial en el suelo urbano existente vacante, mediante la dotación de mejoras de infraestructuras y servicios y la previsión de áreas industriales próximas a estos centros poblados como generadoras de empleos.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Capítulo III

Definiciones relativas a los usos, predios y edificaciones

Artículo 74.- (Definiciones). A los efectos del Plan Local de San José, se entiende por:

1.- Uso.- A la función para la cual el terreno, edificio o estructura a asentarse en él, ha sido proyectada, construida, y utilizada. Puede reconocerse:

Uso permitido: es el que puede desarrollarse en una parcela de una determinada zona de acuerdo a la normativa vigente.

Uso condicionado: el que por su naturaleza, escala o inserción concreta pudiera llegar a ser incompatible y no conveniente con el perfil existente y deseado del área, supeditándose su autorización al cumplimiento de determinados requisitos de localización, tamaño, complementariedad respecto a otros usos ya fijados, ordenanzas específicas de algunos emprendimientos o a establecer expresamente en cada caso.

Uso prohibido: actividad no permitida en la presente Norma sobre la que podrá el Gobierno Departamental establecer restricciones fundadas, exigir su cese o caducidad, retirar las construcciones o montajes, promover su mejora o reubicación. Estos usos no conformes podrán habilitarse con carácter temporal o precario a juicio fundado de la Intendencia condicionados al cumplimiento de determinados requisitos y por determinados plazos. Todo uso o actividad dentro del ámbito de aplicación del presente Plan podrá ser declarado fuera de ordenamiento como uso no conforme por parte del Gobierno Departamental si explícitamente ello correspondiese, de

constatarse afectaciones ambientales significativas de signo adverso aunque previamente hubiese sido autorizado. Con la entrada en vigencia del presente plan, se producirá la Declaración de fuera de ordenamiento territorial de los usos no permitidos, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 27, lit. c, de la Ley N° 18.308 de 18 de junio del 2008.

Usos no previstos: aquellos que no se encuentren comprendidos entre los usos permitidos ni condicionados, pero que a su vez no se encuentren prohibidos. Su autorización requerirá de informe técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial y no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

2.- Predio o parcela.- Superficie indivisa de terreno, independiente de otros. Es aquel que ha sido deslindado o amojonado, o aquel que es objeto definido como una unidad propia de una traslación de dominio, o del resultado de una división jurídica.

Superficie mínima de la parcela, es el área mínima reglada como superficie del predio que se aplica en caso de realizarse nuevas subdivisiones o fraccionamientos regulares del suelo.

Frente mínimo de parcela, es la dimensión mínima reglada como frente del predio que se aplica en caso de realizar nuevas subdivisiones o fraccionamientos regulares del suelo.

3.- Relativos a la edificación y ocupación del suelo.

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S). Indicador que refiere a la máxima superficie de suelo que puede ser ocupada por la edificación en un predio en relación a su área total.

Factor de Ocupación Total (F.O.T). Indicador que refiere al área total edificada o a edificar, incluyendo los subsuelos, en relación al área total del predio.

Factor de Impermeabilización del Suelo (F.I.S). Indicador que refiere la máxima superficie impermeabilizada en un predio en relación a su área total. Para su cálculo se computarán las superficies techadas y los pavimentos exteriores impermeables.

Área Máxima de Edificación (A.M.E). Indicador que refiere a la máxima superficie expresada en m² que puede ser ocupada por la edificación en planta baja en un predio, cualquiera sea el tamaño de dicho predio.

Retiros.- Distancias mínimas obligatorias entre las líneas divisorias del predio y la edificación. Los retiros son superficies no edificables, salvo indicación expresa en contrario. Los retiros pueden ser frontales, unilaterales o bilaterales, de fondo y perimetrales. En el caso particular de los predios frentistas a dos calles o ubicados en esquina se tomarán los retiros frontales establecidos para cada una de las calles.



Altura máxima de Edificación. Es la cota máxima indicada para la edificación, medida desde el nivel cero de referencia.

Nivel Cero de Referencia para la Edificación. Es el nivel de referencia para el cómputo principal de las alturas máximas permitidas de edificación.

Para su cálculo se tomará el nivel cero sobre el cordón de la vereda, en el punto medio de la dimensión del frente del predio.

Si no existiera cordón se determinará tomando 0,50 m por sobre el eje de la calzada que enfrenta al predio en el punto medio de la dimensión del frente del mismo.

En el caso de predios con fachadas a varias calles, se tomará el nivel cero en el punto medio de aquel frente que se encuentre en el nivel más bajo, sobre el cordón de vereda o 0.50mts sobre el eje de calle según corresponda.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Capítulo IV

Autorizaciones y permisos ante la Intendencia de San José

Artículo 75.- (Preceptividad de la Autorización de la Intendencia). Todo fraccionamiento, emprendimiento, construcción, movimientos de tierra y rellenos, infraestructura, instalaciones o montajes permanentes o provisorios, obras públicas o privadas, dentro del ámbito de aplicación del presente Plan, exigirá una previa autorización de la Intendencia de San José cualquiera sea la zona y la categoría de suelo, sea Urbana, Suburbana o Rural (artículo 14 Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008).

Todos los permisos y autorizaciones se tramitarán ante la Intendencia de San José a través de las diferentes Oficinas o Direcciones de acuerdo a la solicitud planteada:

- las solicitudes de fraccionamiento, subdivisión del suelo, incorporación a propiedad horizontal, reparcelamientos y fusiones ya sea en suelo urbano, rural o suburbano, deberán presentarse ante la Oficina de Estudios y Proyectos y obtener la aprobación de la Intendencia de San José, previamente a su presentación ante la Dirección Nacional de Catastro. La Oficina de Estudios y Proyectos verificará el estricto cumplimiento de las pautas de este Plan y otras normas convergentes que son de aplicación.

- las solicitudes de Viabilidad Urbanística se tramitarán ante la Oficina de Ordenamiento Territorial, que verificará el cumplimiento de las disposiciones vigentes.

- los Permisos de construcción se tramitarán en la Dirección de Arquitectura, la que verificará el cumplimiento de los parámetros urbanísticos vigentes.
- las solicitudes de rellenos de predios o sectores dentro de los mismos, se tramitarán ante la Dirección de Obras.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 76.- (Fraccionamientos, fusiones y reparcelamientos).

Todos los proyectos de fraccionamientos, propiedad horizontal, subdivisiones, reparcelamientos y fusiones de predios ya sean en suelo urbano, suburbano o rural dentro del ámbito de aplicación del presente Plan deberán tramitar y obtener la autorización correspondiente de la Intendencia de San José.

Los proyectos de fraccionamientos deberán ajustarse a los parámetros especificados para cada zona o área.

Todas las áreas definidas en el presente Plan como suelo categoría urbana y suburbana deberán prever las reservas necesarias para espacios libres y equipamientos.

Las condiciones establecidas para los fraccionamientos se aplicarán en toda su extensión aún en el caso en que se solicite realizar el amanzanamiento o fraccionamiento de sólo una parte del padrón o padrones involucrados en el plan de actuación territorial. No obstante la Intendencia de San José podrá solicitar cuando así lo estime conveniente, la cesión de toda la superficie destinada a espacio libre, independiente de la apertura o no de las calles.

Con carácter general, en las actuaciones residenciales, industriales, de servicios, turísticas, deportivas, de recreación u otras, las reservas para espacios libres, equipamientos, cartera de tierras y otros destinos de interés para el Gobierno Departamental, serán como mínimo las estipuladas por la Ley N° 18308 de Junio de 2008 en su artículo 38 o lo que se indique en la presente Norma.

Antes de su autorización definitiva los solicitantes de nuevos fraccionamientos deberán garantizar la ejecución a su costo, de la red vial y la conexión a la red vial general para la continuidad de la trama existente, conexión a la red de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse las parcelas.



Los espacios que se destinen al uso público y se cedan a la Intendencia de San José, no podrán comprender zonas de bañados ni áreas inundables. Todos los espacios libres serán referenciados en los planos de fraccionamiento y serán inscriptos en los Registros Públicos correspondientes.

En las nuevas urbanizaciones y fraccionamientos la evacuación de aguas servidas deberá estar conectada a la red urbana preexistente.

Los proyectos de fraccionamientos ya aprobados con lotes sin dividir y calles sin abrir y que no estén ejecutados, serán reconsiderados y reformulados, a los efectos de adaptarlos a las nuevas disposiciones departamentales y nacionales. A esos efectos, la Intendencia procederá a revisar de oficio el estado de los trámites, procediendo a intimar a los titulares por el plazo de un año para que completen las actuaciones pendientes considerando lo dispuesto en el presente Plan y demás normativa nacional y departamental aplicable.

Se estudiarán como casos especiales las solicitudes de fraccionamientos tramitadas y presentadas en base a normativa anterior antes del 28 de febrero de 2018 y que no pudieron ser evaluadas por estar vigente la Medida Cautelar por Resolución N° 315/2010 de la Intendencia de San José. Estas solicitudes con un informe previo de las oficinas técnicas correspondientes, serán estudiadas y analizadas por la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo. Luego de los análisis correspondientes, ante razones fundadas y de interés general, esta Unidad podrá autorizar lo solicitado y remitir su informe a la Oficina competente para su aprobación, con carácter de extraordinario, especial y por única vez.

Los titulares de los padrones categorizados como enclaves uniprediales categoría suburbana con Destino Industrial, Logístico y de Servicios que documenten fehacientemente la existencia de más de un emprendimiento instalado antes de la aprobación del presente Plan, podrán presentar una propuesta de fraccionamiento de dichos padrones. Las propuestas serán estudiadas por las oficinas pertinentes las que remitirán su informe a la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo. La misma analizará la solicitud y ante razones fundadas y de interés general la evaluará y elaborará su informe. Dicho informe será elevado al Ejecutivo Comunal, el cual podrá enviar la solicitud a la Junta Departamental para su aprobación.

Los titulares de los padrones categorizados como enclaves uniprediales categoría suburbana con Destino Comercial, Logístico y de Servicios que documenten fehacientemente la existencia de más de un emprendimiento instalado antes de la aprobación del presente Plan,

podrán presentar una propuesta de fraccionamiento de los mismos. Las propuestas serán estudiadas por las oficinas pertinentes las que remitirán su informe a la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo. La misma analizará la solicitud y ante razones fundadas y de interés general la evaluará y elaborará su informe. Dicho informe será elevado al Ejecutivo Comunal, el cual podrá enviar la solicitud a la Junta Departamental para su aprobación.

En todos los proyectos de fraccionamientos, fusiones, reparcelamientos, solicitudes de usos y permisos de construcción que se aprueben como casos especiales o que se autoricen con tolerancias a la presente norma, deberán registrarse las condiciones especiales tenidas en cuenta para la autorización o aprobación dada, en la documentación y graficación resultante y en las aprobaciones correspondientes. El mantenimiento en el tiempo de dichas condiciones especiales será necesario para la vigencia de la autorización.

Las áreas de calles, caminos, avenidas y demás vías de tránsito, que sean libradas al uso público deberán estar libres de todo obstáculo, accidentes o construcciones que puedan dificultar la utilización de las mismas.

En los proyectos de fraccionamientos de conjuntos habitacionales las calles propuestas deberán estar vinculadas a la trama vial de uso público, respetando los máximos de áreas sin trama de circulación vial pública previstos en el artículo 48 de la Ley 17.292 de 25 de enero de 2001. Las calles con anchos menores a 8 m serán destinadas a circulación interna del conjunto habitacional, no autorizándose calles sin salida o tipo “*cul de sac*” y no serán libradas al uso público. Las calles internas deberán contar con espacios destinados a la circulación peatonal.

Todos aquellos padrones categorizados como suburbanos por el presente Decreto y que tengan restricciones o prohibiciones para subdividirse podrán hacerlo, siempre y cuando la solicitud cuente con informes favorables de las oficinas Técnicas de la Intendencia de San José, de la Unidad de Gestión del Plan de San José y con la anuencia de la Junta Departamental.

-Afirmativo Mayoría (23 votos en 29).

Artículo 77.- (Usos y viabilidades urbanísticas).

Todos los emprendimientos nuevos que no tengan destino exclusivamente residencial deberán tramitar previamente a su instalación, la Viabilidad Urbanística ante la Intendencia de San José. No se podrá solicitar el permiso de construcción correspondiente hasta haber obtenido la aprobación de la Viabilidad Urbanística.



En los casos de predios con edificaciones destinados a usos no residenciales e incompatibles con el entorno y que cuenten con servicios públicos subutilizados y características adecuadas para ubicar viviendas, el Gobierno Departamental promoverá el cambio de destino hacia usos fundamentalmente residenciales, otorgándose plazos máximos, pudiendo otorgar estímulos tributarios para ello. En caso que no se produzcan los cambios una vez agotados los plazos máximos otorgados, se podrá proceder conforme a lo previsto en los artículos 62 y 63 de la Ley N° 18.308 de 18 Junio de 2008.

Los padrones categorizados en este instrumento como enclaves uniprediales suburbanos subcategoría con Destino Industrial, Logístico y de Servicios, (salvo los padrones números 328, 9364 y 19303) y como enclaves uniprediales suburbanos subcategoría con Destino Comercial, Logístico y de Servicios, que se encuentren baldíos al momento de la aprobación del presente Plan, contarán con un plazo máximo de dos años para la aprobación y habilitación de los emprendimientos solicitados a instalar.

Si el titular de la solicitud presentada antes de la aprobación del presente Plan no cumple con lo expresado en el párrafo anterior, vencida dicha fecha, la categorización del predio solicitada caducará y el predio volverá a la categoría original que tenía antes de la aprobación de la presente Norma (suelo categoría rural).

Todos los emprendimientos comerciales o industriales que estén compuestos o se desarrollen en más de un predio con el mismo destino o complementarios deberán tramitar la fusión de los mismos para obtener la Viabilidad Urbanística o de uso correspondiente de la Intendencia de San José.

Toda vez que en el presente Decreto se indique que se requiere la autorización de los propietarios de predios linderos, la misma deberá presentarse con las firmas certificadas y deberá estar acompañada de un certificado notarial que acredite la titularidad del predio a favor del propietario autorizante. Cuando las circunstancias del caso lo justifiquen, considerando las actividades cuya autorización se tramita, la Intendencia podrá exigir los mismos requisitos para otros propietarios distintos a los linderos.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 78.- (Permiso de construcción y otros).

A partir de la aprobación de este Plan, todas las obras de construcción, públicas o privadas, nuevas, a demoler, a reformar y/o ampliar a implantarse en los predios incluidos en

todas las categorías y subcategorías propuestas, deberán contar previamente a su inicio con los permisos correspondientes de la Intendencia de San José.

Las construcciones preexistentes a la puesta en vigencia del presente Plan podrán regularizarse siempre y cuando acrediten fehacientemente su antigüedad y cumplan con las normativas departamentales vigentes a la fecha en que fueron construidas, siempre y cuando obtenga previamente la Viabilidad Urbanística conforme con las disposiciones de este Plan.

Los trámites de permisos de construcciones que hayan sido iniciadas con anterioridad a la promulgación del presente Decreto, y que contravengan las disposiciones del presente Plan dispondrán de un plazo máximo de 120 días calendario para culminar con los trámites de aprobación. De lo contrario deberán adaptarse a los parámetros y usos estipulados en la presente Norma.

Todas las construcciones en los predios categorizados como suburbanos con Destino Industrial, Comercial, Logístico y de Servicios deberán contar con espacios destinados a estacionamientos y para todas las actividades complementarias relacionadas al emprendimiento dentro del predio.

Todos los emprendimientos comerciales o industriales que estén compuestos o se desarrollen en más de un predio con el mismo destino o complementario, deberán tramitar la fusión de los mismos para obtener el permiso de construcción y la Localización Comercial correspondiente de la Intendencia de San José.

En el caso de reciclajes de construcciones existentes, se estudiará por parte de la Dirección de Arquitectura la cantidad de lugares de estacionamientos de vehículos a solicitar en relación a las actividades a desarrollar.

Todas las construcciones ubicadas en los predios linderos y contiguos a las vías existentes del tren, deberán presentar un tratamiento de la fachada sobre dichos espacios, integrada a la propuesta edilicia la cual será evaluada por la Dirección de Arquitectura y la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo al presentarse el permiso de construcción correspondiente.

A los efectos de los parámetros urbanísticos a aplicar, en el caso de usos mixtos de comercio y vivienda dentro de un mismo predio, el local comercial se computará como una unidad habitacional.

El local o locales comerciales que computen un área total máxima de 80 m² y que cuenten con hasta 2 servicios higiénicos, se computará como una unidad habitacional.



Las viviendas que se construyan por el sistema de Vivienda de Interés Social de la Intendencia de San José, se emplazarán dentro del predio, respetando los retiros propuestos para cada zona dentro del ámbito de aplicación del presente Plan.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 79.- (Habilitaciones).

A) Los emprendimientos con usos no residenciales, salvo las situaciones previstas en el literal B de este artículo, como los Industriales, Comerciales, Logísticos y de Servicios, y que estén instalados con anterioridad a la promulgación de la presente Norma, podrán regularizar sus construcciones y obtener la Habilitación Comercial correspondiente ante la Intendencia de San José siempre y cuando demuestren fehacientemente su antigüedad. Para ello deberán cumplir con lo estipulado por la Dirección de Arquitectura, la Dirección General de Gestión Ambiental y Salud de la Intendencia de San José y los organismos competentes, para su correcto funcionamiento. Las construcciones deberán ser aptas para las actividades a desarrollar, conforme las disposiciones departamentales y nacionales vigentes o las que lo estuvieran a la fecha de su construcción, siempre que en este último caso no se comprometan valores esenciales a juicio de la Dirección de Arquitectura y/o la Dirección General de Gestión Ambiental y Salud de la Intendencia de San José.

La Intendencia de San José, luego de aprobado el presente Plan, reglamentará los horarios de funcionamiento de todos los locales con actividades Industriales, Comerciales, de Esparcimiento o de Servicios clasificados por tipo de actividades.

Todos los emprendimientos comerciales o industriales que estén compuestos o se desarrollen en más de un predio con el mismo destino o complementarios deberán tramitar la fusión de los mismos para obtener la habilitación comercial correspondiente de la Intendencia de San José.

B) En el caso de emprendimientos instalados con usos de cualquier tipo que cuenten o no con la habilitación comercial de la Intendencia de San José, que estén ubicados en zonas en donde a partir de la aprobación de la presente norma queden prohibidos parcial o totalmente, que interfieran con el entorno o no puedan adaptarse a los requerimientos estipulados por el presente plan, deberán reubicar su actividad en los plazos estipulados dentro de las áreas propuestas y predios categorizados para esos fines.

Estos emprendimientos podrán obtener una Autorización Comercial Provisoria (si cumplen con la Viabilidad Urbanística, la Localización y la Habilitación de la Dirección General

de Gestión ambiental y Salud) por única vez, por un plazo determinado, condicionada a que sus instalaciones no se amplíen y cumplan o se adapten constructivamente, para mitigar sus efectos adversos. Esta Autorización Comercial Provisoria se solicitará y otorgará por un plazo máximo de tiempo para funcionar hasta su re-ubicación en las zonas habilitadas o para su reconversión a actividades permitidas. Este plazo no podrá superar a lo establecido para su re-ubicación.

Una vez cumplido dicho plazo se categorizarán como fuera de ordenamiento y se clausurará su actividad, sin perjuicio de aplicar sanciones de acuerdo a lo establecido en la Ley 18.308 de Junio de 2008.

En el caso de que estos emprendimientos funcionen en varios predios sean linderos o no, para obtener la Autorización Comercial Provisoria deben presentar proyecto integral de usos y funcionamiento de todas las instalaciones existentes y proyectadas en el total de los predios involucrados con los destinos, áreas de acopio, de carga y descarga, diagrama de flujos de actividades, vehículos involucrados, estacionamientos propios, de clientes y proveedores, acceso de público, mercaderías así como cualquier otra información específica que se solicite.

Esta Autorización Comercial Provisoria será concedida siempre que cuente con la no objeción de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo, previo informe de las oficinas competentes de la Intendencia de San José y siempre que cumplan con todos los requerimientos solicitados.

-Afirmativo Unanimidad (29 votos en 29).

Artículo 80.- (Plazos para la reformulación o reubicación de implantaciones fuera de ordenamiento).

Para los emprendimientos comerciales, de esparcimiento, industriales o de servicios instalados dentro del área urbana, que por su ubicación actual deban reformular o re-ubicar sus actividades en otras zonas aptas para su funcionamiento, se estipulan los siguientes plazos máximos:

- a- Barracas, Distribuidoras, Aserraderos, Depósitos y actividades similares o complementarias de las mismas, localizadas en un predio o en varios predios que generen vectores en el entorno, que posean denuncias debidamente fundadas ante las autoridades competentes, de vecinos, de entidades públicas o privadas y que no cuenten con un informe favorable de la Dirección General de Tránsito de la Intendencia de San José: 5 años a partir de la aprobación del presente Plan.



- b- Salas bailables, Boliches, Discotecas o similares, localizadas en un predio o varios predios, que generen vectores negativos en el entorno, que pesen den uncias fundadas de vecinos o entidades públicas y que no cuenten con un informe favorable de la Intendencia Departamental de San José: 5 años a partir de la aprobación del presente Plan.
- c- Pubs, Bar de previas, Cervecerías o similares: los emprendimientos que puedan adaptarse a todos los parámetros urbanísticos, localizaciones y requerimientos propuestos por el presente Plan y que cumplan con toda la normativa vigente podrán mantener su actividad siempre y cuando obtengan la Habilitación Comercial correspondiente de la Intendencia de San José.
- d- Pubs, Bar de previas, Cervecerías o similares que no puedan adaptarse a todos los requerimientos estipulados por el presente Plan: 3 años a partir de la aprobación del presente Plan.
- e- Industrias, talleres, locales de estacionamiento y lavaderos de vehículos de gran porte (camiones y ómnibus) o similares: 5 años a partir de la aprobación del presente Plan.

Todos los emprendimientos no detallados se asimilarán a los descritos anteriormente por las Oficinas correspondientes y serán estudiadas por la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

La Intendencia de San José procederá a notificar a los titulares de los predios en las situaciones previstas en este artículo, disponiendo facilidades para la reubicación de aquellas que deban ser trasladadas.

Una vez vencidos los plazos estipulados en el presente artículo sin que se haya efectuado la reubicación o la adaptación al Plan, los emprendimientos y actividades se considerarán en forma automática fuera de ordenamiento, siendo pasibles de las acciones de la policía territorial incluyendo la clausura del local, y la aplicación del régimen sancionatorio vigente.

-Afirmativo Mayoría (19 votos en 24).

Artículo 81.- (Predios delimitados por cañadas o cursos de agua) .

Todos los predios incluidos en cualquiera de las categorías y subcategorías propuestas que tengan límites con el Río San José y sus afluentes, estén atravesados o tengan frentes a ríos, arroyos, cañadas o cualquier otro curso de agua, al presentarse a solicitar los permisos de fraccionamientos, reparcelamientos, fusiones, divisiones prediales o permisos de construcción,

regularización o reformas, así como solicitudes de Habilitaciones Comerciales o Industriales para usos nuevos o existentes, serán estudiadas por las oficinas técnicas competentes. Estas oficinas remitirán las solicitudes junto con su informe a la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo, la que evaluará y analizará los recaudos de la solicitud, pudiendo pedir ampliación de la información, informes complementarios, estudios ambientales, hidráulicos, de drenaje pluvial u otros estudios, asesoramientos o recaudos que entienda conveniente para elaborar su informe, pudiendo por razones fundadas y de interés general aprobar o rechazar dicha solicitud en cuyo caso se podrán presentar otras alternativas.

Los titulares de los predios afectados parcial o totalmente por las inundaciones producidas por desbordes del Río San José y sus afluentes, deberán presentar al iniciar los trámites de construcción, regularización o habilitación una nota certificada por escribano público, donde se acredite que conoce las condiciones de inundabilidad de su predio.

Los padrones afectados por cañadas o vertientes, al momento de solicitar el permiso de construcción para obra, reforma o ampliación deberán presentar un estudio técnico, realizado por técnico idóneo (ingeniero hidráulico) que incluya medidas estructurales tendiendo a una solución eficiente y sustentable del drenaje pluvial, preservando el curso de agua y sin interrumpir la libre circulación de las aguas.

En los predios afectados por arroyos o cañadas principales se dejará como mínimo una faja de terreno de 25 m de ancho de cada lado del curso de agua y de 15 m de ancho de cada lado de cañadas secundarias, o del ancho que establezcan las disposiciones nacionales en caso de ser más restrictivas, pudiendo exigir la Intendencia de San José anchos mayores según el estudio de cada caso como reserva para espacio público, limpieza y eventual trazado de calles o sendas peatonales. Dichas fajas no podrán ocuparse por ningún tipo de construcciones, instalaciones o infraestructuras.

-Afirmativo Unanimidad (24 votos en 24).

Artículo 82.- (Rellenos).

Los rellenos totales o parciales a realizar en todos los predios dentro del ámbito de la aplicación del presente Plan, deberán contar con la autorización correspondiente de la Intendencia de San José. Los proyectos de rellenos se presentarán en la Dirección de Obras, la que elaborará su informe y lo remitirá a la Unidad de Gestión del Plan de San José para su evaluación antes de su aprobación.



Los proyectos de rellenos en general, los rellenos con aportes de material, con movimientos de tierra, excavaciones, canalizaciones de pluviales, deforestación entre otros, se autorizarán siempre y cuando se resuelva correctamente la evacuación de las aguas pluviales propias del predio sin afectar los predios linderos, verificando entre otros las eventuales afectaciones sobre los mismos, sobre las construcciones existentes en el predio del solicitante y las de los predios linderos, las alteraciones en las cuencas de la zona y de las obras de desagües en general.

Los niveles de los rellenos y los sectores donde se implantarán los mismos dentro del predio con las autorizaciones correspondientes antes mencionadas, deberán estar expresados en los recaudos a presentar en los permisos de construcción ante la Dirección de Arquitectura de la Intendencia de San José.

-Afirmativo Unanimidad (24 votos en 24).

Artículo 83.- (Tolerancias).

Las solicitudes de tolerancias presentadas, no podrán superar el 20% de los valores de los parámetros urbanísticos propuestos en la presente Norma y en todos los casos el Ejecutivo Comunal podrá enviar la solicitud de tolerancias a la Junta Departamental para su anuencia.

En el caso de solicitud de tolerancias, si éstas no superan un 10% los valores de los parámetros urbanísticos establecidos en la presente Norma, la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo luego de los análisis correspondientes, ante razones fundadas y de interés general, podrá autorizar lo solicitado y remitir su informe a la oficina correspondiente para su aprobación, con carácter de extraordinario, especial o por única vez.

Para el caso de solicitud de tolerancias, que alcancen hasta un 20% los valores de los parámetros urbanísticos establecidos en la presente Norma, la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo luego de los análisis correspondientes, ante razones fundadas y de interés general elaborará su informe y lo elevará al Ejecutivo Comunal para su consideración.

No se admitirán tolerancias en las áreas de predios con áreas mínimas de 300 m² propuestas, como lo estipula la Ley 18.308 de junio de 2008, salvo en los casos especiales que se estipulan en la presente Norma. (Régimen especial de fraccionamientos y para Conjuntos habitacionales).

En los proyectos de fraccionamientos de predios categorizados como suelo categoría urbana consolidado y no consolidado, se admitirán tolerancias solamente en uno de los lotes,

salvo que los lotes resultantes sean hasta dos, en cuyo caso ambos lotes podrán beneficiarse de la tolerancia.

Las tolerancias no se aplicarán para el régimen especial de fraccionamiento propuesto en las zonas del Área Núcleo Central, Área Central y Área Consolidada Este de la ciudad de San José de Mayo y para las áreas de predios resultantes de conjuntos habitacionales.

-Afirmativo Unanimidad (24 votos en 24).

Capítulo V

Control territorial

Artículo 84.- (Policía urbanística y territorial).

El Gobierno Departamental ejercerá la policía urbanística y territorial a los efectos de identificar todas aquellas acciones, obras, fraccionamientos, loteos u operaciones de todo tipo realizadas en contravención de las normas aplicables y sancionar a los infractores. Para ello, cuenta con las potestades previstas en los arts. 68 y siguientes de la Ley 18308 así como por el Artículo 35 numeral 43 literal B de la Ley 9515, en la redacción dada por el Artículo 83 numeral 4) literal b) de la Ley N° 18308 de Junio de 2008.

La Intendencia Departamental, en el marco de los poderes de policía territorial y de la edificación, deberán impedir: la ocupación, la construcción, el loteo, el fraccionamiento y toda operación destinada a consagrar usos no permitidos, que implique la violación de la legislación vigente en la materia o los instrumentos de ordenamiento territorial, respecto de los inmuebles del dominio privado donde no pueda autorizarse la urbanización, fraccionamiento y edificación con los usos permitidos en el presente Plan para cada categoría.

Esta obligación regirá también para los casos que carezcan de permiso aunque se ubiquen en zonas donde pudiera llegar a expedirse dicha autorización, verificada la existencia de las actividades.

-Afirmativo Unanimidad (24 votos en 24).

Artículo 85.- (Actuaciones de control territorial).

Las actuaciones de Control Territorial serán realizadas por la Intendencia de San José mediante su cuerpo de Inspectores con conocimiento en Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de



las coordinaciones necesarias que deban realizarse con las diferentes Direcciones y oficinas de la Intendencia de San José.

Además de los que le asigne el Intendente, el cuerpo inspectivo tendrá los siguientes cometidos:

- 1) el control respecto al cumplimiento del presente Decreto.
- 2) La preservación de los espacios públicos de todo tipo.
- 3) La identificación de todas aquellas acciones, obras, usos, fraccionamientos, loteos u operaciones de todo tipo realizadas en contravención de las normas aplicables en materia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, tanto del ámbito nacional así como del ámbito departamental.
- 4) Aplicación de las sanciones previstas o adopción de las medidas específicas necesarias para procurar el efectivo cumplimiento de la normativa.
- 5) La ejecución de las medidas específicas previstas en los Artículos 68 y 69 de la Ley N° 18308 de 18 Junio de 2008: intimaciones, inspecciones de obra, pedido de datos y demás, en coordinación con las Oficinas y Direcciones del Gobierno Departamental y la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo.

-Afirmativo Unanimidad (24 votos en 24).

Artículo 86.- (Régimen disciplinario).

Los infractores de cualquier índole del presente Decreto, serán penados con multas que irán desde 25 UR (veinticinco unidades reajustables) hasta el máximo previsto en el artículo 71 de la ley 18.308 de 18 de junio de 2008 (50.000 UR cincuenta mil unidades reajustables), de acuerdo al carácter o gravedad de la misma, pudiendo además la autoridad competente tomar las medidas necesarias a efectos de recomponer la situación anterior con cargo al infractor.

-Afirmativo Unanimidad (24 votos en 24).

Artículo 87.- (Criterios de graduación de las faltas y rango de sanción aplicable de acuerdo a la gravedad de la misma).

1) FALTAS LEVES:

Se considera falta leve un incumplimiento que no afecte de manera significativa los objetivos de planificación territorial planteados así como los deberes territoriales que genera la aplicación del presente Plan, sin tratarse de determinaciones estructurantes del Plan; tales como:

- Incumplimiento leve de la normativa de edificabilidad siempre que la misma se encuentre dentro del margen de las tolerancias aplicables y por tanto sea regularizable.

- Incumplimiento a los deberes de conservación de los inmuebles propiedad de particulares, inmuebles en situación de abandono, falta de higiene u otras situaciones que afecten el interés general.

- Inexactitudes en cuanto al proyecto inicial presentado y el final de obra

- Obras sin permiso de la Intendencia de San José o con permiso vencido

- Inmuebles donde se hubieren implantado actividades que no cuenten con

Viabilidad de uso pero que su uso sea admitido en la zona de acuerdo al presente Plan.

A cada una de las faltas leves les corresponde una multa de 25 a 100 UR.

2) FALTAS GRAVES:

Se considera falta grave un incumplimiento que afecte de manera significativa los objetivos de planificación territorial planteados en el instrumento así como los deberes territoriales que genera la aplicación del presente Plan, tratándose de determinaciones estructurantes del Plan tales como:

- Incumplimiento grave de la normativa de edificabilidad.

- Incumplimiento respecto a FOS y FOT

- Incumplimiento respecto a invasión u ocupación de predios de dominio público o Fiscal con edificaciones.

- Incumplimiento respecto a la invasión u ocupación sin las autorizaciones correspondientes de espacios públicos, parques, plazas, calles, veredas y similares, con elementos no permanentes o equipamientos de emprendimientos comerciales.

- Emprendimientos que generen vectores en el entorno o posean denuncias de vecinos o de otros organismos públicos o privados.

- Incumplimiento en el caso de bienes que cuentan con una protección especial ya sea ambiental, patrimonial.

- Inmuebles donde se hubieren implantado actividades que no cuenten con la Viabilidad de uso y que su uso no sea admitido en la zona de acuerdo al presente Plan.

- Incumplimiento de deber de conservación de inmueble que genera un riesgo tales como construcciones ruinosas o con riesgo de derrumbe, incendio y demás situaciones de riesgo.

- Obras sin permisos de construcción aprobado por la Dirección de Arquitectura en zonas patrimoniales u obras declaradas de interés patrimonial.



A cada falta grave les corresponde una multa de 101 a 1000 UR.

3) FALTAS MUY GRAVES:

Se considera falta muy grave un incumplimiento que afecte de manera muy significativa, con permanencia en el tiempo u otro factor agravante a criterio de las Oficinas Técnicas correspondientes, los objetivos de planificación territorial planteados en el instrumento así como los deberes territoriales que genera la aplicación del presente Plan, tratándose de determinaciones estructurantes del Plan ; tales como:

- La reincidencia sea de técnicos o particulares de alguna de las sanciones graves antes descriptas.
- El incumplimiento frente a la obligación debidamente intimada por la Intendencia de San José de recomposición de la situación anterior a su costo frente a un incumplimiento constatado y sancionado.
- Otras situaciones que por la singularidad de la situación y la afectación del interés público o del interés general o afectación a terceros requieran de una sanción de magnitud, según resolución fundada por las Oficinas Técnicas competentes y previa vista de los interesados.

A cada una de las faltas muy graves les corresponde una multa de 1001 a 50.000 UR

-Afirmativo Unanimidad (24 votos en 24).

Artículo 88.- (Imputación de la falta)

La sanción de multa será aplicada al Propietario del predio. En caso de no pago la misma será cargada al padrón y liquidada junto con la Contribución Inmobiliaria urbana o suburbana. En caso de comprobarse la responsabilidad del técnico actuante, se le sancionará de conformidad con las disposiciones departamentales vigentes.

Subsistirá además la obligación de ajustarse al presente Decreto en un plazo máximo establecido por la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo. Si venciera el plazo establecido sin haberse normalizado la situación, se iniciarán las acciones específicas previstas por los artículos 68 y 69 de la Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008 según corresponda.

El producido de las sanciones será volcado al Fondo de Gestión Territorial creado en el Presupuesto Departamental.

-Afirmativo Unanimidad (24 votos en 24).

TÍTULO 5

Gestión del Plan

Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo

Artículo 89.- (Creación de la Unidad de Gestión del Plan).

Se encomienda al Intendente Departamental de San José, la creación de la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo, dentro de los noventa (90) días a partir de la vigencia del presente Plan.

-Afirmativo Unanimidad (24 votos en 24).

Artículo 90.- (Cometidos).

La Unidad de Gestión del Plan tendrá a su cargo la gestión, la difusión, el seguimiento y el monitoreo del presente Plan, así como la coordinación del ejercicio de la policía territorial dentro de su ámbito de aplicación.

-Afirmativo Unanimidad (24 votos en 24).

Artículo 91.- (Acciones específicas a cargo de la Unidad de Gestión).

A los efectos del cumplimiento de los cometidos asignados, desarrollará acciones concretas destinadas a:

-Promover y monitorear la ejecución de este Plan Local.

-Coordinar las solicitudes y proyectos en general con las diferentes Direcciones y Oficinas de la Intendencia de San José, así como con otros organismos nacionales y departamentales.

-Promover la elaboración del Plan Derivado del Manejo de las Llanuras de Inundación del Río San José y sus Afluentes.

-Promover un Plan Especial de Protección de Bienes y Espacios Patrimoniales donde se incluyan entre otros: construcciones públicas y privadas, conjuntos edilicios, espacios públicos, tramos de calles o de infraestructuras, paisajes, recursos naturales o todos aquellos bienes que sean de interés cultural dentro del ámbito de aplicación de la presente Norma.

-Promover un Plan de Espacios verdes y arbolado urbano.

-Promover el proyecto de un Paseo Urbano dentro de la ciudad de San José de Mayo, que incluya la traza de las vías del ferrocarril con las instalaciones y edificaciones de AFE así como su entorno inmediato.

-Mantener informado a los diferentes actores sociales, públicos, privados y vecinos de la aplicación de la presente Norma.

-En los casos previstos en este decreto o cuando el Intendente lo solicite, expedirse fundadamente sobre la procedencia o no conforme las disposiciones del Plan, respecto de



solicitudes de permisos, operaciones, transformaciones, usos u otras actividades en el ámbito del Plan.

-Afirmativo Unanimidad (24 votos en 24).

Artículo 92.- (Integración).-

La Unidad de Gestión del Plan estará integrada por:

- El Intendente Departamental de San José, o por quien éste disponga le represente.
- El Director de la Dirección General de Gestión Ambiental y Salud.
- El Director de la Dirección General de Obras.
 - El Director de la Dirección General de Tránsito y Transporte.
 - El Director de la Dirección General de Desarrollo
 - El Encargado de la Oficina de Ordenamiento Territorial.
- El Encargado de la Dirección de Arquitectura y Urbanismo.
- El Encargado de la Sección de Estudios y Proyectos.
- Un Asesor del Área Jurídica.

Esta Unidad de Gestión podrá convocar a otros Directores o funcionarios de la Intendencia de San José relacionados con los proyectos o temas a tratar, para su conocimiento, evaluación o ejecución. Asimismo podrá invitar a participar según el tema a tratar a aquellas personas o Instituciones Públicas o Privadas cuya opinión sea necesaria recabar.

-Afirmativo Unanimidad (24 votos en 24).

Artículo 93.- (Sesiones).-

La Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo sesionará toda vez que lo convoque el Intendente de San José, lo que ocurrirá al menos una vez cada 180 días, de acuerdo con el Reglamento de funcionamiento que elaborará en su primera Sesión, el cual será remitido al Ejecutivo Departamental para su aprobación como Resolución de la Intendencia Departamental.

-Afirmativo Unanimidad (24 votos en 24).

Artículo 94.- (Programa de Monitoreo y Seguimiento del Plan).

La Unidad de Gestión del Plan elaborará un Programa de Monitoreo y Seguimiento del Plan, y elevará cada 2 años al Intendente Departamental un informe sobre la marcha del Plan.

El Programa de Monitoreo y Seguimiento dentro del ámbito de aplicación del Plan incluirá, entre otros, los siguientes indicadores:

- Las variaciones en la ocupación de residentes en zonas de riesgos asociados a la inundación del Río San José y sus afluentes tales como: densidad de población, densidad de viviendas, crecimiento del stock de viviendas, población informal, viviendas en zonas de riesgo de inundación.

- La afectación por pluviales en la infraestructura construida, calles, alcantarillas y cunetas.

- Mejoras en el hábitat y en la calificación urbana barrial entre actividades no residenciales y las residenciales.

- Afectaciones al patrimonio natural, cultural y paisajístico.

- Estudios y controles sobre los emprendimientos comerciales, industriales y extractivos.

- Concreción de obras de vialidad a nivel local y nacional, y sus posibles afectaciones a los lineamientos y desarrollo del Plan.

- Seguimiento de Emprendimientos existentes con actividades incompatibles con el entorno y las reubicaciones de los mismos hacia zonas propuestas.

- Desarrollo de las áreas industriales y comerciales propuestas y sus efluentes.

- Detección y detención de obras y emprendimientos irregulares, sin las autorizaciones correspondientes y de usos no permitidos.

- Aplicación de sanciones detectadas por las inspecciones departamentales.

-Afirmativo Unanimidad (24 votos en 24).

TÍTULO 6

Disposiciones Finales

Artículo 95.- (Vigencia, plazo y revisión del instrumento).

El Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de San José y su área de influencia, entrará en vigencia a los treinta (30) días corridos a partir de la promulgación del presente Decreto.

Su plazo será de 20 años, pudiéndose tener revisiones periódicas a partir del quinto año desde su aprobación definitiva. Cumplido este tiempo, se realizará una instancia de revisión general siguiendo el proceso de elaboración previsto por la Ley N° 18.308 del 18 de junio de 2008. El mismo podrá ser objeto de revisión y/o modificación durante su vigencia cuando existan circunstancias especiales que lo justifiquen, o luego de realizarse planes derivados o sectoriales, o de contarse con nuevos estudios ambientales que hagan aconsejable su revisión.



Cualquiera de las revisiones o modificaciones antedichas se realizarán siguiendo los procedimientos para la elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial previsto en la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008.

-Afirmativo Unanimidad (24 votos en 24).

Artículo 96.- (Modificaciones no sustanciales)

Por el presente Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de San José, en concordancia con el Artículo 29 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, se habilitan a futuro las modificaciones de las siguientes determinaciones de este Plan que se definen como no sustanciales:

a- ajustes o correcciones menores en los límites de las zonas, subzonas y áreas, por razones fundadas, siempre y cuando cumplan con los lineamientos generales.

b- situaciones preexistentes debidamente probadas al momento de puesta en vigencia del presente Plan, y no contempladas en el mismo.

c- errores en las nominaciones de los números de padrones expresados en el presente texto. Errores en nombres de rutas, avenidas, bulevares o calles cuando resulte evidente.

d- ajustes menores de parámetros urbanísticos para contemplar posibles necesidades y demandas barriales colectivas que mejoren y no afecten el medio ambiente y la calificación urbana general. El procedimiento de revisión para tales modificaciones no sustanciales será a iniciativa del Intendente Departamental o de la Junta Departamental de San José, quienes solicitarán un Informe sobre las Modificaciones no Sustanciales a la Unidad de Gestión del Plan Local de San José de Mayo. Este informe será fundado, pudiendo esta Unidad de Gestión realizar otras consultas a nivel departamental y nacional. A partir del análisis de tal Informe sobre las Modificaciones no Sustanciales, de considerarlo pertinente y de interés general, la Junta Departamental procederá a su aprobación.

-Afirmativo Unanimidad (24 votos en 24).

Artículo 97.- (Ajustes a la normativa departamental). El presente instrumento de ordenamiento territorial, sustituye las disposiciones departamentales en materia de categorización del suelo, de fraccionamiento y subdivisión del suelo, de usos y parámetros urbanísticos vigentes con anterioridad dentro del ámbito territorial de aplicación del presente Plan.

Quedan derogadas todas las disposiciones departamentales anteriores que se opongan al presente.

-Afirmativo Unanimidad (24 votos en 24).

Artículo 98.- (Cartografía que forma parte del Plan)

Forman parte del presente Plan, los siguientes gráficos:

Lámina N° 1 Ámbito de aplicación del Plan

Lámina N° 2. Categorización del suelo propuesta.

Lámina N° 3. Categorización del suelo propuesta - Sectores

Lámina N° 4. Sector 1 – San José de Mayo – Suelo categoría urbana consolidado y no consolidado.

Lámina N° 5. Sector 1 – San José de Mayo – Suelo categoría urbana consolidado.

Lámina N° 6. Sector 1 – San José de Mayo – Suelo categoría urbana. no consolidado

Lámina N° 7. Sector 2 – Juan Soler - Categorización del suelo. propuesta

Lamina N° 8. Sector 3 – Norte - Categorización del suelo. propuesta

Lamina N° 9. Sector 4 – Raigón –Categorización del suelo propuesta

Lamina N°10. Sector 5 – Sur – Categorización del suelo propuesta

Lamina N°11. San José de Mayo – Macrotrazados – ciclovías – Jerarquización vial.

Lamina N°12. Raigón y Juan Soler – Macrotrazados – ciclovías – Jerarquización vial.

-Afirmativo Unanimidad (24 votos en 24).

A sus efectos vuelva al Ejecutivo Departamental.

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE SAN JOSÉ, EL DIECISIETE DE JUNIO DE DOS MIL DIECINUEVE.- AMC

Gastón Camy

Presidente

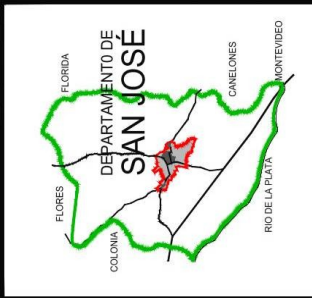
Andrés Pintaluba

Secretario General



ANEXO

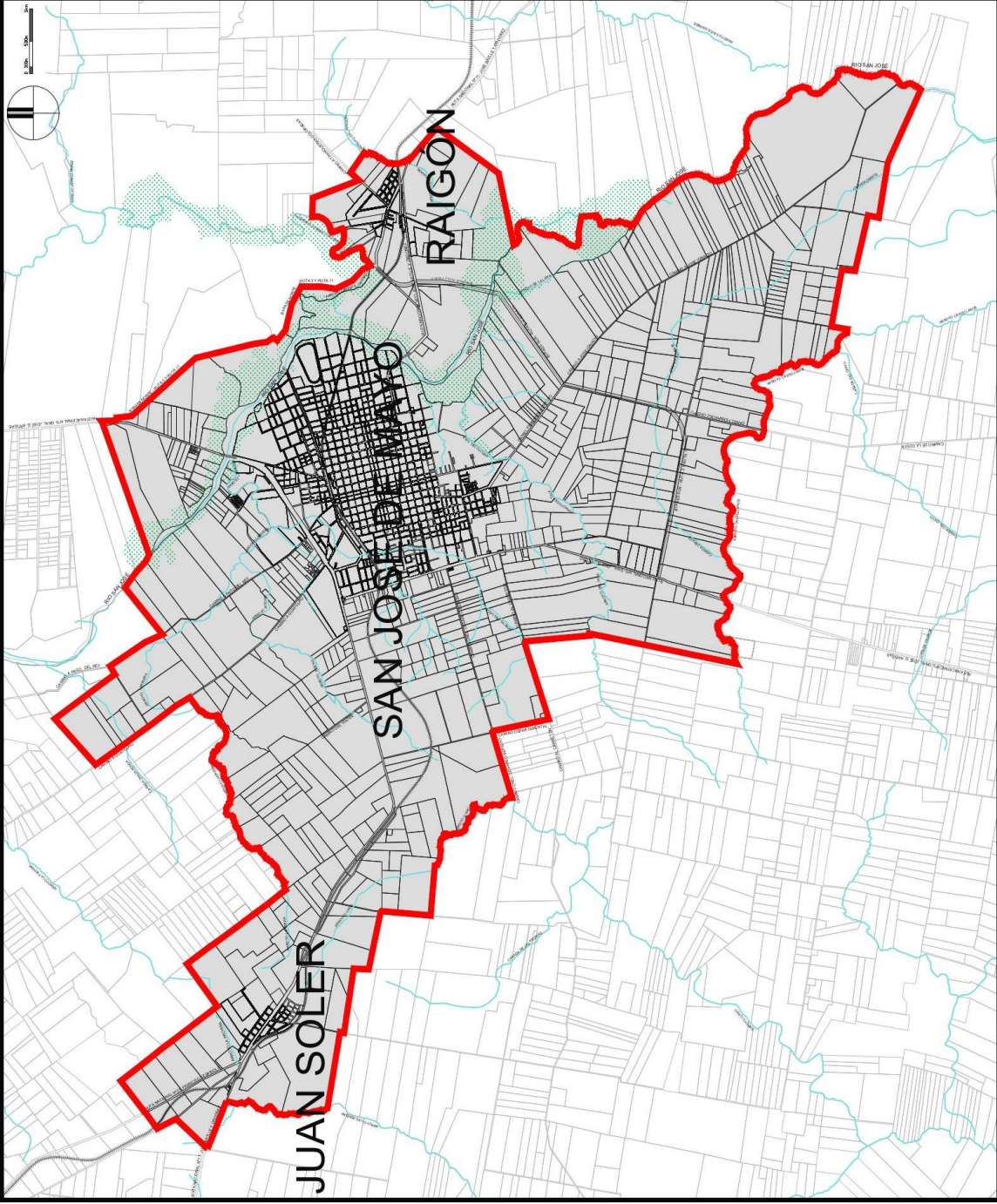
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

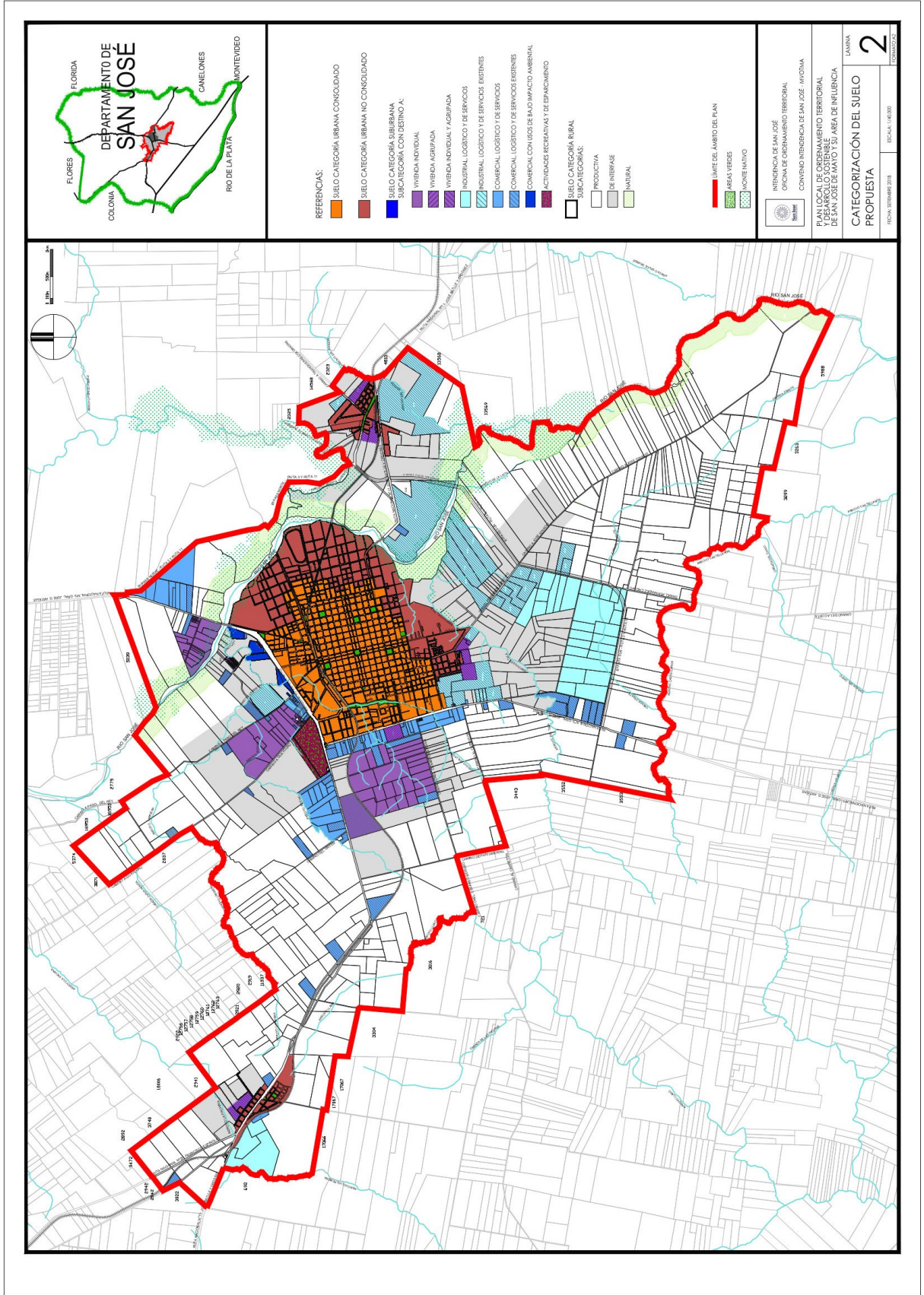


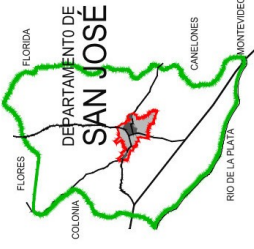
REFERENCIAS:

- AREA DE INFLUENCIA
- MONTE NATIVO
- LÍMITE DEL ÁMBITO DEL PLAN


 MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ
 OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 CONVENIO MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ - AVICOMA
 PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 Y DESARROLLO SOSTENIBLE
 DE SAN JOSÉ DE MANÍ Y SU ÁREA DE INFLUENCIA
 LÁMINA
1
 ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PLAN
 FECHA: SEPTIEMBRE 2018 ESCALA: 1:40,000 COMERCIO







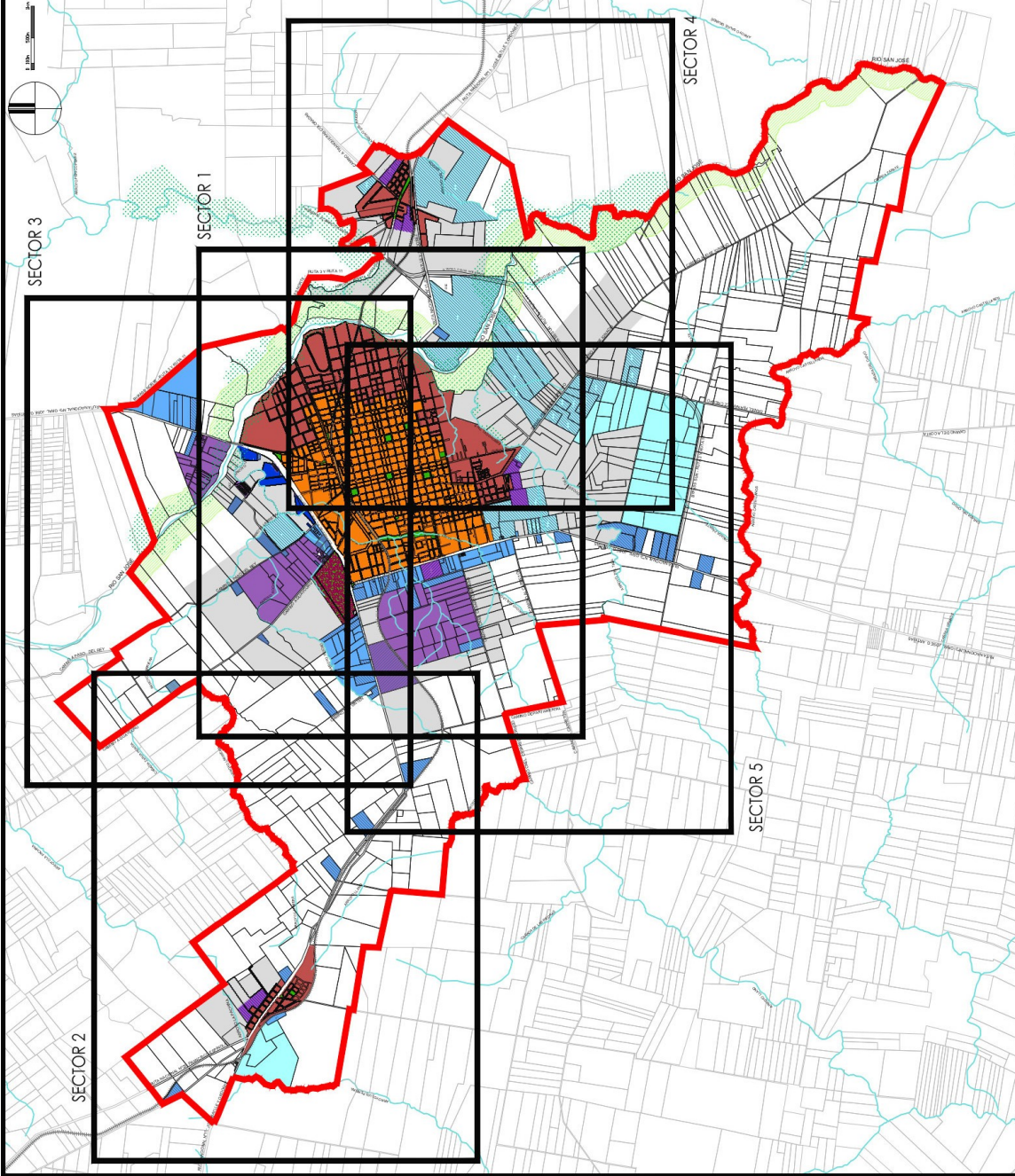
- REFERENCIAS:**
- SUELO CATEGORÍA URBANA CONSOLIDADO
 - SUELO CATEGORÍA URBANA NO CONSOLIDADO
 - SUELO CATEGORÍA SUBURBANA SUBCATEGORÍA CON DESTINO A:
 - VIVIENDA INDIVIDUAL
 - VIVIENDA AGRUPADA
 - VIVIENDA INDIVIDUAL AGRUPADA
 - INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y DE SERVICIOS
 - INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y DE SERVICIOS EXTERNOS
 - COMERCIAL LOGÍSTICO Y DE SERVICIOS
 - COMERCIAL LOGÍSTICO Y DE SERVICIOS EXTERNOS
 - COMERCIAL CON USOS DE BAJO IMPACTO AMBIENTAL
 - ACTIVIDADES RECREATIVAS Y DE ESPARCIMIENTO
 - SUELO CATEGORÍA RIPAL
 - SUBCATEGORÍAS:**
 - PRODUCTIVA
 - DE INFRAESTRUCTURA
 - NATURAL

INGENIERÍA DE SAN JOSÉ
 OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 CONVENIO INTERMUNICIPAL DE SAN JOSÉ - AYUDIMA
 PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 Y DESARROLLO SOSTENIBLE
 DE SAN JOSÉ DE MATEO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PROPUESTA - SECTORES

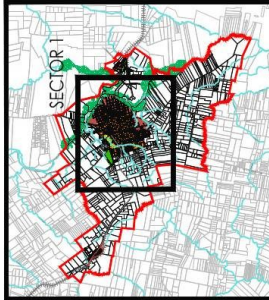
3

FECHA: SEPTIEMBRE 2018 ESCALA: 1:6000 PROPUESTA





San José
JUNTA DEPARTAMENTAL



- REFERENCIAS:
- SUELO CATEGORÍA URBANA CONSOLIDADO
 - SUELO CATEGORÍA URBANA NO CONSOLIDADO
 - LÍMITE DE URBANO CONSOLIDADO
 - U. URBANO NO CONSOLIDADO

- ÁREA VERDES
- MONTE MAYO
- LÍMITE DE ÁMBITO DE PLAN

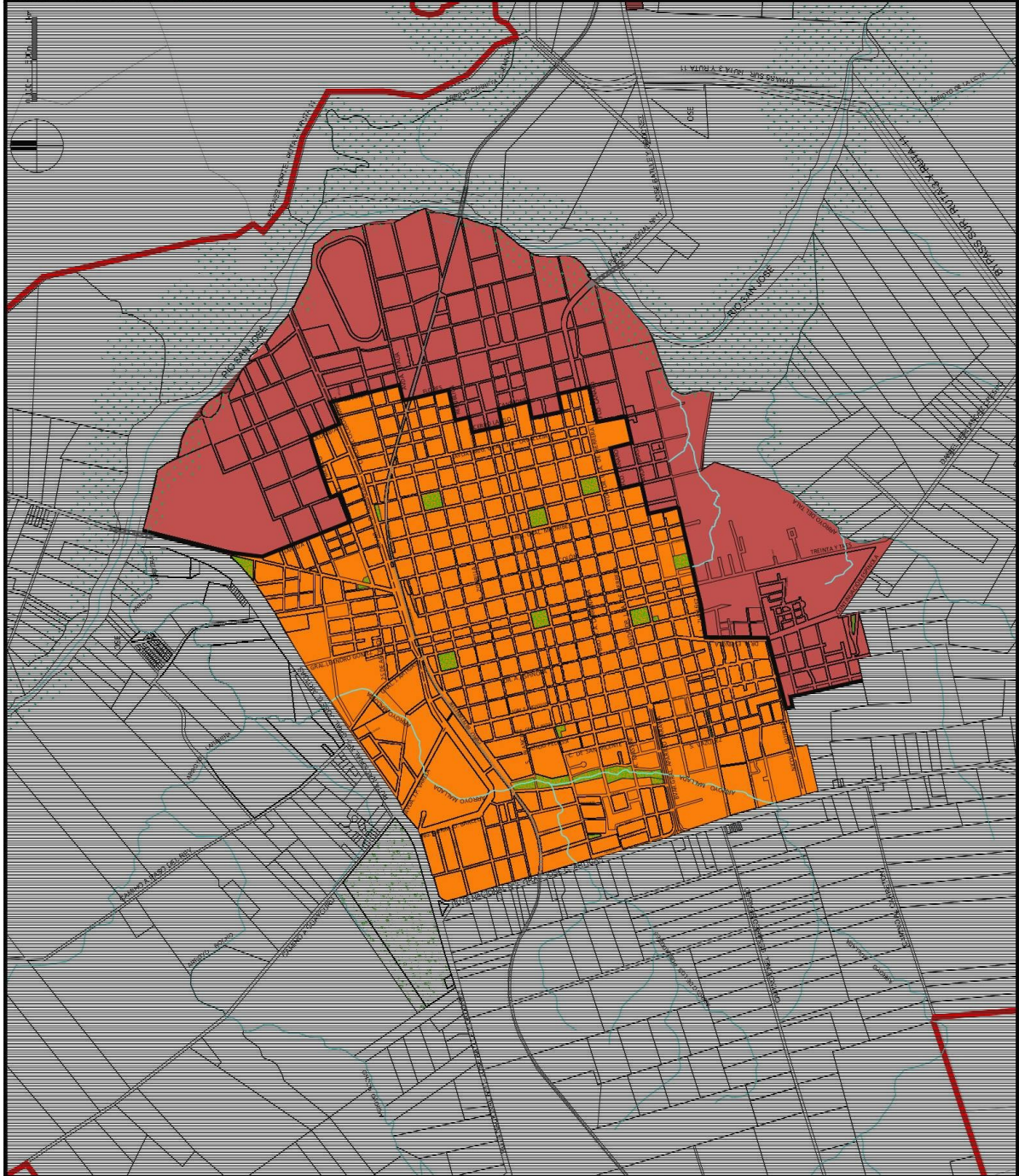
INSTRUMENTACIÓN DE SAN JOSÉ
OPERA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
CONVENIO INSTRUMENTACIÓN DE SAN JOSÉ - AVIODMA

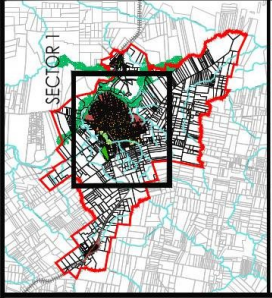
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y DESARROLLO SOSTENIBLE
DE SAN JOSÉ DE MAYO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

SECTOR 1 - SAN JOSÉ DE MAYO
SUELO CATEGORÍA URBANA
CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO


LÁMINA
4

FECHA: 11/03/2016
Escala: 1:10000





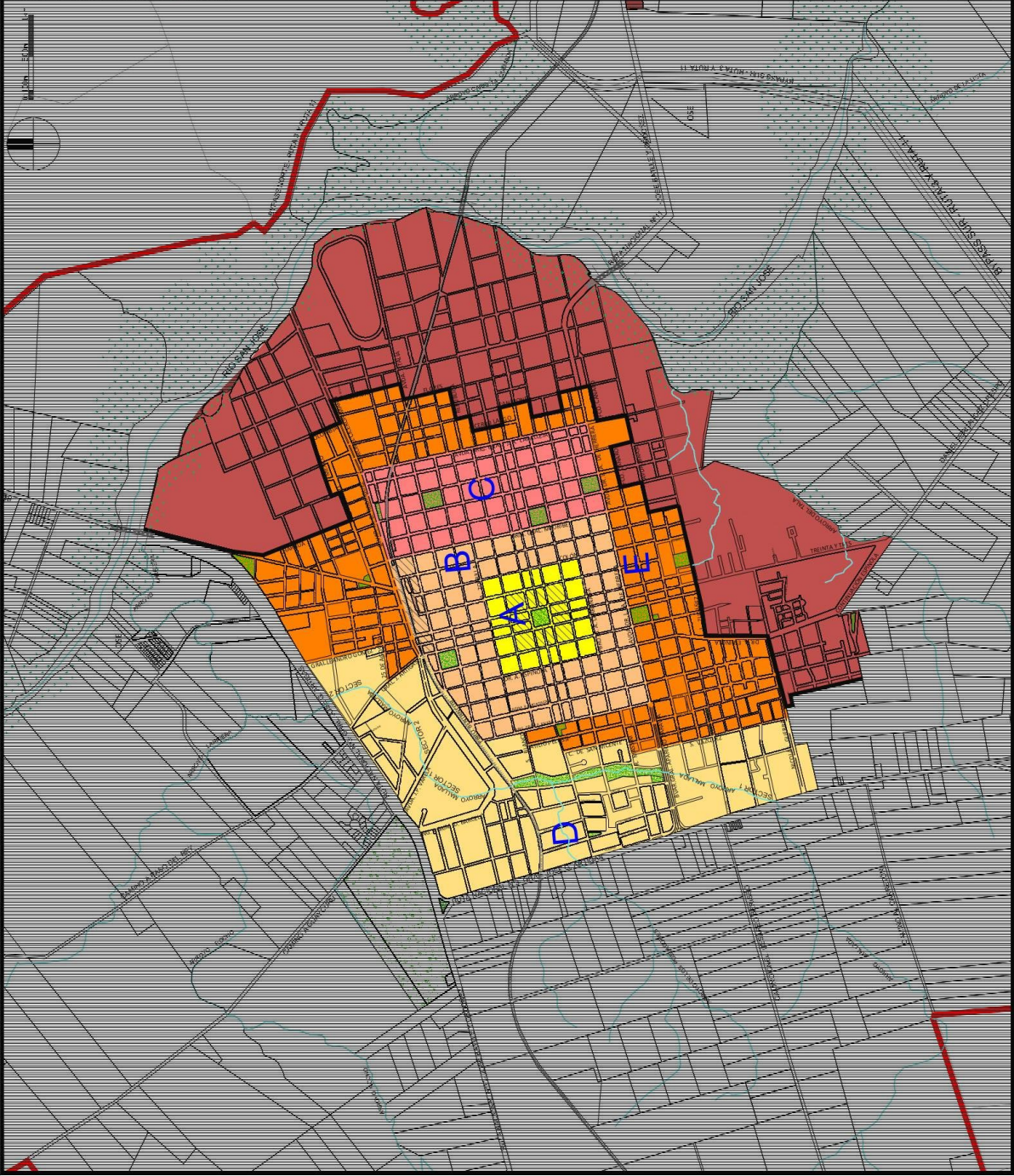
- REFERENCIAS:**
- SUELO CATEGORÍA URBANA CONSOLIDADO
 - AREA NÚCLEO CENTRAL - ZONA A
 - AREA GENERAL - ZONA B
 - AREA CONSOLIDADA ESTE - ZONA C
 - AREA RESIDENCIAL ZONA DE INFLUENCIA DE AMBITO MALLOA - ZONA D
 - AREA RESIDENCIAL - ZONA E
 - SUELO CATEGORÍA URBANA NO CONSOLIDADO
 - LIMITE DE URBANO CONSOLIDADO
 - LIMITE URBANO NO CONSOLIDADO


INMUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ
 OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 CONVENIO INMUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ - INVOCIDA

PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 DEL CANTÓN LOS RIOS EN SU AREA DE INFLUENCIA
 DE SAN JOSÉ DE MAYO

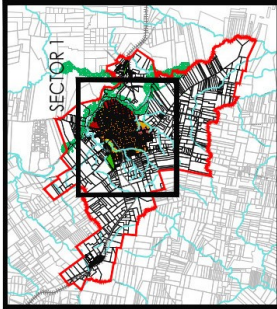
SECTOR 1 - SAN JOSÉ DE MAYO
 SUELO CATEGORÍA URBANA CONSOLIDADO

LAMINA: **5**
 FECHA: SEPTIEMBRE 2018 ESCALA: 1/10.000 LEGENDA: 1





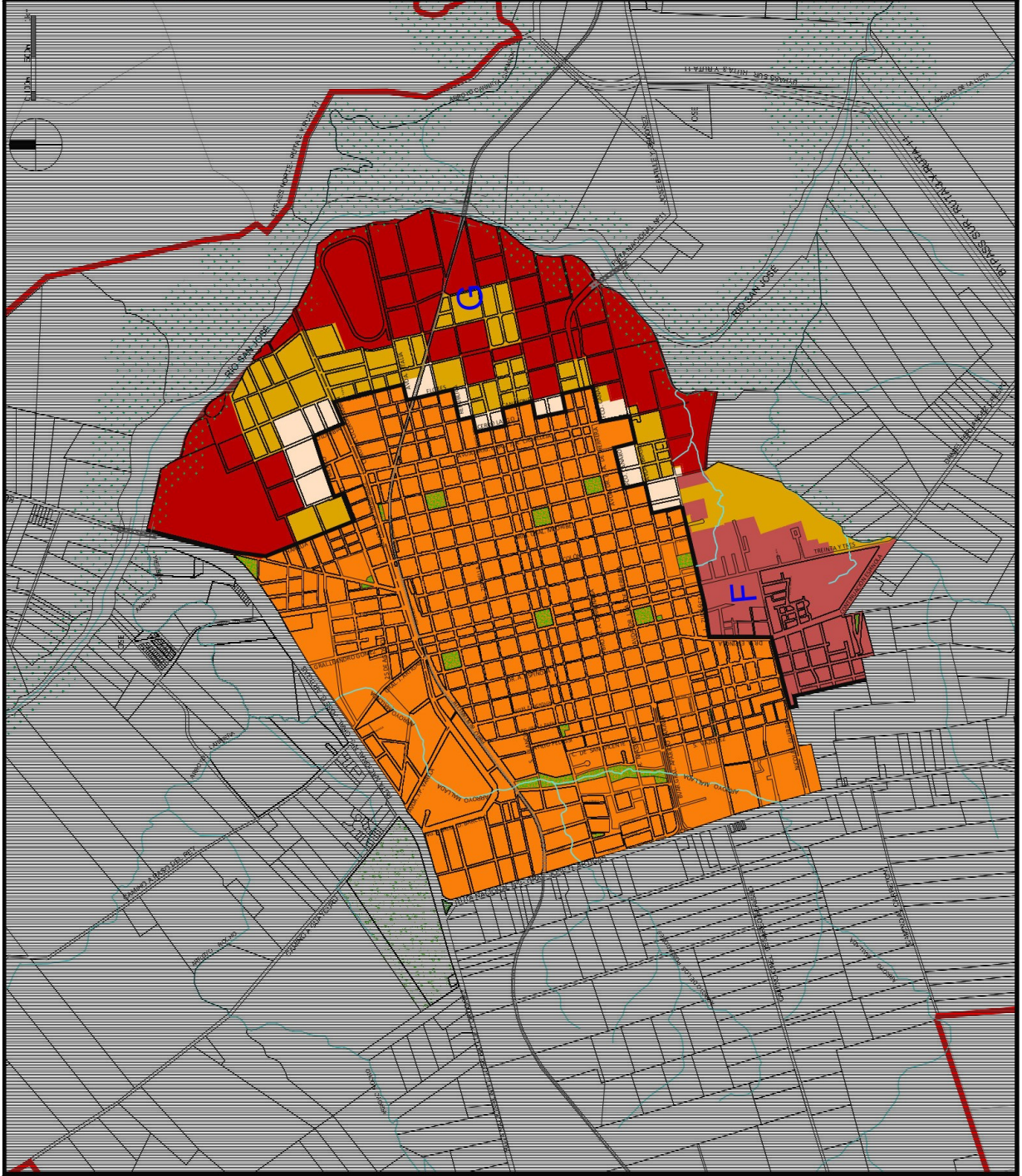
San José
JUNTA DEPARTAMENTAL



REFERENCIAS:

- SUELO CATEGORIA URBANA CONSOLIDADO
- SUELO CATEGORIA URBANA NO CONSOLIDADO
- AREA A CONSOLIDAR - ZONA F
- AREA DE LA ZONA DE INFLUENCIA DE RIO SAN JOSE - ZONA G
- RIESGO BAJO
- RIESGO MEDIO
- RIESGO ALTO
- LMITE DE URBANO CONSOLIDADO URBANO NO CONSOLIDADO

AREA VERDES
MONTE NATIVO
LMITE DEL AMBITO DE PLAN

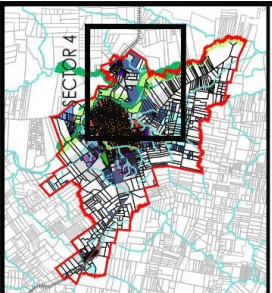


INTENDENCIA DE SAN JOSÉ
OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
CONVENIO INTENDENCIA DE SAN JOSÉ - AWOPIA
PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y DESARROLLO SOSTENIBLE
DE SAN JOSÉ DE MAYO Y SU AREA DE INFLUENCIA

SECTOR 1 - SAN JOSÉ DE MAYO
SUELO CATEGORIA URBANA NO CONSOLIDADO

LAMINA
6

FECHA: FEBRERO 2018
ESCALA: 1:10,000
CONTRATO: 001



- REFERENCIAS:**
- SUELO CATEGORÍA URBANA CONSOLIDADO
 - SUELO CATEGORÍA URBANA NO CONSOLIDADO
 - SUELO CATEGORÍA SUBURBANA
 - SUBCATEGORÍA CON DESTINO A:
 - VIVIENDA INDIVIDUAL
 - VIVIENDA AGREGADA
 - VIVIENDA INDIVIDUAL Y AGREGADA
 - INDUSTRIAL, LOGÍSTICO Y SERVICIOS
 - INDUSTRIAL, LOGÍSTICO Y SERVICIOS EXISTENTES
 - COMERCIAL, LOGÍSTICO Y DE SERVICIOS
 - COMERCIAL, LOGÍSTICO Y DE SERVICIOS EXISTENTES
 - COMERCIAL CON USOS DE BAJO IMPACTO AMBIENTAL
 - ACTIVIDADES RECREATIVAS Y DE ESPARCIMIENTO
- SUELO CATEGORÍA RIBAL**
- SUBCATEGORÍAS:**
- PRODUCTIVA
 - DE INTERFASE
 - NATURAL
- LEJENDAS:**
- LIMITE DEL AMBITO DEL PLAN
 - ÁREAS VERDES
 - MONTE NATIVO

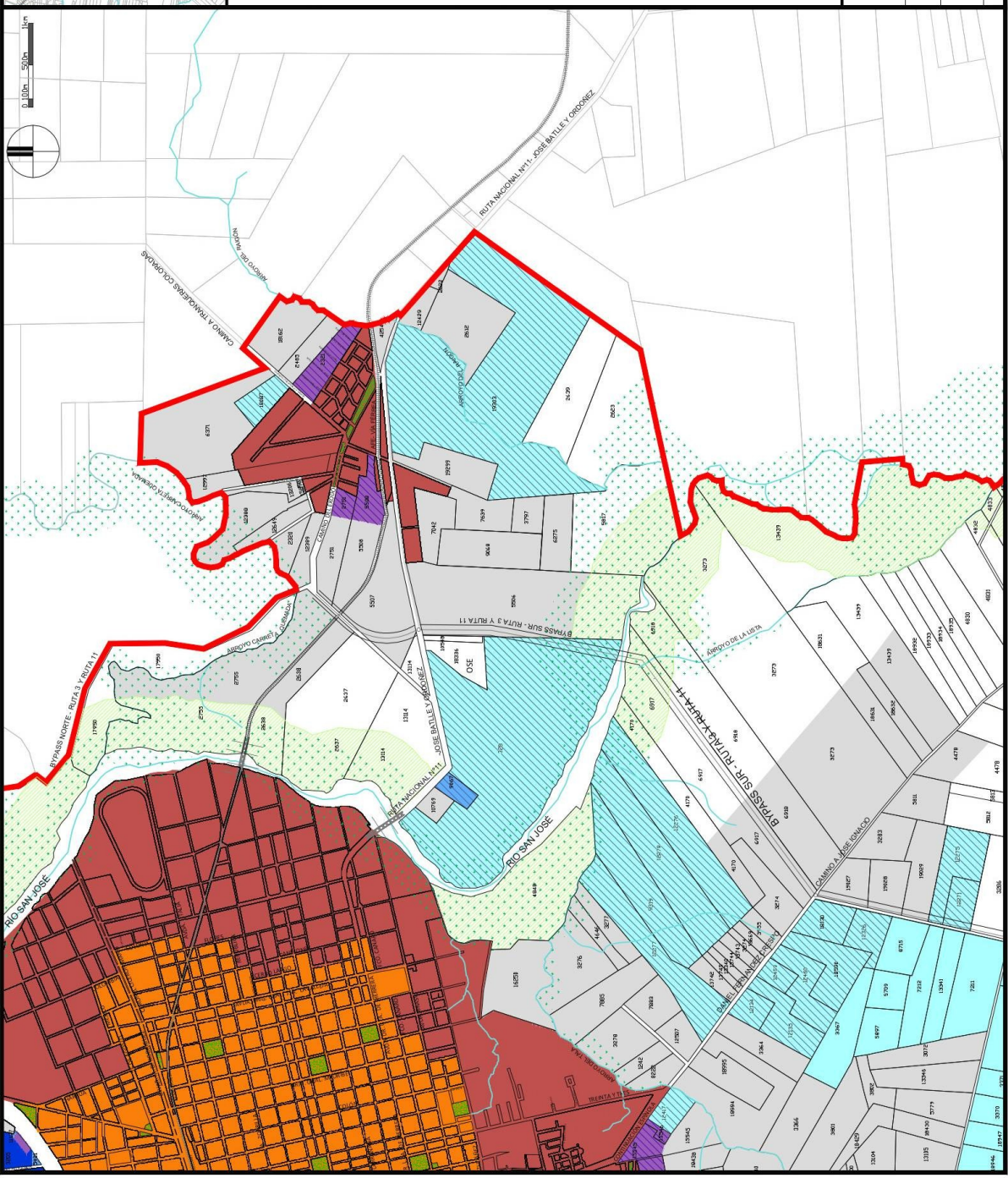
INDEFINICIÓN DE SAN JOSÉ
 OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 CONVENIO INDEFINICIÓN DE SAN JOSÉ - JACOMRA

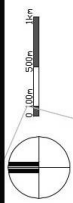
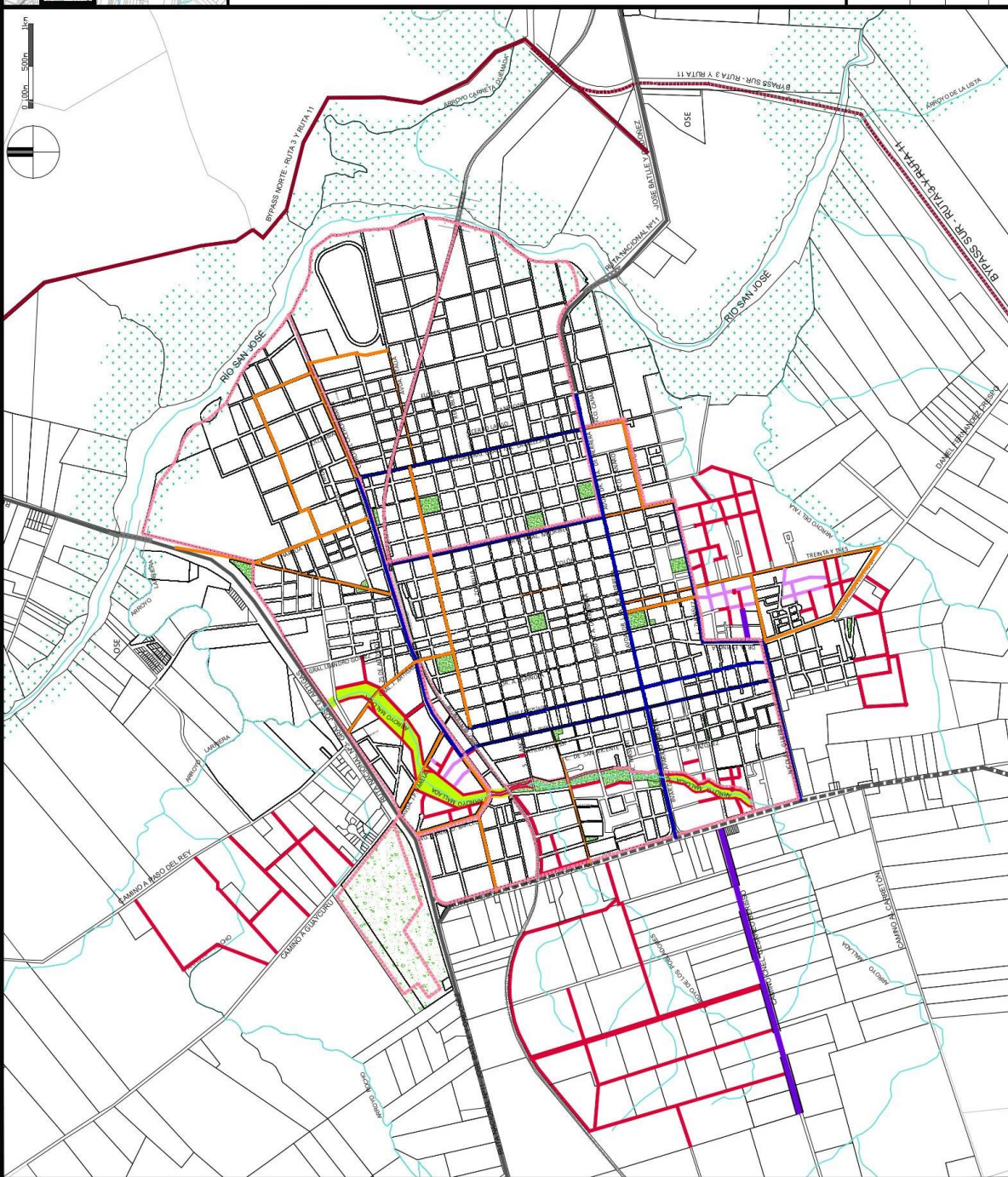
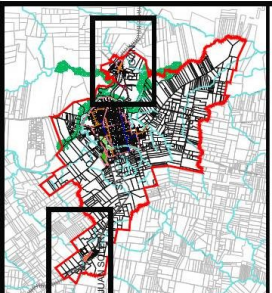
PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 DE SAN JOSÉ DE MAIZO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

SECTOR 4 - RAIGÓN
 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO PROPUESTA

FECHA: SEPTIEMBRE 2018 ESCALA: 1:10,000 CONSULTA: 2

LÁMINA
9





- REFERENCIAS:**
- CAMBIA PROTECCIÓN POR EJ
 - CAMBIA PROTECCIÓN EN FRACCIONAMIENTO
 - CAMBIA A BANCAR
 - RUTAS NACIONALES
 - VIAL PRINCIPALES
 - VIAL COLECTORAS
 - BYPASS NORTE
 - PROPIEDAD BYPASS SUR
 - TRAMO DOBLE VIA PROTEGIDA POR MOP
 - PROMIETA CICLOVIAS

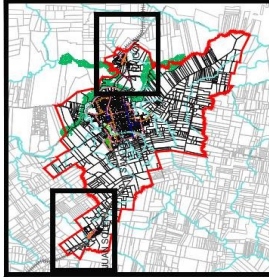


INTEGENCIA DE SAN JOSÉ
 OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 CONVENIO INTEGENCIA DE SAN JOSÉ - AVICOMA

INTEGENCIA DE SAN JOSÉ
 OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 DE SAN JOSÉ DE MAYO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

SAN JOSÉ DE MAYO
 MICROTRAZADOS - CICLOVIAS
 JERARQUIZACION VIAL

LAMINA **17**
 FECHA: FEBRERO 2018
 ESCALA: 1:10.000
 CONSULTA: 02



- REFERENCIAS:
- CAMBIA PROTECCIÓN POR EJ
 - CAMBIA PROTECCIÓN EN RECCIONAMIENTOS
 - CAMBIA A EDIFICAR
 - BULEVARES NACIONALES
 - VAS PRINCIPALES
 - VAS COLECTORAS
 - BY PAS NORTE
 - PROPIETA RPT PAS SUR
 - TRAMO DOBLE VÍA PROTECCIÓN POR MUP
 - PROPIETA CICLOVÍAS



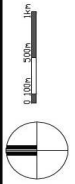
INDEPENDENCIA DE SAN JOSÉ
OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GOBIERNO MUNICIPAL DE SAN JOSÉ - INVODMA

PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y DESARROLLO SOSTENIBLE
DE SAN JOSÉ DE MAYO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

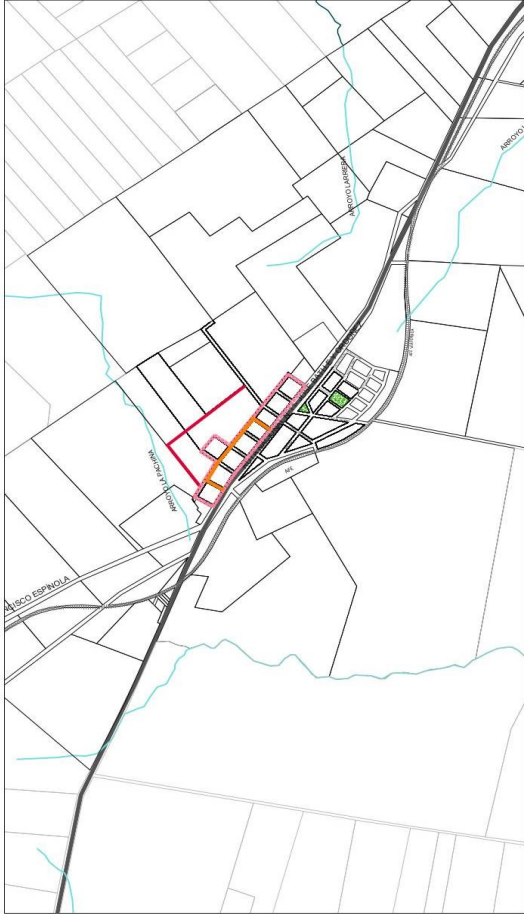
JUAN SOLER - RAIGÓN
MACROTRAZADOS - CICLOVIAS
JERARQUIZACIÓN VIAL

LÁMINA
12

FECHA: 11/03/2018
Escala: 1:10,000



JUAN SOLER



RAIGÓN

- Artículo 1.- (Aprobación del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de San José de Mayo y su área de influencia)
Artículo 2.- (Delimitación Territorial).-
Artículo 3.- (Marco Legal).-
Artículo 4.- (Obligatoriedad).-
Artículo 5.- (Objetivos generales del Plan).-

TÍTULO 2 MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

- Artículo 6.- (Componente estratégico del Plan).
Artículo 7.- (Áreas significativas).
Artículo 8.- (Interacciones relevantes en áreas significativas).
Artículo 9.- (Remisión a la memoria de Ordenación).

TÍTULO 3 CATEGORIZACIÓN DE SUELO

Capítulo I Disposiciones generales

- Artículo 10.- (Categorías y subcategorías de suelo)

Capítulo II Suelo categoría urbana

Sección I

Ámbito y subcategorías que comprende

- Artículo 11.- (Ámbito comprendido por la categoría)
Artículo 12.- (Subcategorías aplicables al suelo categoría urbana)

Sección II

Disposiciones para el área comprendida por la Ciudad de San José de Mayo

- Artículo 13.- (Correspondencia de Subcategorías con Áreas caracterizadas)

Parte I

Suelo categoría urbana consolidado.

- Artículo 14.- (Área Núcleo Central. Delimitación. Zona A)
Artículo 15.- (Área Núcleo Central. Régimen aplicable)
Artículo 16.- (Área Núcleo Central. Sub Zona A-1).
Artículo 17.- (Área Núcleo Central. Sub Zona A-2)
Artículo 18.- (Área Central. Delimitación Zona B)
Artículo 19.- (Régimen aplicable a la Sub Zona Comercial – Residencial. Sub Zona B-1)
Artículo 20.- (Régimen aplicable a la Sub Zona de Alto Valor Patrimonial y Cultural. Sub Zona B-2)
Artículo 21.- (Área Consolidada Este. Delimitación. Zona C).
Artículo 22.- (Área Consolidada Este. Régimen aplicable).
Artículo 23.- (Área Residencial de la Zona de Influencia del Arroyo Mallada. Delimitación. Zona D).
Artículo 24.- (Área Residencial de la Zona de Influencia del Arroyo Mallada. Régimen aplicable).
Artículo 25.- (Predios Vinculados al Arroyo Mallada. Sub Zona D-1).
Artículo 26.- (Resto de los Predios del Área. Sub Zona D-2).
Artículo 27.- (Área a Recalificar. Delimitación. Zona E).
Artículo 28.- (Área a Recalificar. Régimen aplicable).

Parte II

Suelo categoría urbana no consolidado.

- Artículo 29.- (Área a Consolidar. Delimitación. Zona F).
Artículo 30.- (Área a Consolidar. Régimen aplicable).
Artículo 31.- (Área de la Zona de Influencia del Río San José. Delimitación. Zona G).
Artículo 32.- (Área de la Zona de Influencia del Río San José. Régimen aplicable).



- Artículo 33.- (Área de la Zona de Influencia del Río San José. Delimitación Sub Zona G-1 de Riesgo Alto).
- Artículo 34.- (Área de la Zona de Influencia del Río San José. Régimen aplicable. Sub Zona G-1 de Riesgo Alto).
- Artículo 35.- (Área de la Zona de Influencia del Río San José. Delimitación. Sub Zona G-2 de Riesgo Medio).
- Artículo 36.- (Área de la Zona de Influencia del Río San José. Régimen aplicable. Sub Zona G-2 de Riesgo Medio).
- Artículo 37.- (Área de la Zona de Influencia del Río San José. Delimitación. Sub Zona G-3 de Riesgo Bajo).
- Artículo 38.- (Área de la Zona de Influencia del Río San José. Régimen aplicable. Sub Zona G-3 de Riesgo Bajo).

Sección III

Disposiciones para el área comprendida por el Centro Poblado Raigón

- Artículo 39.- (Delimitación del suelo categoría urbana no consolidado de Raigón).
- Artículo 40.- (Régimen aplicable).

Sección IV

Disposiciones para el área comprendida por el centro poblado Juan Soler

- Artículo 41.- (Delimitación del suelo categoría urbana no consolidado de Juan Soler).
- Artículo 42.- (Régimen aplicable al suelo categoría urbana no consolidado de Juan Soler).

Capítulo III

Suelo categoría suburbana

- Artículo 43.- (Áreas y enclaves comprendidos en el suelo categoría suburbana).
- Artículo 44.- (Subcategorías aplicables al suelo categoría suburbana).
- Artículo 45.- (Suelo categoría suburbana con destino a vivienda individual).
- Artículo 46.- (Enclave Rincón de Nazareth).
- Artículo 47.- (Enclave Prado Maragato).
- Artículo 48.- (Enclave Fraccionamiento Contiguo a la Sociedad Criolla Capitán Manuel Artigas).
- Artículo 49.- (Enclave Camino a la Aviación Coronel Cesáreo Berisso).
- Artículo 50.- (Enclave Camino a Guaycurú).
- Artículo 51.- (Suelo categoría suburbana subcategoría con Destino a Vivienda Agrupada).
- Artículo 52.- (Enclave Parque del Lago).
- Artículo 53.- (Enclave Viviendas de los Oficiales Militares).
- Artículo 54.- (Enclave Fraccionamiento del Padrón N° 1504 sobre Ruta Nacional N° 3 José G. Artigas, Km 93,500).
- Artículo 55.- (Suelo categoría suburbana subcategoría con Destino a Vivienda Individual y Agrupada).
- Artículo 56.- (Suelo categoría suburbana subcategoría con Destino Industrial, Logístico y de Servicios).
- Artículo 57.- (Suelo categoría suburbana subcategoría con Destino Comercial, Logístico y de Servicios).
- Artículo 58.- (Suelo categoría suburbana subcategoría con Destino Comercial con Usos de Bajo Impacto Ambiental).
- Artículo 59.- (Suelo categoría suburbana subcategoría con Destino Actividades Recreativas y de Esparcimiento).

Capítulo IV

Suelo categoría rural

- Artículo 60.- (Áreas comprendidas en el suelo categoría rural).
- Artículo 61.- (Subcategorías aplicables al suelo categoría rural)
- Artículo 62.- (Suelo categoría rural subcategoría Rural Productivo).
- Artículo 63.- (Suelo categoría rural subcategoría de Interfase).
- Artículo 64.- (Suelo categoría rural subcategoría Natural).

TÍTULO 4 APLICACIÓN DEL PLAN Capítulo I

Criterios generales de aplicación y normas de interpretación

- Artículo 65.- (Criterios generales de aplicación).
- Artículo 66.- (Situaciones no previstas).
- Artículo 67.- (Situaciones fuera de ordenamiento).
- Artículo 68.- (Interpretación de los soportes gráficos).
- Artículo 69.- (Predios pertenecientes a más de una categoría, subcategoría, zona o sub-zona).
- Artículo 70.- (Cambios en la numeración de padrones).
- Artículo 71.- (Incongruencias derivadas de la falta de actualización del Catastro Nacional).

Capítulo II

Derecho de preferencia y actuaciones locales de interés departamental

- Artículo 72.- (Derecho de preferencia).
- Artículo 73.- (Declaración de interés departamental).

Capítulo III

Definiciones relativas a los usos, predios y edificaciones

- Artículo 74.- (Definiciones).

Capítulo IV

Autorizaciones y permisos ante la Intendencia de San José

- Artículo 75.- (Preceptividad de la Autorización de la Intendencia).
- Artículo 76.- (Fraccionamientos, fusiones y reparcelamientos).
- Artículo 77.- (Usos y viabilidades urbanísticas).
- Artículo 78.- (Permiso de construcción y otros).
- Artículo 79.- (Habilitaciones).
- Artículo 80.- (Plazos para la reformulación o reubicación de implantaciones fuera de ordenamiento).
- Artículo 81.- (Predios delimitados por cañadas o cursos de agua).
- Artículo 82.- (Rellenos).
- Artículo 83.- (Tolerancias).

Capítulo V

Control territorial

- Artículo 84.- (Policía urbanística y territorial).
- Artículo 85.- (Actuaciones de control territorial).
- Artículo 86.- (Régimen disciplinario).
- Artículo 87.- (Criterios de graduación de las faltas y rango de sanción aplicable de acuerdo a la gravedad de la misma).
- Artículo 88.- (Imputación de la falta).

TÍTULO 5

GESTIÓN DEL PLAN

UNIDAD DE GESTIÓN DEL PLAN LOCAL DE SAN JOSÉ DE MAYO

- Artículo 89.- (Creación de la Unidad de Gestión del Plan).
- Artículo 90.- (Cometidos).
- Artículo 91.- (Acciones específicas a cargo de la Unidad de Gestión).
- Artículo 92.- (Integración).
- Artículo 93.- (Sesiones).
- Artículo 94.- (Programa de Monitoreo y Seguimiento del Plan).

TÍTULO 6

DISPOSICIONES FINALES

- Artículo 95.- (Vigencia, plazo y revisión del instrumento).
- Artículo 96.- (Modificaciones no sustanciales).
- Artículo 97.- (Ajustes a la normativa Departamental).
- Artículo 98.- (Cartografía que forma parte del Plan).