

PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE KIYÚ Y SUS VECINDADES

DEPARTAMENTO DE SAN JOSE,
REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

PROYECTO DE NORMA INSTITUYENTE **CUADROS SINTÉTICOS**

Diciembre 2011

Comitente:
GOBIERNO DEPARTAMENTAL DE SAN JOSÉ
(Convenio ISJ – MVOTMA)



San José
GOBIERNO DEPARTAMENTAL

Apoya:
DINOT - MVOTMA
Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente



Coordinador Técnico Externo:
ARQ. DIEGO CAPANDEGUY

OBJETIVOS

Los principales objetivos concomitantes del Plan Local de Ordenamiento Territorial de Kiyú y sus Vecindades son:

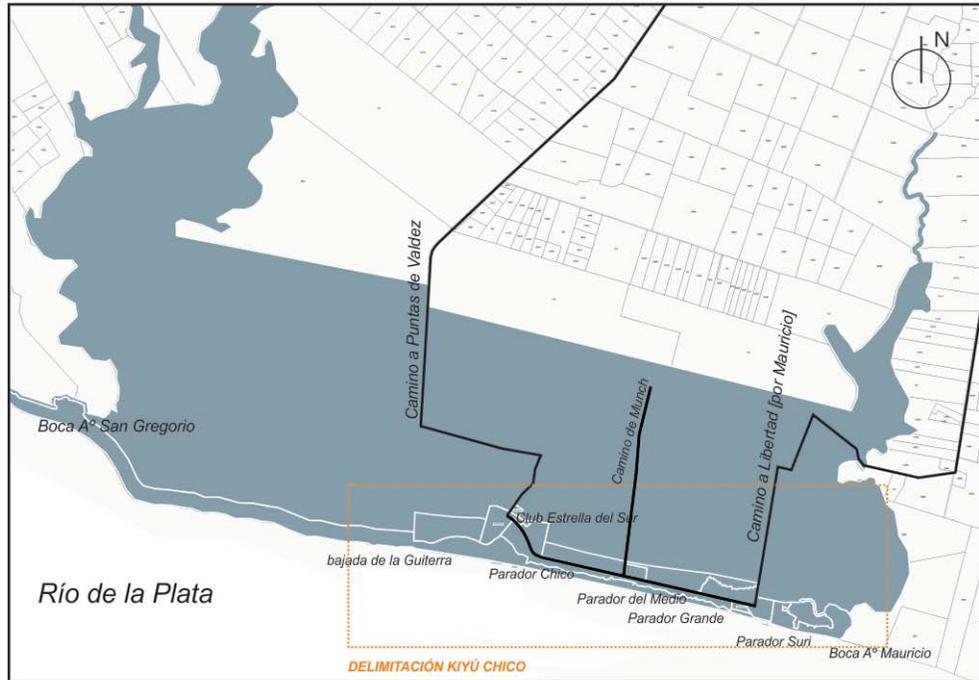
_REGULAR LOS ASPECTOS URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS DE COMPETENCIA DEL GOBIERNO DEPARTAMENTAL DE SAN JOSÉ

_ORIENTAR Y ORDENAR LOS PROCESOS TERRITORIALES.

_APORTAR CRITERIOS PARA LA IDEACIÓN, LOCALIZACIÓN Y CONCRECIÓN DE LAS PRINCIPALES ACTUACIONES PÚBLICAS. Ello comprende la localización de viviendas de MEVIR, en concordancia con el art. 27 de la Ley N°18.308.

_FACILITAR LA ACCIÓN DE LOS DISTINTOS OPERADORES EN EL MANEJO DEL TERRITORIO.

DELIMITACIÓN:



LINEAMIENTOS LOCALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

_KIYÚ COMO “BALNEARIO CAMPO”, entrelazamiento de actividades urbanas, balnearias y agroproductivas.

_EL PAISAJE SE PRIVILEGIARÁ PARA ORDENAR EL TERRITORIO, reconociéndose tres grandes unidades de paisaje:

- las Barrancas y Médanos Costeros
- el Balneario
- el Campo

_ SOBRE LAS BARRANCAS Y DE MÉDANOS COSTEROS se regulan sus actividades compatibles con una adecuada conservación ambiental.

_CAUTELA DEL ARROYO MAURICIO, LA CAÑADA LOS CEIBOS Y EL ARROYO SAN GREGORIO POR SUS VALORES NATURALES. . .

_CONTENCIÓN Y ORIENTACIÓN DE LAS EXPANSIONES URBANAS DE KIYÚ

_PROMOCIÓN DEL DESARROLLO LOCAL DE LAS RURALIDADES DE KIYÚ

_PAUTAS DE MANEJO DEL ESPACIO RURAL DE ALTA NATURALIDAD

_GESTIÓN, PROMOCIÓN Y DEFENSA DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y PAISAJES A PRESERVAR

_PROMOCIÓN DE UN MANEJO FORESTAL ESPECÍFICO

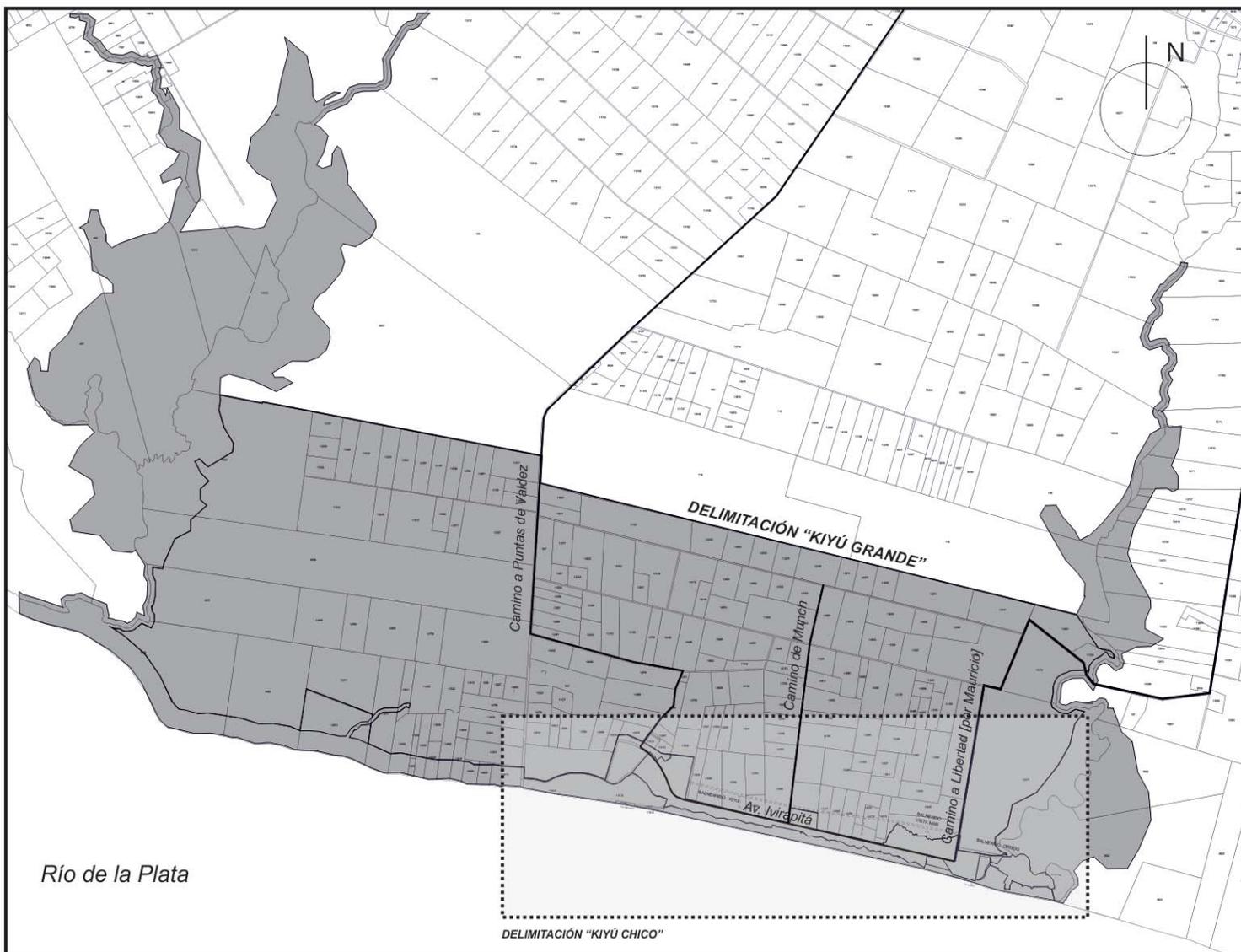
_AFIRMACIÓN DE LAS CENTRALIDADES VECINALES

_REPOSICIONAMIENTO TURÍSTICO DE KIYÚ

_ALIENTO A TECNOLOGÍAS AMBIENTALES AMIGABLES

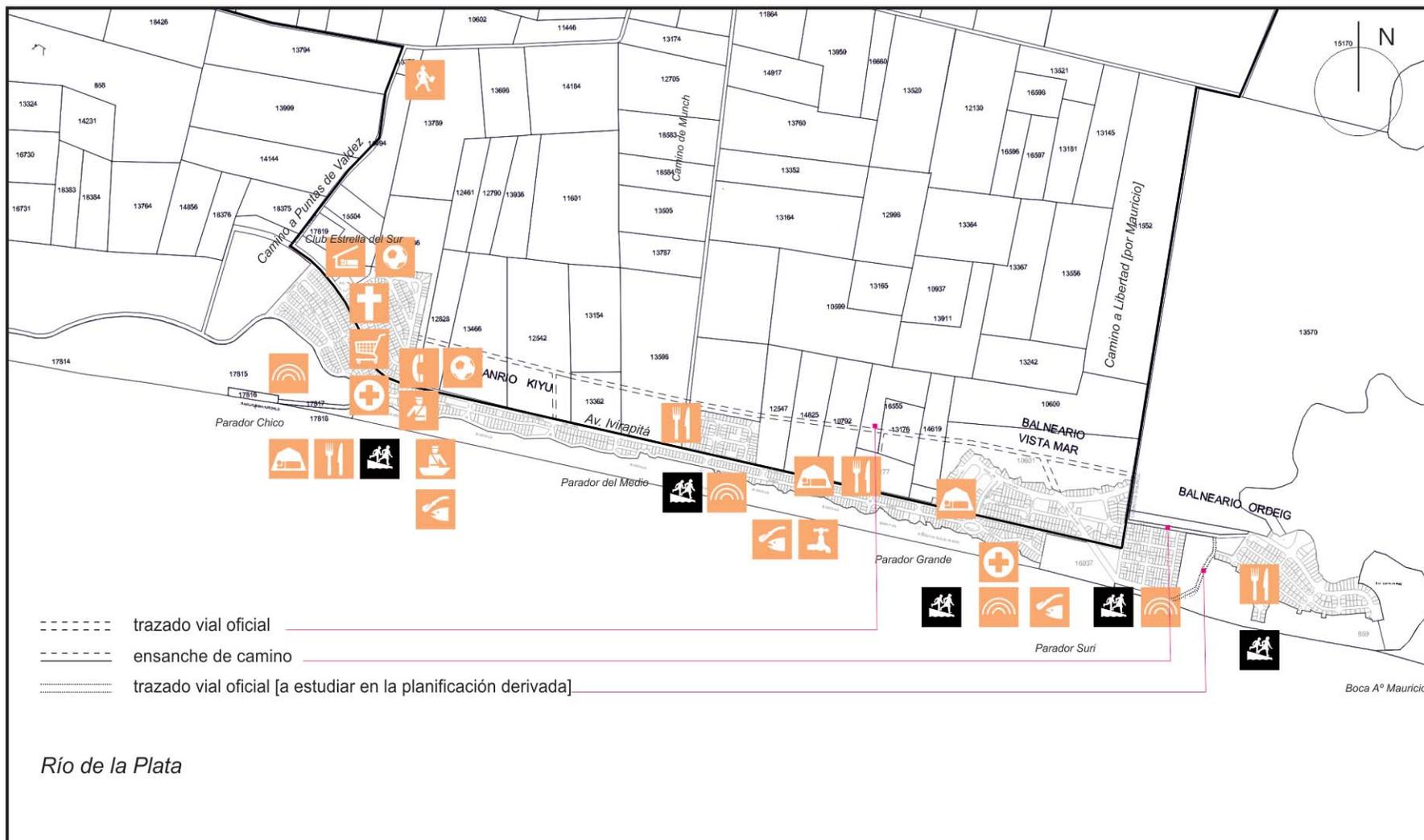
ÁMBITO DE APLICACIÓN. Artículo 4

DELIMITACIÓN

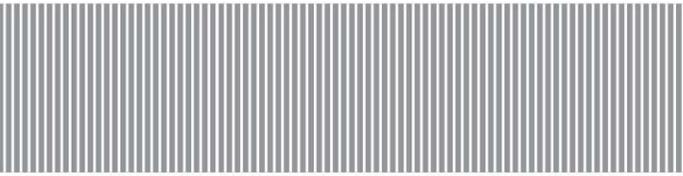


DELIMITACIÓN KIYÚ CHICO

Río de la Plata



- Paradores
- Mirador
- Camping
- Accesos a playa
- Policía
- Camp. Municipal
- Iglesia
- Telecentro Antel
- Comercios
- Prefectura
- OSE
- UTE
- Centros de Salud
- Escuela Primaria
- Deportes



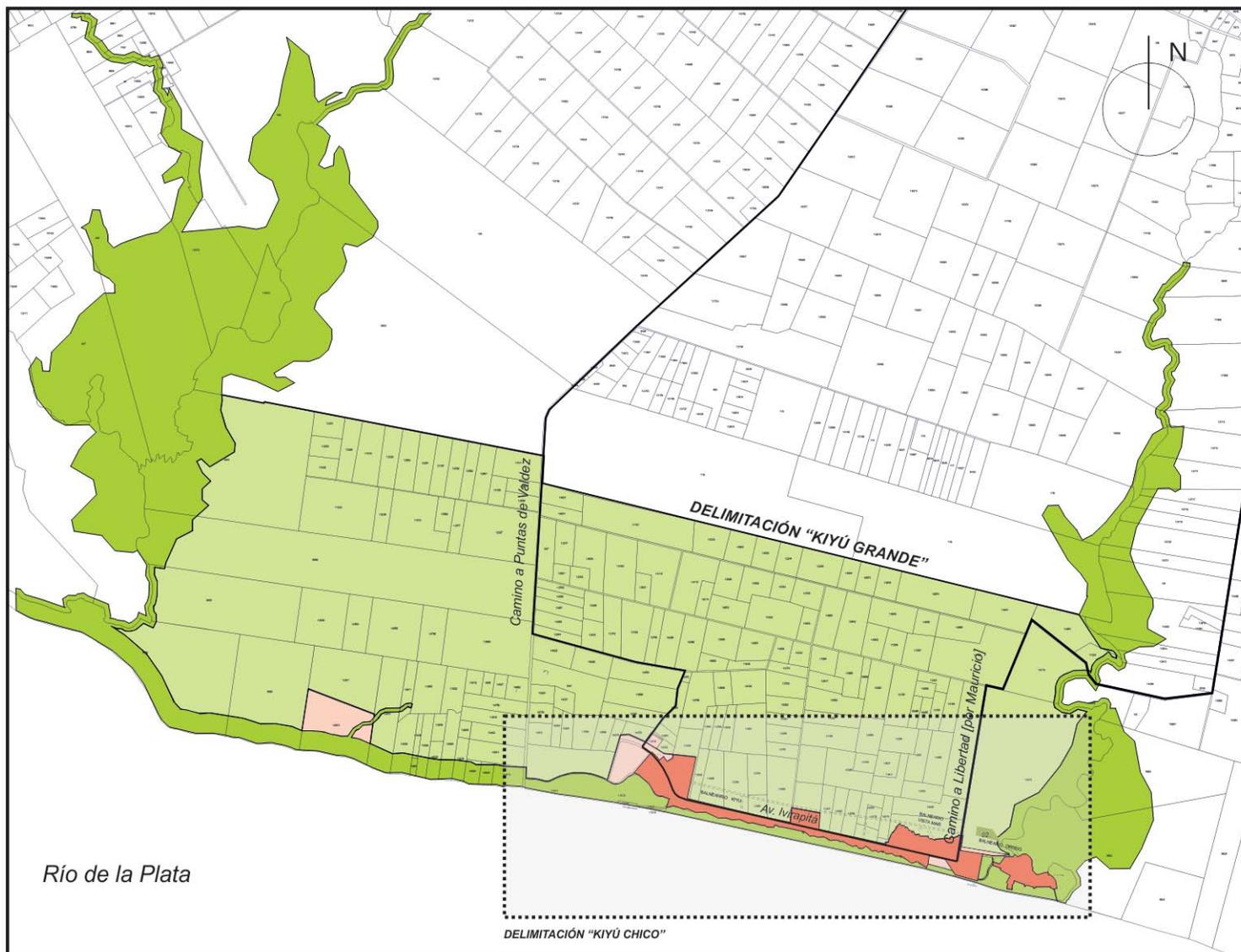
ZONIFICACIÓN DEL SUELO "KIYÚ CHICO"

ZONA LITORAL

ZONA BALNEARIA

ZONA RURAL





CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
"KIYÚ GRANDE"

URBANA NO CONSOLIDADA

SUBURBANA

RURAL NATURAL

RURAL PRODUCTIVO

DELIMITACIÓN KIYÚ CHICO

Río de la Plata

DELIMITACIÓN "KIYÚ CHICO"

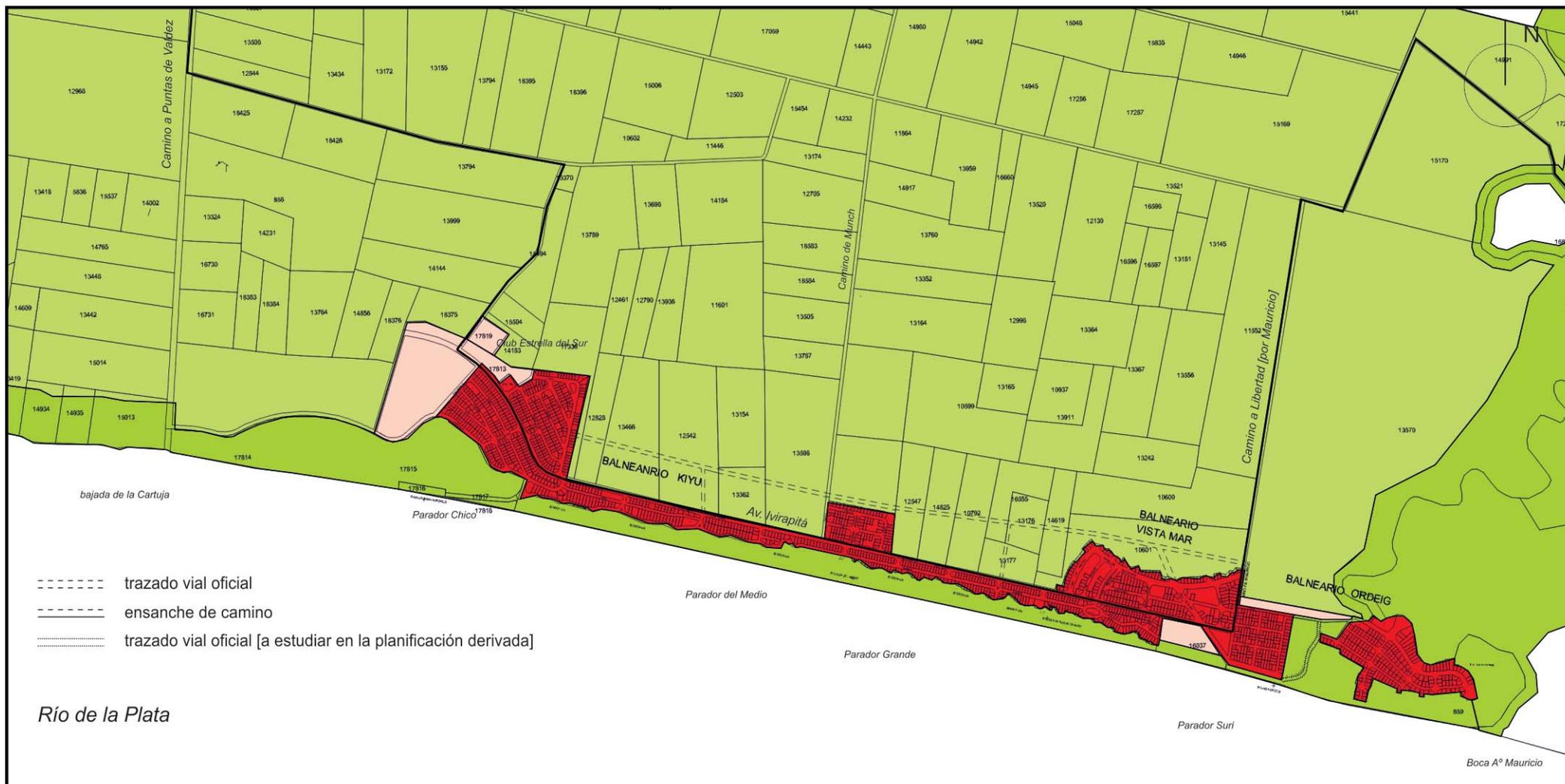
CATEGORIZACIÓN DEL SUELO "KIYÚ CHICO"

URBANO NO CONSOLIDADO

SUBURBANO

RURAL NATURAL

RURAL PRODUCTIVO



PROYECTO DE PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE KIYÚ:: 2011

ATRIBUTOS Y SUBCATEGORIZACIÓN DEL SUELO "KIYÚ CHICO"

SUELO RURAL ATRIBUTO POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE A SUBURBANO: predominantemente turístico

SUELO RURAL ATRIBUTO POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE A SUBURBANO: subcategorizado Suelo Exclusivo para Residencia Rural Agrupada

SUBCATEGORIA SUELO DE ATENCIÓN ESPECIAL







Inventario Local de Paisajes a Preservar. Artículo 38.

ZONAS DE PAISAJE:

Z1 A° SAN GREGORIO Y ÁMBITOS CONTIGUOS DE VALOR ECOLÓGICO

Z2 BARRANCAS DE MAURICIO Y SAN GREGORIO

ÁREAS DE ALTA SINGULARIDAD:

- A1** BOCA DEL A° SAN GREGORIO
- A2** CORDÓN DE DUNAS SEMI MÓVILES
- A3** RELICTO DE MONTE PSAMÓFILO
- A4** CORDÓN DE DUNAS SEMI MÓVILES
- A5** BOCA DEL A° MAURICIO
- A6** CHIRCAL DEL CAMINO DEL INDIO

Z3 LA CAÑADA DE LOS CEIBOS Y ÁMBITOS CONTIGUOS DE VALOR ECOLÓGICO

Z4 A° MAURICIO Y ÁMBITOS CONTIGUOS DE VALOR ECOLÓGICO

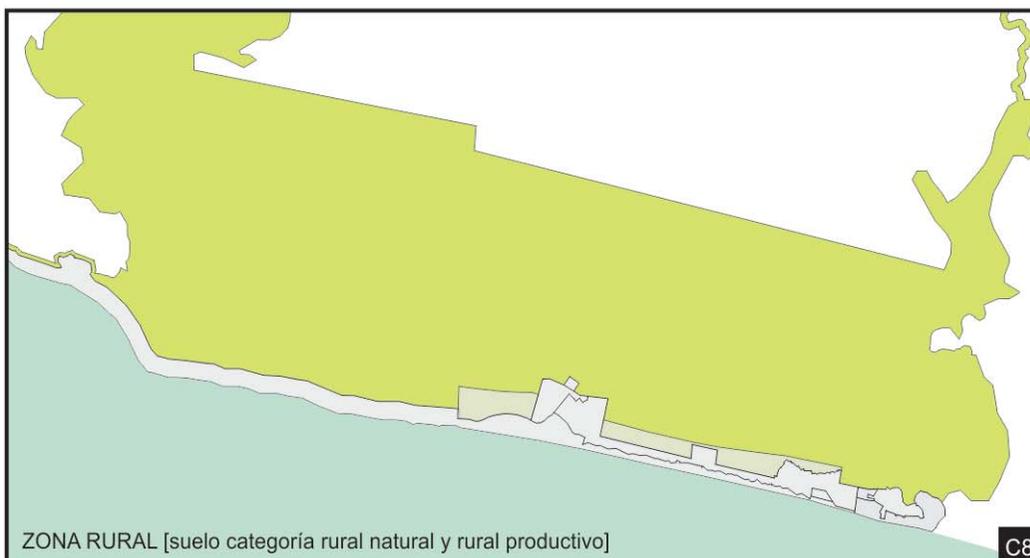
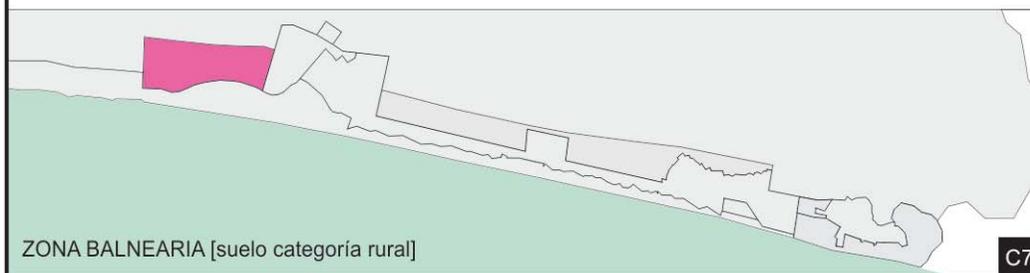
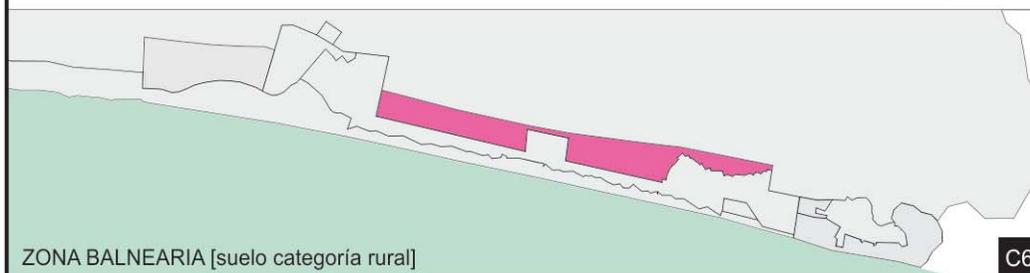
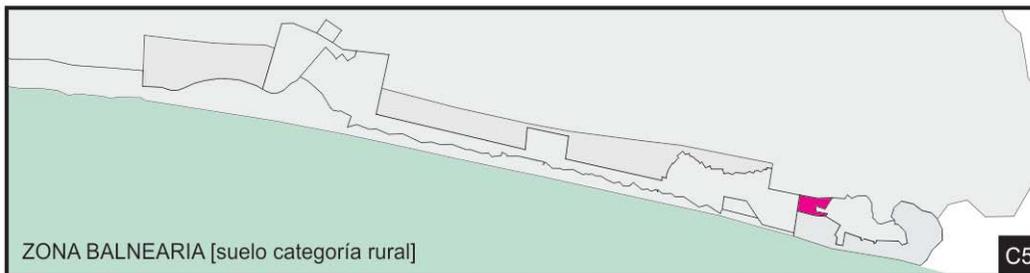
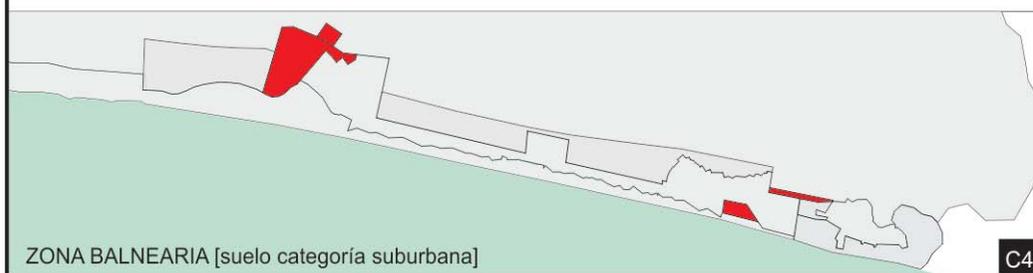
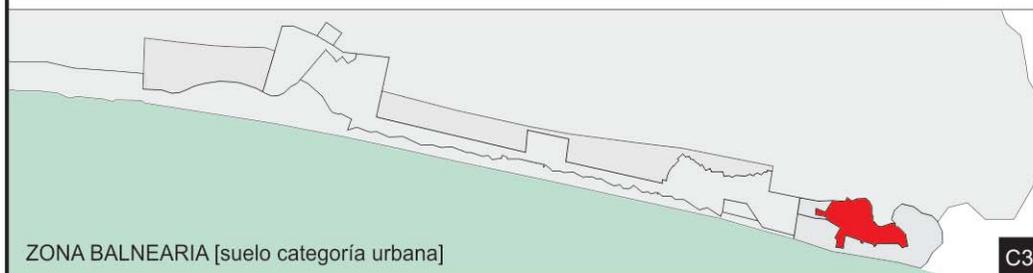
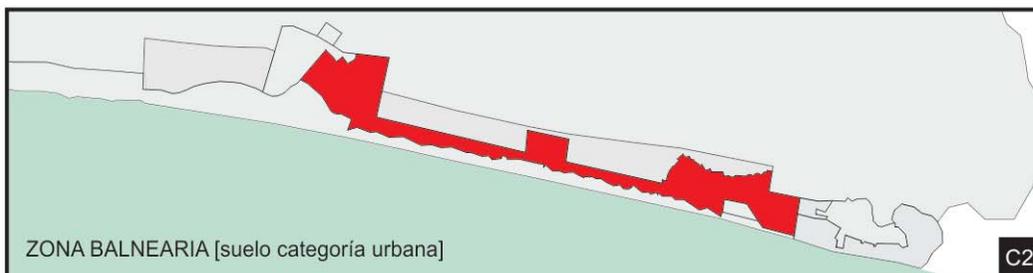
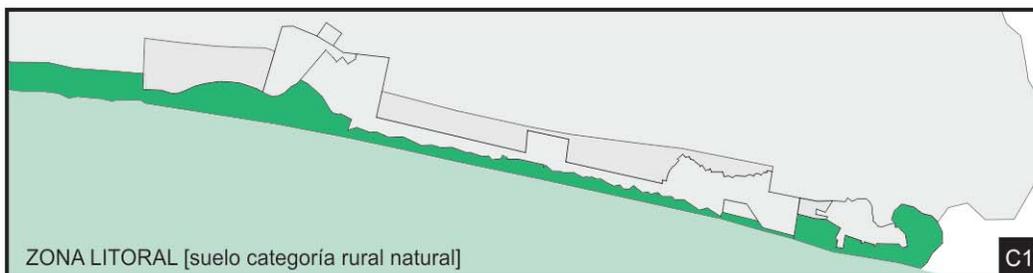
LINEA DE DEFENSA DE COSTAS

La Línea de Defensa de Costa se Delimitó gráficamente de modo tentativo cabiendo su determinación in situ según el código de aguas y la Ley N° 15.903.



ÍNDICE GEOGRÁFICO

ZONA LITORAL [C1] :: ZONA BALNEARIA [C2; C3; C4; C5; C6; C7] :: ZONA RURAL [C8]





OBSERVACIONES:

Artículo 52. (Otras especificaciones).
a) No se autorizarán nuevas "bajadas" peatonales o vehiculares, rellenos o defensas costeras y de protección de las barrancas que no formen parte de actuaciones fundadas de rehabilitación ambiental y de seguridad avaladas por la DINAMA a nivel nacional y autorizadas por el Gobierno Departamental a nivel local, en concordancia con la legislación nacional y con el presente plan. Ello se aplica para actuaciones privadas o públicas.

Artículo 53. (Habilitaciones especiales en la Zona Litoral).- Toda construcción y obra civil en la Zona Litoral exigirá previa autorización de las Oficinas Técnicas Competentes del Gobierno Departamental y previo aval de la DINAMA cuando se encuentra en la Faja de Defensa de Costas

sup

Sup. mín. parcela = **5 há**

edificable

Área Máx.
edificable = **200m²**

altura

h Máx. = **8,30m** [PB + 1º nivel]

retiro

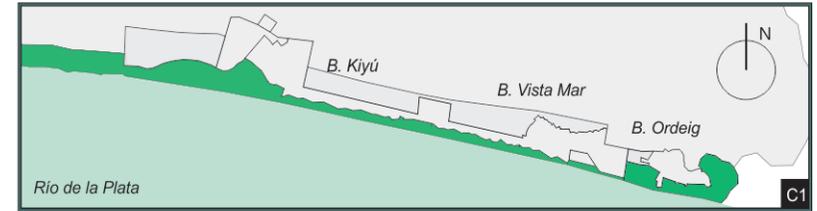
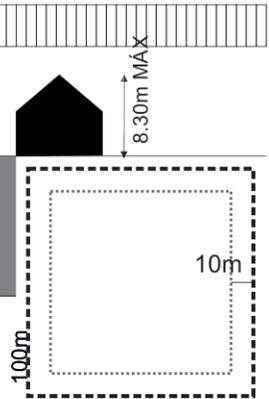
Retiros perimetrales = **10m**

frente

Frente mín. de parcela = **100m**

alojamiento

Máx. unidades alojamiento x predio = **3u**



Art. 50 - 52

Usos condicionados



- a) Parador de playa y clubes sociales y deportivos.
- b) Seguridad pública.
- c) Vivienda permanente.
- d) Estacionamientos y miradores elevados.

Usos no conformes



- a) Camping Organizado, levantado con anterioridad a la norma. [Artículo 51].
- b) Asentamiento pesquero artesanal.

Otras especificaciones



- a) Sólo se habilita: [Artículo 52]
- i. Las "bajadas" pre – existentes y el estacionamiento autorizado de vehículos.
- ii. El acceso excepcional a la playa de vehículos expresamente autorizados.
- iii. En particular por la playa sólo podrán circular vehículos particulares de transporte de lanchas deportivas.



OBSERVACIONES:

sup Sup. mín. parcela = **450m²**

edificable FOS = **50%**
FOT = **0,8**

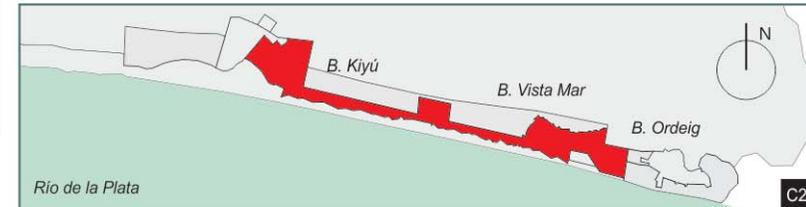
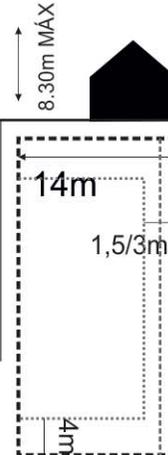
altura h Máx. = **8,30m** [PB + 1º nivel]

retiro Retiros perimetrales frontal y de fondo = **4m**
retiro bilateral = 3 m si frente predio ≥ 16 m
retiro unilateral = 3 m si frente predio ≤ 16 m
retiro bilateral = 1.5 m si frente predio ≤ 16 m

frente Frente mín. de parcela = **14m**

aloj Máx. unidades alojamiento x predio = **3u**

imp FIS (Factor de impermeabilización del predio) = **70%**



Art. 56 - 58

Usos permitidos

- [Artículo 56]
- a) Residenciales.
- b) Comercio y servicios:
 - i. paradores, restaurantes y clubes sociales o deportivos,
 - ii. comercios de ramos generales. o especializados. 150m²
 - iii. inmobiliarias y estudios profesionales.
- c) Administración pública.
- d) Equipamientos educativos y deportivos de reducido impacto ambiental.
- e) Edificios religiosos.

Usos condicionados

- [Artículo 57]
- a) Campings Organizados autorizados con anterioridad a la norma.
- b) Campings Organizados (Decreto N° 451 /1992).
- c) Hostels.
- d) Complejos Turísticos en predios mayores a 1.200 m².
- e) Minimercados y supermercados, de hasta 500 m², sólo sí se localizan sobre la Avda. Uruguay o la Avda. Ibirapitá.
- f) Estación de servicio: Avda. Uruguay o la Avda. Ibirapitá.
- g) Talleres, Avda. Uruguay o sobre la Avda. Íbarapitá.
- h) Locales bailables, Avenida Uruguay, sobre Avda. Ibirapitá Uruguay o sobre otras vías jerarquizadas.
- i) Actividades y equipamientos rur – urbanos: viveros, quintas, caballerizas de pequeño porte.

Usos no conformes

- a) Antenas de telefonía, levantadas con anterioridad a la norma.



OBSERVACIONES:

Dentro de los siguientes 36 meses se realizará un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Desembocadura del Arroyo Mauricio, aplicándose durante este período las siguientes pautas: dentro del Fraccionamiento de Ordeig contiguo al Arroyo Mauricio: el Ejecutivo Comunal, a través de las Oficinas Técnicas Competentes, procederá a:

- Velar y procurar una urbanización reglada del mismo acorde con las restricciones y calidades potenciales del área, conteniéndose las actuaciones de apertura de calles, relleno y construcción irregulares o sin permiso.

- Realizar un Proyecto Primario de Nivelación de Calles de cara a mitigar las afectaciones ambientales adversas.

- En los predios sobre la Faja de Defensa de Costas autorizará la edificación sólo después de exigir una propuesta especial de reordenamiento de tal ámbito, pues así lo establece el art. 50 de la Ley N° 18.308.

- Utilizar los procedimientos que le habilita que este ámbito constituya un Área de Atención Especial.

- Aplicar el criterio de precaución reconocido en la legislación nacional y prescripto en este instrumento (art. 104.).

- En concordancia con su potencial, se promoverán nuevas exploraciones regladas en materia arqueológica.

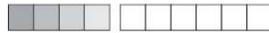
Véase Art. 115.

sup

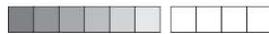
Sup. mín. parcela = **500m²**

edificable

FOS = **40%**



FOT = **0,6**



altura

h Máx. = **8,30m** [PB + 1º nivel]

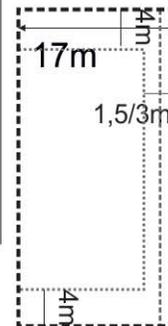


retiro

Retiros perimetrales frontal y de fondo = **4m**

retiro bilateral = 3 m si frente predio ≥ 17 m
retiro unilateral = 3 m si frente predio ≤ 17 m
retiro bilateral = 1.5 m si frente predio ≤ 17 m

obs.: retiro posterior admite construcciones aux. 25m² y 3.5m h máx. computa para FOS Y FOT



frente

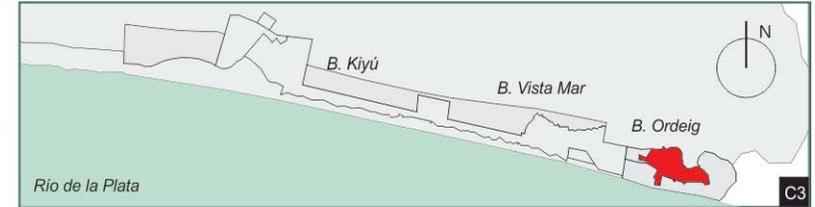
Frente mín. de parcela = **17m**

aloj

Máx. unidades alojamiento x predio = **2u**
véase Tít. IV; capII. Alojamientos turísticos.

imp

FIS (Factor de impermeabilización del predio) = **55%**



Art. 61 - 63

Usos permitidos



- a) Residenciales: vivienda permanente, segunda residencia y vivienda de alquiler.
- b) Turísticos: Hostel, hosterías y hoteles.
- c) Comercio y servicios:
 - i. paradores, restaurantes y clubes sociales o deportivos de hasta 300 m² edificados;
 - ii. comercios y servicios diarios y periódicos: bares, almacenes, minimercados, todos ellos de hasta 150 m² edificados
 - iii. inmobiliarias y estudios profesionales.
- d) Administración pública.
- e) Equipamientos educativos y deportivos de reducido impacto ambiental.
- f) Edificios religiosos.

Usos condicionados



- a) Campings Organizados en predios mayores a 1.200 m², condicionados al cumplimiento de normas departamentales y nacionales específicas.
- b) Hostels condicionados al cumplimiento de normas departamentales y nacionales específicas.
- c) Complejos Turísticos (Apart Hoteles u otras categorías) en predios mayores a 1.200 m², condicionados al cumplimiento de las normas nacionales específicas.

Criterios complementarios de aplicación

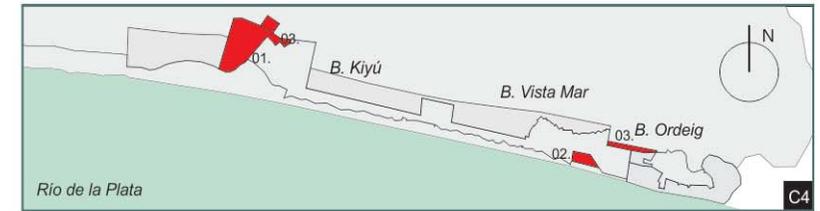
En la fracción mayoritaria del Balneario Ordeig sobre el Arroyo Mauricio también se aplicarán los criterios complementarios de carácter operativo y precautorio que se prescriben en el art. 115 de esta norma.



SUBSECCIÓN 3_2_3
ESPACIOS ENCLAVADOS Y CONTIGUOS AL SUELO URBANO

Artículo 64. (Ámbito de aplicación).-

Esta sección se aplica a los espacios enclavados y contiguos clasificados como Suelo Categoría Suburbana



01. Indicadores especiales para el actual monte amanzanado y no fraccionado de Kiyú.

En el área amanzanada y forestada, pero no fraccionada, localizada al oeste de la actual planta urbana, clasificado como Suelo Categoría Suburbana con el Atributo de Potencialmente Transformable para Uso Predominantemente Turístico, la propuesta específica que se haga de transformarse tal suelo en Categoría Urbana deberá regirse por las pautas de los artículos anteriores pero la ocupación máxima habilitada será más reducida, aplicándose:

Sup. mín. parcela = **500m²** FOT = **0,6**



FOS = **40%** FIS = **55%**

Máx. unidades alojamiento x predio = **2u**
véase Tit. IV; capII. Alojamientos turísticos.

02. Indicadores especiales para predios intersticiales.

En el predio enclavado del Padrón 16.037 en Vista Mar, en la parte clasificada como Suelo Categoría Suburbana, sus pautas serán las siguientes:

USOS PERMITIDOS

- i. Complejos Turísticos.
- ii. Campings Organizados.
- iii. Equipamientos educativos y deportivos de reducido impacto ambiental.

Sup. mín. parcela = **existente**
Área máx. edificable = **1.800m²**

FOS = **25%**

FOT = **0,3**

FIS = **hasta 2.200m²**

Proyecto urbanístico-ambiental sin apertura de calles o caminos públicos

Retiros perimetrales = **4m**
h Máx. = **8,30m** [PB + 1ºnivel]

03. Indicadores especiales para predios de borde.

En el predio de borde del Club La Estrella del Sur, clasificado como Suelo Categoría Suburbana sus pautas serán las siguientes:

USOS PERMITIDOS

- i. Complejos Turísticos.
- ii. Campings Organizados.
- iii. Equipamientos educativos y deportivos de reducido impacto ambiental.

En el Padrón 18.789, frentista a la Calle a la Boca del Mauricio y al Camino a Libertad, se aplicará el art. 67 y los indicadores similares al fraccionamiento de Ordeig (arts. 60 a 62).

Sup. mín. parcela = **existente**

Área máx. edificable = **1000m**

FIS = **20%**

h Máx. = **8,30m** [PB + 1ºnivel]

Retiros perimetrales = **4m**

Frente mín. de parcela = **25m**





OBSERVACIONES:

Dentro de los siguientes 36 meses se realizará un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Desembocadura del Arroyo Mauricio que comprenderá esta área, el fraccionamiento de Ordeig y las zona litoral remanente.

(Véase Art. 115)

sup. Sup. mín. parcela = **5 há** conforme Ley N° 10.723

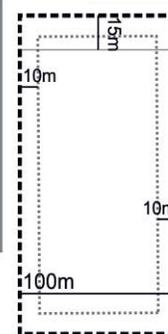
edificable **Área Máx. edificable = 500m²**



altura h Máx. = **8,30m** [PB + 1º nivel]



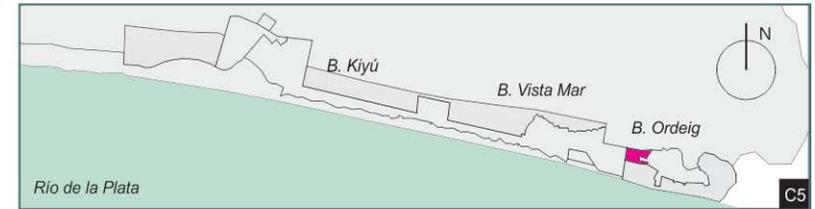
retiro Retiros perimetrales = **10m**



frente Frente mín. de parcela = **100m**

alojamiento Máx. unidades alojamiento x predio = **3u**

a) En caso de Alojamientos Turísticos de Apart Hoteles, Hosteles, Hostelerías y Hoteles se aplicarán los topes mínimos y máximos de plazas indicados en la normativa nacional, de acuerdo a las normas nacionales, tal como se detalla en el Título IV, Capítulo 2.)



Art. 69 - 71

Art. 69 Especificaciones provisionales.

Son de aplicación las restricciones provisionales del art. 115.

Art. 70 Especificaciones referenciales.
Directriz específica



El Área entre el Oeste del Fraccionamiento de Ordeig, contiguo a Vista Mar, y el Fraccionamiento de Ordeig en Mauricio, se gestionará como un ámbito turístico y de conservación unitario, con actuaciones restrictivas que:

- a) Formen parte de un proyecto de intervención unitario, con un estudio paisajístico y ambiental de respaldo.
- b) No afectarán la Faja de Defensa de Costas contigua.
- c) Se abrirán acotados caminos y sendas interiores en relación a la costa.
- d) Podrán cobijar residencias, complejos turísticos o de hotelería de escala limitada y paradores de playa, tal como se indican en el artículo siguiente.
- e) Se exigirá un Estudio de Impacto Arqueológico previo a cualquier intervención.

Artículo 71. Especificaciones referenciales. Ind. urbanísticos.

En el Área entre el Oeste del Fraccionamiento de Ordeig, contiguo a Vista Mar, y el Fraccionamiento de Ordeig en Mauricio, se aplicarán los indicadores urbanísticos (véase cuadro a la izquierda):



OBSERVACIONES:

En estas áreas de campo contiguas a la Avda. Ibirapitá, al norte de la misma, de procederse a la transformación del suelo a Categoría Suburbana, se concebirá como un área turístico – residencial rur – urbana y de servicios que habilite desarrollos diferenciales a los del resto de Kiyú, posibilitando la mixtura de usos urbanos y rurales, y la filtración del fondo escénico rural y rur – urbano entre las construcciones

sup

Sup. mín. parcela = **2500m²**

edificable

FOS = **20%** FOT = **0,3**



altura

h Máx. = **8,30m** [PB + 1º nivel]
h Máx. uso prod. = **11.50m**



retiro

Retiros perimetrales = **6,00m**



frente

Frente mín. de parcela = **40m**

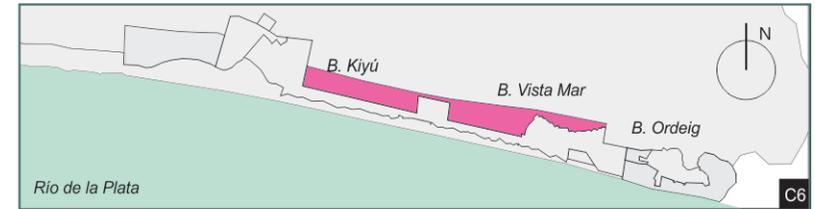
alojamien.

Máx. unidades alojamiento x predio = **3u**
véase Tít. IV; capII. Alojamientos turísticos.



imp

FIS (Factor de impermeabilización del predio) = **25%**



Art. 74 - 76

Usos permitidos



- a) Complejos Turísticos (Apar Hotels u otras categorías)
- b) Campings Organizados.
- c) Hostels.
- d) Residenciales.
- e) Comercio y servicios.
- f) Administración pública.
- g) Equipamientos educativos y deportivos de reducido impacto ambiental.
- h) Edificios religiosos.
- i) Actividades y equipamientos rur – urbanos de bajo impacto: viveros, quintas, caballerizas de pequeño porte.

Usos condicionados



[Artículo 75]

- a) Supermercados, de hasta 1.000 m², Avda. Uruguay o la Avda. Ibirapitá.
- b) Estación de servicio: sobre Avda. Uruguay o la Avda. Ibirapitá.
- c) Talleres, sobre Avda. Uruguay o sobre la Avda. Ibirapitá,
- d) Locales bailables condicionados a que se localicen sobre la Avda. Ibirapitá, debiéndose cumplir las correspondientes normas de seguridad, un acotado impacto ambiental de signo negativo y los procedimientos establecidos en el Decreto de la Junta Departamental de San José del 17 de diciembre del 2007.

Usos no conformes



- a) Antenas de telefonía, levantadas con anterioridad a la puesta en vigencia de esta norma.



OBSERVACIONES:

En el área al norte del Camino Costero entre la Guitarra y Kiyú, de procederse a la transformación del suelo, se concebirá como un área turístico – residencial rur – urbana calificada.

sup

Sup. mín. parcela = **5000m²**

edificable

FOS = **20%** FOT = **0,3**



altura

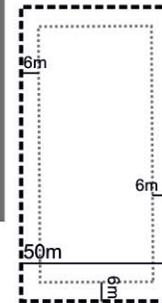
h Máx. = **8,30m** [PB + 1º nivel]

h Máx. uso prod. = **11.50m**



retiro

Retiros perimetrales = **6,00m**



frente

Frente mín. de parcela = **50m**

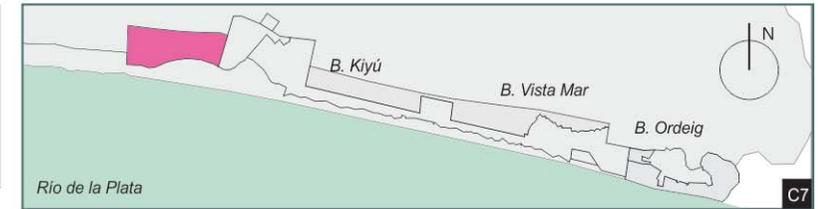
alojamien.

Máx. unidades alojamiento x predio = **3u**
véase Tít. IV; capII. Alojamientos turísticos.



imp

FIS (Factor de impermeabilización del predio) = **25%**



Art. 79 - 81

Usos permitidos



- a) Complejos Turísticos (Apar Hotels u otras categorías)
- b) Campings Organizados.
- c) Hosterías
- d) Comercios, restaurantes y residencia permanente dentro de los programas anteriores
- e) Equipamientos deportivos
- f) Actividades y equipamientos rur – urbanos de bajo impacto adverso permanente: viveros, quintas, caballerizas de pequeño porte.

Usos condicionados



Locales bailables condicionados a que se localicen sobre el camino de los barrancos entre la Bajada de la Guitarra y Kiyú o sobre la Ruta desde Puntas de Valdés, debiéndose cumplir las correspondientes normas de seguridad, un acotado impacto ambiental de signo negativo y los procedimientos establecidos en el Decreto de la Junta Departamental de San José del 17 de diciembre del 2007.

Usos no conformes



- a) Antenas de telefonía, levantadas con anterioridad a la puesta en vigencia de esta norma.



OBSERVACIONES:

Para complejos deportivos y sociales existentes de manera previa en el área, los indicadores de Área Máxima Edificable y de Máximo Número de Unidades de Alojamiento por predio se acordarán con las Oficinas Técnicas Competentes en concordancia con cada situación particular.

Toda construcción en la Zona Rural exigirá previa autorización municipal, salvo la residencia de los pobladores locales, los galpones, las caballerizas y otros locales afectados al uso productivo. (Véase Art. 88).

sup

Sup. mín. parcela = **5 há** conforme Ley N° 10.723

edificable

Área Máx. edificable = 500m² prod. + 500m² usos compl.



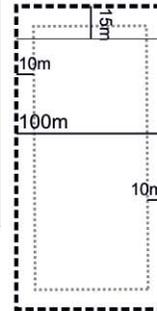
altura

h Máx. = **8,30m** [PB + 1º nivel]
h Máx. uso prod. = **14m**



retiro

Retiros perimetrales = **10m**
Retiros camino público = **15m**

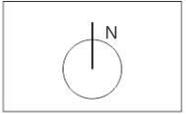


frente

Frente mín. de parcela = **100m**

alojamiento

Máx. unidades alojamiento x predio = **3u**



C8

Art. 84 - 87

Usos permitidos



[Artículo 84]

- a) Residencia de los pobladores locales.
- b) Galpones, caballerizas y otras construcciones de apoyo.
- c) Instalaciones de captación de energías alternativas.
- d) Equipamientos públicos propios del medio rural.

Usos condicionados



[Artículo 85]

- a) Restaurante de Campo
- b) Hostería y posada rural
- c) Complejos Turísticos y Complejos Deportivos – Sociales, realizados con anterioridad a la aplicación de la presente disposición, localizándose en Suelo Categoría Suburbana.
- d) Instalaciones deportivas ecuestres que no afecten más del 20% de la superficie del predio si se localizan en Suelo Categoría Rural.
- e) Antenas de telefonía, en concordancia con la normativa vigente.
- f) Instalaciones de captación de energías alternativas (a más de 1500m de línea de defensa de faja costera, se podrá exigir estudio ambiental)

Usos no conformes



Pastaje vacuno concentrado (feed lot), dado su presunto impacto ambiental adverso.

Especificaciones para enclaves Urbanos o rur – urbanos



- El Suelo Categoría Rural sub categorizado con el Atributo de Potencialmente Transformable Exclusivo para Vivienda Rural Agrupada se habilita si:
- a) Se conciben como enclaves urbanos o rur - urbanos
 - b) Estos se localizan a más de 300 metros de la Zona Balnearia.
 - c) Se ubican en las proximidades de los caminos y de las escuelas rurales.
 - d) Porte mínimo de 5 hectáreas y un máximo de 20 hectáreas.
 - e) Cumplen con las demás pautas de planeamiento planteadas.