

INTENDENCIA DE SORIANO

Decreto Nº: 1.800

DAOT c/Plan Ordenam. Territorial y Desarrollo Sostenible Microrregión Mercedes.- LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE SORIANO.

DECRETA.

Art. 1º) El Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Microrregión de Mercedes aprobado en forma definitiva el 15 de abril de 2013, estará redactado de la siguiente manera:

CAPÍTULO I

MARCO NORMATIVO Y DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS

Artículo 1º. Marco normativo

Apruébase el Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Microrregión de Mercedes, (en adelante "EL PLAN"), y sus documentos constitutivos identificados en el Artículo 2º del presente PLAN en aplicación del artículo 17 de la ley 18.308. El PLAN se rige por las normas constitucionales y por la legislación nacional y departamental que establecen el régimen jurídico de la propiedad, del ordenamiento territorial, del urbanismo y del ambiente, en especial por el Sistema de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible fundado por la ley 18.308 y su modificativa 18.367, los Decretos del Poder Ejecutivo, 221/2009, 400/2009, 523/2009 y los Artículos 606 y 610 de la Ley Nº18.719.-

Todo ello sin perjuicio de las competencias de otros organismos en sus respectivas materias, que se ajusten a las demás normativas concordantes y complementarias vigentes.-

Artículo 2º. Documentos constitutivos del PLAN

El PLAN se compone de las disposiciones contenidas en el presente decreto, y por los siguientes documentos que integran el mismo:

1-Cartografía del Plan

- **Plano 01** – Proyección regional del PLAN Microrregión de Mercedes
- **Plano 02** – Microrregiones del Departamento
- **Plano 03** – Ámbito Territorial de aplicación del PLAN Microrregión de Mercedes
- **Plano 04** – Estrategias del PLAN: Microrregión de Mercedes
- **Plano 05** – Modelo Territorial: Ciudad de Mercedes
- **Plano 06A** – Categorización del suelo: Perímetro de Ordenamiento de la Ciudad de Mercedes
- **Plano 06B** – Categorización del suelo: Ciudad de Mercedes
- **Plano 07 A** – Zonificación: Ciudad de Mercedes
- **Plano 07B** –Zonificación: Perímetro de Ordenamiento de la Ciudad de Mercedes

- **Plano 08** – Espacios Públicos y Áreas Verdes
- **Plano 09A** – Infraestructuras-Sistema Vial
- **Plano 09B** – Infraestructuras-Cobertura telefónica
- **Plano 09C** – Infraestructuras-Cobertura de Saneamiento
- **Plano 09D** – Infraestructuras-Cobertura de Alumbrado Público
- **Plano 09E** – Prolongación de Rambla de Mercedes: Zona Este.
- **Plano 10** – Valoración del Patrimonio Arquitectónico y Urbano de Ciudad de Mercedes.
- **Plano 11A** – Categorización del suelo: Perímetro de la Ciudad de Palmitas
- **Plano 11B** – Categorización del suelo: Ciudad de Palmitas
- **Plano 11C** – Zonificación: Ciudad de Palmitas
- **Plano 12** – Categorización del suelo: Sub-Urbano.

2-Fichas Normativas de Zonas Reglamentadas del Plan

3-Evaluación Ambiental Estratégica.

Artículo 3º. Anexos del Plan.

Como referencia para la elaboración del PLAN, se efectuaron estudios y trabajos, los cuales se especifican en los siguientes anexos:

- **Anexo 1:** Bases estratégicas, Programas de gestión y Proyectos del PLAN.
- **Anexo 2:** Planos de Proyectos
 - **Plano 13** – Ubicación de los Proyectos
 - **Plano 14** – Proyecto 1 y 2
 - **Plano 15** – Proyecto 3
 - **Plano 16** – Proyecto 4
- **Anexo 3:** Metodología de zonificación y atributos urbanísticos.
- **Anexo 4:** Lista de Bienes y Sitios propuestos para integrar el Listado de Bienes Patrimoniales.
- **Anexo 5:** Perfil General del Departamento y de la Microrregión de Mercedes.
- **Anexo 6:** FODA de la Microrregión de Mercedes y Listado de Propuestas
- **Anexo 7:** Valoración del Patrimonio Arquitectónico y Urbano
- **Anexo 8:** Estudio para el ajuste de morfología urbana de la ciudad de Mercedes.
- **Anexo 9:** Participación: Puesta de Manifiesto

Artículo 4º. Concepción del PLAN

El PLAN, como instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, en su formulación, ejecución, supervisión y evaluación, constituye un sistema de gestión permanente del territorio, que se integra por las normas jurídicas sustanciales y formales que regulan los procedimientos administrativos

ordenados al cumplimiento de la normativa vigente en materia de desarrollo sostenible. Deberán ajustarse a dicho PLAN como norma jurídica obligatoria, los actos jurídicos y las operaciones técnicas o materiales, generados en las acciones sobre el territorio o con directa incidencia territorial, de personas públicas o privadas, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 10º y 7º de la Constitución de la República.

Artículo 5º. Objetivos generales del PLAN

Son objetivos generales del PLAN:

- a. Orientar el Desarrollo de las actividades humanas más relevantes a los efectos de la organización del uso del territorio generando pautas de localización, adecuando las demandas legítimas de espacios adaptadas a las actividades desarrolladas por las personas físicas o jurídicas, públicas y privadas.
- b. Distribuir servicios directos e indirectos mediante la estructuración de infraestructuras y equipamientos, compatibilizando los usos del suelo y las actividades a desarrollarse en el mismo y procurando la solidaridad entre zonas a través de medidas de compensación.
- c. Proteger el medio ambiente mediante la creación y conservación de los espacios verdes y valorizando el patrimonio natural y cultural; calificando el paisaje urbano y rural y asimismo promoviendo el consumo sostenible de los recursos: espacio, suelo, agua, vegetación, y ecosistemas frágiles, a modo de garantizar la biodiversidad y la diversidad cultural.
- d. Prohibir la existencia de situaciones urbanas que atenten contra el medio ambiente, en particular la urbanización de zonas inundables o de lento drenaje natural, que contravengan explícitamente informes o estudios técnicos competentes. Regular la construcción en zonas inundables de cota altimétrica menor o igual a +10.35 referida a la escala local.
- e. Afirmar los potenciales de desarrollo local, fortaleciendo las redes de competitividad local y poner en valor las identidades sociales, culturales y productivas locales.

Artículo 6º. Ámbito territorial de aplicación del PLAN

El PLAN como instrumento de ordenamiento territorial tiene su ámbito de aplicación en todo el territorio comprendido dentro del Perímetro de la Microrregión Mercedes, desplegando en él efectos jurídicos obligatorios sin perjuicio de lo que con posterioridad al presente, se establezca en otros instrumentos de ordenamiento territorial debidamente aprobados y cuyo ámbito de aplicación sea específico del área incluida en el mismo.-

Los límites de la Microrregión de Mercedes, incluyen la ciudad de Mercedes, su entorno inmediato, Pueblo Palmitas, Pueblo Palmar, y otras entidades de población como Sacachispas, El Tala y Rincón de San Ginés; y quedan graficados en el plano N° 03 Ámbito Geográfico de aplicación del PLAN Microrregión de Mercedes.

Sin perjuicio de ello, los mismos quedarán establecidos: al Norte y Noreste el Río Negro desde el arroyo Grande hasta la desembocadura del Arroyo De las Maulas. Al sur el Arroyo Las Maulas hasta el cruce con el camino que se extiende desde la Colonia Díaz hasta el Camino "Bizcocho". Por este camino y cruzando el mismo, en dirección al Sur ingresa por camino vecinal y atraviesa el paso canario; continuando el tramo por diversos caminos vecinales que corren de Norte a Sur, pasando en dirección Oeste por los padrones 88, 55 y 889 y al Este padrones 100, 15, 2531, 7899, 101, 14, 5318 y 889; cambia el sentido de Oeste a Este, teniendo límite al Norte con los padrones 889, y al Sur 850; nuevo cambio de sentido Norte – Sur limitando al Oeste con el padrón 850 y al Este 7843; rota el sentido en dirección Este, limitando al Norte con el padrón 7843 y al Sur con el padrón 8848; alcanzando el kilómetro 259 de la Ruta 105.

Continuando por la ruta 105, doblando por camino a la Estancia "Media Agua", hasta el arroyo El Águila, constituyendo el cauce del arroyo el límite natural, aguas arriba hasta el límite artificial entre el Padrón 5854 y 772 al Oeste y 779 al Este, alcanzando la Ruta nacional número 2 en la zona de Parada Olivera. A partir de allí y tomando el trazado de la senda de paso de Oeste a Este se alcanza al Norte padrones 613 y 11351 y al Sur padrones 613 y 10046, desde el arroyo Coquimbo, continuando por límite de predio al Norte Padrón 9554, 4919 y 616 y al Sur 5625 y 6737, hasta el arroyo Bequeló. Por éste aguas arriba, hasta el Paso de Las Losas, al Este trazado del camino vecinal hasta límite artificial de predio Sur a Norte, al Oeste padrón 8121 y Este padrón 582. Continúa hasta el arroyo Las Isletas y por éste hasta el límite artificial de predios entre padrones 638 al Noroeste y 627 al Sureste, y de ahí de Oeste a Este hasta trazado de camino vecinal que conduce a Escuela Rural número 80, Rincón del Tala.

Siguiendo al Este por el camino vecinal, hasta camino de la cuchilla de Navarro. Continúa al Este pasando por cañada de los Barros y de ahí su prolongación por línea artificial entre padrones 7967 al Norte y 537 al Sur hasta el arroyo Grande.

Al este, siguiendo el cauce del arroyo Grande hasta su desembocadura en el Río Negro.

Artículo 7º. Vigencia del Plan

El PLAN constituye un instrumento de ordenamiento territorial, creado para ordenar los usos y actividades del suelo desplegando todos sus efectos jurídicos sobre una situación fáctica actual, el cual será objeto de revisión mediante el procedimiento establecido en el artículo 8º del presente PLAN.

Sin perjuicio de ello, ante situaciones de emergencia debidamente fundadas y motivadas en la necesidad imperante de salvaguardar el interés público, el Comité Departamental de Emergencia, podrá adoptar medidas y tomar resoluciones que en forma transitoria se aparten de las disposiciones establecidas en el PLAN. Dichas resoluciones, tendrán una vigencia acotada al periodo de tiempo que insuma subsanar o paliar la situación imperante de hechos que originó la implementación de las mismas. No obstante ello, ante casos en que por el carácter de irreversible de la situación, o por la conveniencia manifiesta en mantener las medidas adoptadas, el Ejecutivo Comunal en acuerdo con la Junta Departamental, mediante resolución fundada, (aprobada por mayoría relativa de sus miembros), podrán mantener la vigencia de las resoluciones adoptadas por el Comité

Departamental de Emergencia, quedando supeditadas las mismas al mismo régimen de revisión del presente PLAN.

Hasta tanto la junta Departamental no se pronuncie, o el Ejecutivo Departamental las modifique o derogue las resoluciones se mantendrán vigentes.-

Artículo 8°. Revisión del PLAN

En aplicación de lo establecido por la ley Nº 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, en especial su artículo 29, es que se establece el siguiente procedimiento de revisión del presente Plan.

La revisión general del Plan se efectuará al término de 8 años a partir de la efectiva aprobación del presente instrumento de ordenamiento territorial, conforme lo establecido en los artículos 23, 24 y 25 de la ley Nº 18.308.

Sin perjuicio de ello, ante la constatación de transformaciones territoriales de tal entidad e importancia que ameriten la alteración de las líneas estratégicas incluidas en el PLAN vigente se procederá a la revisión anticipada del mismo, siguiendo siempre igual procedimiento que para la elaboración y aprobación del instrumento que se pretende modificar.

No obstante, ante las situaciones de carácter no sustancial que se detallan a continuación, el régimen de revisión respecto de las mismas no requerirá de la aprobación de un nuevo instrumento de ordenamiento territorial que así lo establezca. La presente enumeración se realiza a vía enunciativa y comprende toda otra circunstancia que haya sido calificada como no sustancial en el articulado del presente Plan:

- a. Errores u omisiones relativas a la demarcación de límites geográficos
- b. Omisiones en situaciones existentes no identificadas al momento de aprobación definitiva del presente Plan.
- c. Incongruencias o contradicciones en parámetros técnicos, dimensiones, etc.
- d. La categorización de suelos efectuada en las hipótesis previstas en el Art 17 párrafo segundo del presente instrumento.

A los efectos de proceder a la revisión general del PLAN se tendrán en consideración los siguientes Indicadores, los cuales se enumeran a vía enunciativa, además de los expresados en el Informe Ambiental Estratégico, documento constitutivo del Plan de acuerdo al Art 2º.

- a. crecimiento demográfico
- b. cantidad y tipo de pavimento en suelo urbano y sub-urbano
- c. ocupación de vías de tránsito con vehículos estacionados
- d. cantidad y tipo de equipamiento urbano instalado
- e. Nº de denuncias por conflicto entre actividades
- f. Nº de localización de emprendimiento en zonas específicas
- g. Nº de emprendimientos que salen de suelo urbano
- h. Instalación de Industrias

- i. Instalación de Plantas de silos y emprendimientos agro-industriales
- j. Cantidad y tipo de fraccionamientos
- k. Cantidad de Padrones Baldíos en suelo urbano
- l. Cobertura de Agua potable y Saneamiento
- m. Enumeración de Acciones de puesta en valor del Río Negro
- n. Estado de Ocupación de las áreas inundables
- o. Localización en la Región de los proyectos de inversión efectivizados
- p. Evolución e Instalación de establecimientos logísticos.-

El método de seguimiento de procesos dinámicos y de selección o evaluación estará sujeto a la revisión o adaptación conforme varíen las circunstancias a considerar, a estos efectos los indicadores seleccionados deberán considerarse a modo de ejemplo y podrán ser modificados en cuanto a la precisión y rigurosidad a exigir.

Artículo 9°. Publicidad del PLAN

En cumplimiento de lo dispuesto por la ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (artículo 26º) la Intendencia efectuará la publicación del decreto de aprobación del Plan, en el diario oficial, de acuerdo a lo preceptuado por la ley, quedando facultada la misma para determinar las condiciones de dicha publicación y toda otra tarea o actividad de promoción del mismo.

CAPÍTULO II

BASES ESTRATÉGICAS Y PROGRAMAS DE GESTIÓN

Artículo 10º. Bases Estratégicas y Programas de Gestión

Los contenidos estratégicos del PLAN están explicitados, mayoritariamente, en los Anexo 1 “Bases estratégicas, Programas de gestión y Proyectos del PLAN” y Anexo 2 “Planos de Proyectos” correspondiente. Complementarán lo propuesto por parte del PLAN, sin que sea necesaria la aprobación del Anexo 1 “Bases estratégicas, Programas de Gestión y Proyectos” el cual incluye un diagnóstico introductorio, bases estratégicas, proyectos regionales, programas de gestión, cartera de proyectos y cartografía.

Artículo 11º. Bases Estratégicas para la Microrregión de Mercedes

Las Bases Estratégicas constituyen el espíritu o principios que informan la planificación estratégica de índole urbanístico, territorial y ambiental, a seguir por el Gobierno Departamental y que han sido plasmadas en el presente PLAN de ordenamiento territorial el cual debidamente aprobado, tendrá carácter vinculante en todo su ámbito de aplicación. Todo ello sin perjuicio de la aprobación de posteriores instrumentos de ordenamiento territorial, cuyo ámbito de aplicación se despliegue dentro del que corresponde a la Microrregión Mercedes, los cuales deberán ajustarse a las bases estratégicas establecidas en el presente capítulo.

El PLAN establece las siguientes bases estratégicas para la Microrregión de Mercedes:

Apuesta al territorio de producción y diversificación productiva.

Puesta en valor del Río Negro, costas, islas y lagos del Centro.

La historia y la cultura como factor de identidad.

Enclave baricéntrico en el litoral para la inversión y proyectos regionales.

Fortalecimiento del capital social y apoyo a las organizaciones de la sociedad civil.

El PLAN establece las siguientes bases estratégicas para la Ciudad de Mercedes:

Puesta en valor del Río Negro y la Rambla.

Mercedes Cultural y Patrimonial.

Región de Calidad por su gente y su tierra.

Centro logístico de comunicaciones y servicios.

Fortalecimiento de la cohesión social (capital social).

Artículo 12º. Programas de Gestión para la Microrregión de Mercedes

A los efectos de la eficaz instrumentación del PLAN en sus aspectos estratégicos y normativos en la Microrregión de Mercedes, se instrumentarán los siguientes Programas de Gestión:

Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica

Programa de Hábitat.

Programa Integrado Turismo, Patrimonio y Ambiente

Programa de Gestión Ambiental.

Programa de Infraestructuras

En los Programas de Gestión del PLAN incluidos en el Anexo, se desarrolla el contenido de cada programa y se establecen los principales proyectos para cumplir con las líneas estratégicas establecidas. La cartera de proyectos identifica su denominación respectiva, insumos, actores involucrados, gestión y formas de financiamiento. Los proyectos urbanísticos y edificios se encuentran graficados en el plano N° 11 “Ubicación de los Proyectos”; y los planos N° 12, 13 y 14 “Proyectos 1, 2, 3, y 4”

CAPÍTULO III

MODELO TERRITORIAL

Artículo 13º. Perímetro de Ordenamiento de la Ciudad de Mercedes

Declarase el Perímetro de Ordenamiento de la Ciudad de Mercedes. Sus límites quedan establecidos en el plano Nº 06A y 07B Categorización del Suelo y Zonificación. Los mismos corresponden: el límite Norte de la zona se extiende por la costa del Río Negro desde el padrón 9030 al Oeste y la desembocadura del Arroyo Bequeló, margen izquierda de éste hasta el padrón 2335 inclusive, el límite Este va desde el Arroyo Bequeló en límite artificial divisoria entre los padrones 2335 y 3217 (incluidos en la zona de ordenamiento) y el 2392 fuera de ésta, sigue de oeste a este por Camino Vecinal entre el límite artificial (alambrado) hasta la cañada del Boticario margen izquierda de ésta hasta el límite entre los padrones 3204 y 2595, de sur a norte límite entre los padrones 2595 y 3260, y el padrón 2371, límite norte de este padrón y los contiguos 294, 2409, 8452 y 3293 hasta llegar a camino vecinal, desde esta línea de Norte a Sur hasta cruce de caminos, de Oeste a Este por el nuevo Camino Vecinal hasta límite entre los padrones 3699, 6687, 3180, 3768, 3199, 3240 y 2420, de Norte a Sur, y por el otro lado los padrones 4618 y 2552.-

De Este a Oeste líneas divisorias entre los padrones 2420, 5337, 5338, 5339, 5336, 5340, 4362, 2445 y 2455 (incluidos en la zona de ordenamiento) y 3251, 2551, 8187, 6718, 3172 y 3042 llegando a la margen derecha de la cañada del Boticario nuevamente, por ésta de Sur a Norte hasta Camino Vecinal, por éste de Este a Oeste hasta límite de los padrones 2353 y 3214; siguiendo por éste de norte a Sur por divisorias de los padrones 3215 y 2441 incluidos en la zona, y, 3249, 3292 y 3341 predios exteriores a la misma; se llega así a quiebre en ángulo recto de camino vecinal, tomando el camino orientado de Norte a Sur, hacia el Sur hasta divisoria entre los predios 2295 y 3293, estando el primero en la zona de ordenamiento.- Desde este punto se sigue una poligonal en zigzag que se deslinda en parte en línea divisoria entre padrones y en parte por camino vecinales, culminando en la Ruta Nacional Nº 2, los padrones que quedan frontera de la zona de ordenamiento y esta línea son: 2295, 2277, 6610, 3932, 3674, 2571, 2357, 2393, 2282, 2456, 3312, 2304, 11833, 11834, 3170, 3169, 2381, 3342, 3192, 8568, 3187, 4679, 2569 y 3366; borde de padrones que quedan en el lado exterior de la zona son en el mismo orden que los anteriores o sea de Norte a Sur : 3263, 2468, 4691, 5461, 3211, 2471, 5258, 3742, 2334, 9091, 2278, 2395, 2590, 4111, 3192, 2354, 5273, 2494, 5275, 8758, 8759, 8764, 8765, 8766, 2344 y 10158 .-

Desde Ruta nacional Nº 2 por Camino Vecinal hasta el Arroyo Dacá, por éste de Sur a Norte margen derecha hasta desembocadura de Cañada del Sauce hasta divisoria de los padrones 3205, 11465 y 11466 incluidos en la zona de ordenamiento y el padrón 5350 exterior hasta Camino Vecinal, por éste de Norte a Sur hasta divisoria de los padrones 10782, 10664, 3041, 11190, incluidos dentro de la zona y por el otro lado, 8636, 9029 y 9030 culminando en la costa del Río Negro margen izquierda.-

En esta porción de territorio delimitada el PLAN concentra y establece con mayor detalle estrategias de desarrollo, la gestión del territorio a través de los programas, las normas de planificación, la regulación

de usos y edificaciones, las infraestructuras y los componentes del modelo territorial.

Artículo 14º. Categorización de Suelo

A partir de la aprobación del presente PLAN y en aplicación inmediata de lo dispuesto en la ley 18.308, Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, quedan categorizados los suelos de la Microrregión de Mercedes en categoría rural, categoría urbana y categoría suburbana. Los límites de cada categoría quedan establecidos en los planos 06A, 06B, 11A, 11B y 12.-

La categorización de los suelos de acuerdo a lo establecido en el título IV de la ley mencionada en el inciso anterior queda definida por su estado real al 30 de junio de 2008 en las siguientes materias: el uso real del suelo, las actividades que sobre cada predio se estuvieren desarrollando, su grado de naturalidad, su condición de enclave para su categorización de suelo suburbano y su grado de consolidación en especial para su categorización de suelo urbano.

El Plan establece en toda actuación territorial o urbanística la categoría y subcategoría de suelo a la que pertenece el inmueble en cuestión, aplicando estrictamente las definiciones de cada categoría contenidas en la ley de OT y DS y las definiciones de las subcategorías contenidas en instrumentos de OT y DS, cualquiera haya sido la categorización vigente al 30 de junio de 2008.

14.a) Categoría de Suelo Rural

Se categorizan como suelo rural las áreas naturales, los suelos con potencial para la producción agropecuaria o para su recuperación como áreas naturales y aquellos efectivamente destinados a la producción agropecuaria. Se incluyen las siguientes subcategorías:

Se categorizan como suelo rural productivo aquellos suelos cuyo destino principal sea la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar, minera o extractiva, o las que los instrumentos de ordenamiento territorial establezcan para asegurar la disponibilidad de suelo productivo y áreas en que éste predomine. También se categorizan como suelo rural las zonas de territorio (baldías o no) con aptitud para la producción rural cuando se trate de áreas con condiciones para ser destinadas a fines agropecuarios, forestales o similares y que no se encuentren en ese uso.

Se categorizan como suelo rural natural las áreas naturales. Comprende las áreas de territorio protegido con el fin de mantener o recuperar el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales. Podrá comprender, asimismo, el álveo de las lagunas, lagos, embalses y cursos de agua del dominio público o fiscal, del mar territorial y las fajas de defensa de costa.

Los suelos de categoría rural quedan, por definición, excluidos de todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial y comprendido en toda otra limitación que establezcan los instrumentos.

14.b) Categoría de Suelo Urbano

Las categorizaciones de suelo urbano y suburbano en la antigua acepción de suburbios o arrabales realizadas por actos regulares del Gobierno Departamental y que respondieren a las definiciones de tales categorías de acuerdo a la legislación aplicable hasta el 30 de junio de 2008 pasa a categorizarse como urbanas hasta

tanto otro instrumento de planificación no lo modifique. El suelo categoría urbana comprende las áreas de territorio de los centros poblados, fraccionadas, con las infraestructuras y servicios en forma regular y total, así como aquellas áreas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que los instrumentos de ordenamiento territorial pretenden mantener o consolidar el proceso de urbanización.

En el suelo categoría urbana el PLAN establece las subcategorías de:

- a.) Suelo categoría urbana consolidado, cuando se trate de áreas urbanizadas dotadas al menos de redes 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.
- b.) Suelo categoría urbana no consolidado, cuando se trate de áreas en las que aún existiendo un mínimo de redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar servicio a los usos previstos por el instrumento.

Asimismo se establecen como suelo categoría urbana no consolidado las zonas degradadas o en desuso que, de conformidad con las previsiones del PLAN, deban ser objeto de actuaciones con la finalidad de su consolidación o renovación.

14.c) Categoría de Suelo Suburbano

Se categoriza como suelo suburbano a todo predio que responda a la definición establecida en la ley mencionada en el Art 33. Comprenderá las áreas de suelo constituidas por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que estas actividades e instalaciones enclavadas se agrupen. Dichos enclaves pueden estar dispersos en el territorio o contiguos a los centros poblados. Son instalaciones y construcciones propias de suelo categoría suburbana aquellas que estando enclavadas sean: habitacionales, turísticas, residenciales, deportivas, recreativas, industriales, de servicio, logística o similares. Se entiende por enclave una porción de territorio que se diferencia de su entorno y con el cual comparte mínimas relaciones. No conforman enclaves las áreas residenciales, habitacionales y los barrios de un centro poblado que estén integrados a la trama vial pública por más de una conexión o acceso.

A los efectos de lo dispuesto por el numeral 1º del artículo 297 de la Constitución de la República, se mantienen los conceptos de propiedad inmueble urbana y propiedad inmueble suburbana asignados a las contribuciones inmobiliarias de los predios hasta la aprobación del presente PLAN.

Artículo 15°. Atributo de potencialmente transformable

El PLAN delimita ámbitos de territorio como potencialmente transformables. Sólo se podrá transformar un suelo incluido dentro de una categoría en otra, o de una subcategoría a otra en áreas con el atributo de potencialmente transformable.

Únicamente será posible incorporar terrenos a los suelos categoría urbana y categoría suburbana mediante la elaboración y aprobación de un programa de actuación integrada para un perímetro de actuación específicamente delimitado dentro de suelo con el atributo de potencialmente transformable. Los programas de actuación integrada (PAI) que no deriven

del presente PLAN, podrán elaborarse tal como lo establece el artículo 19 de la ley 18.308, incorporando al mismo todos los requisitos establecidos por dicha ley y la 18.367, debiendo definir un ámbito de actuación que no puede ser equivalente al o los predios del emprendimiento sino que deberá abarcar al menos al área circunvecina, siempre en una parte de suelo con capacidad de constituir una unidad territorial a efectos de su ordenamiento y actuación.

Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente programa de actuación integrada, el suelo con el atributo de potencialmente transformable estará sometido a las determinaciones establecidas para la categoría de suelo en que fuera incluido inicialmente.

En todos los casos en que el instrumento quiera establecer el atributo de potencialmente transformable, éste se explicitará de la siguiente manera: suelo categoría inicial (uso real del suelo) potencialmente transformable a suelo categoría deseada (objetivo de uso futuro establecido por la zonificación del PLAN). Dichos usos previstos quedan establecidos en la cartografía que integra el presente plan.

Los suelos con el atributo de potencialmente transformable quedan graficados en el Plano 06A y 07A.-

Artículo 16°. Servicios Públicos esenciales en suelo Rural.

Se entenderá por servicios que tienen un destino de uso o de interés público, a los efectos de la aplicación del artículo 2º de la ley 10.866 de Centros Poblados, las escuelas, servicios de instalaciones UTE y OSE, antenas de comunicación, locales para servicios de reparticiones del Estado, Comisarías, Iglesias, Centros Culturales, Clubes Deportivos, Estaciones de Servicios, tendido de fibra óptica, gas, trazados de rutas nacionales, no siendo la presente enunciación de carácter taxativo. En aplicación del mismo y siempre que la parcela deslindada requiera necesariamente la ubicación de dicho servicio en la zona, la Intendencia con carácter excepcional y previo estudio técnico por parte del Departamento de Arquitectura y Ordenamiento Territorial, autorizará el fraccionamiento de dicho padrones y los usos pretendidos, entendiéndose que los mismos no requieren la aplicación de un PAI.

Artículo 17°. Categorización de Suelo en la Microrregión de Mercedes

Se establece que las categorías de Suelo Urbano y Suelo Suburbano con sus especificaciones y atributos corresponden a las limitadas en los Planos N° 06ª, N° N°06b, N° 11ª, N° 11b, N° 11c y N°12 del PLAN.

Se establece que para las localidades de El Tala, Palmar, y Sacachispas el PLAN categorizará en forma no sustancial, conforme a los términos del Art. 29 in fine de la Ley 18.308, los límites actuales de su declaración de centro poblado como suelo sub-urbano, los mismos quedan graficados en el Plano N°12. De acuerdo a la legislación aplicable, se considerará la categoría expresada hasta tanto otro instrumento derivado de planificación no lo modifique o lo categorice en forma definitiva.

Para la urbanización en propiedad horizontal en rincón San Ginés el Plan categorizará los padrones aprobados de dicho fraccionamiento con la categoría de suelo sub-urbano.

Para la localidad de Palmitas se categorizará como suelo urbano el límite actual de suelo sub-urbano según Decreto Departamental 639 del 4-11-1998 graficados en el Plano N°11b y se establecerá una zona que se categorizará como suelo sub-urbano según Plano N°11a.

Durante este periodo cualquier otra actividad que se quiera realizar y no esté en acuerdo con lo establecido con la Ley 18.308 deberá generar un Programa de Actuación Integrada (PAI).

Artículo 18º. Modelo Territorial del Perímetro de Ordenamiento de la Ciudad de Mercedes y Palmitas.

El Modelo Territorial del Perímetro de Ordenamiento de la Ciudad de Mercedes establece la Zonificación que incluye las zonas especiales y las zonas reglamentadas, los atributos urbanísticos, la localización de proyectos, instrumentos especiales, la categorización del suelo, los regímenes de suelo, y los principales elementos de las infraestructuras. Para la localidad de Palmitas dicha zonificación queda graficada en los Planos 11 A, 11 B, y 12.

Artículo 19º. Zonificación

La Zonificación queda establecida en los planos N° 07ª, N° 07b, y N° 11c, dentro de la Ciudad de Mercedes y de su Perímetro de Ordenamiento delimitados en el PLAN, en los cuales se establecen Zonas Especiales y Zonas Reglamentadas.

Perímetro de Ordenamiento: En todas las zonas especiales comprendidas dentro del perímetro de Ordenamiento de la ciudad de Mercedes, podrán crearse fracciones independientes de 12.500 m² como mínimo siempre que sean frentistas a caminos vecinales existentes con un ancho o frente no menor de 60 metros. Los predios involucrados en esta zona deberán obtener Permiso de Construcción ante la Intendencia Municipal de Soriano para edificar, reformar y/o ampliar. Se exigirá, además, regularización de las construcciones existentes.

Se deberá dejar una línea de retiro frontal no edificable, según la Ley de Calificación y Jurisdicción de Caminos N° 10.382 del 13 de febrero de 1943 y su ampliatoria N° 14.197 del 3 de marzo de 1974 según el siguiente detalle:

- a) rutas Nacionales 25 a 40 metros; según corresponda
- b) Caminos Departamentales o Vecinales 15 metros;
- c) 10 metros de retiro bilateral.

El factor de ocupación del suelo se regirá por los siguientes valores:

- a) Un F.O.S. máximo de 25% si es destino de casa habitación. Quedan excluidos los Club de Campo y Barrios Residenciales, los cuales se regularan por la Ordenanza municipal Decreto N° 186 de la Junta Departamental de fecha 10 de setiembre de 1999, promulgado por Resolución N° 2.513 del Intendente Municipal de fecha 21 de setiembre de 1999.-
- b) Los predios con destinos comerciales podrán tener un F.O.S. del 100% una vez dejados los correspondientes retiros.

Los caminos vecinales que se creen al solo efecto de generar nuevos fraccionamientos de acuerdo a la presente ordenanza, requerirán la anuencia previa de la Junta Departamental para su aprobación definitiva por la Intendencia Municipal. El o los interesados correrán con los gastos de ejecución y mantenimiento por tres años, dicho camino será de perfil rural, con firme de balasto de 15 cm de espesor y será aprobado y supervisado por Dirección de Obras.

El proyecto de división que se plantee deberá tener un informe de UTE de la factibilidad de conexiones de las futuras parcelas.

Podrá reducirse el área mínima establecida hasta un 25% siempre que los predios que se creen tengan instalaciones independientes de agua potable suministrada por OSE y energía eléctrica suministrada por UTE.

En todas las zonas especiales comprendidas en el perímetro de ordenamiento, que involucren predios frentistas a rutas nacionales, a los efectos de proyectos, fraccionamientos, etc. propuestos será de consideración la forma de acceso a dichas rutas, pudiendo exigirse contar con una calle colectora. En virtud de la escala del emprendimiento se recabará la opinión del MTOP- DNV.-

Artículo 20º. Zonas Especiales

Las Zonas Especiales quedan definidas por sus contenidos de planificación, gestión, promoción y objetivos estratégicos. Las mismas son codificadas con la sigla correspondiente al tipo de Zona Especial y el nombre que identifica el lugar.

Créanse en el presente PLAN los siguientes tipos de Zonas Especiales:

a. Zonas de Actividades de Riesgo Ambiental

Potencial (sigla ZAR) definidas como aquellas en las cuales podrán localizarse industrias que generen impactos ambientales negativos, categoría C (clasificación del Decreto 349/05) generados por efluentes líquidos, residuos sólidos, material particulado, olores, ruidos, gases y cenizas, etc., sin perjuicio de lo establecido por el artículo 2º de la Ley N° 16.466. Serán localizadas en virtud de un riguroso plan técnico elaborado en coherencia con las directrices estratégicas y con la localización de las demás actividades. Hasta tanto la categorización de actividades peligrosas o contaminantes no sea reglamentada, las oficinas técnicas de la IS se asesorarán con la Dirección Nacional de Medio Ambiente y la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, sin perjuicio del Estudio de Impacto Ambiental exigido por la Ley 16.466.

b. Zonas de Actividades Múltiples (sigla ZAM)

definidas como aquellas en las cuales podrán instalarse diversos tipos de actividades siempre que no sean residenciales, aquellas que no sean incompatibles entre sí ni con las actividades de las zonas vecinas. Queda excluida la industria contaminante o de riesgo en términos de volumen y agresividad de los efluentes.

Podrán coexistir desarrollos diversos como industrias, emprendimientos de apoyo

agroindustrial, incubadoras de empresas, campus, hoteles, instituciones públicas, clubes, cementerios. El paisaje será diseñado por especialistas, en que los árboles, los jardines, las vías ciclables y los paseos peatonales caractericen al conjunto y a sus partes integrando y coexistiendo con las zonas naturales y con cultivos agrícolas. Tanto la ubicación de los edificios, estacionamientos, depósitos, como las redes de infraestructuras y servicios responderán a planos maestros de urbanismo, en tanto las actividades se desarrollarán en el marco de un reglamento común en cada sector de parques de actividades. Se codificarán ZAM seguido del nombre que identifica el lugar. El desarrollo de estas zonas se basará en la acción prioritaria del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, en función de líneas Estratégicas, Programas y Proyectos.

- c. **Zonas de Actividades Industriales y Agroindustriales (sigla ZAI)** definidas como aquellas en las cuales se generan interferencias entre esta actividad (tránsito pesado, carga a partición, altos niveles de polvo, ruidos, uso o depósito de sustancias peligrosas, etc.) y la actividad residencial (en áreas consolidadas y urbanísticamente demandadas). Actividades que no están contempladas como uso del suelo urbano según lo establece la Ley 18.308. Se implementará en ellas medidas que minimicen los impactos negativos que puedan ocasionar mediante obras, programas y planes de manejo ambiental y a los procesos causantes de esos impactos se les exigirá un estudio ambiental completo con dichas medidas de mitigación, y en su caso aprobados por las oficinas técnicas competentes (DINAMA del MVOTMA e Intendencia
- d. **Zonas de Desarrollo Projectado por el Gobierno Departamental (sigla ZDP)** quien impulsará la realización de un proyecto de ordenamiento territorial integral del sector cuyas transformaciones el PLAN prevé. Su ejecución será prioritaria y estará incluida en los programas de gestión del PLAN.
- e. **Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado (sigla ZOC)** definidas como aquellas en que tanto la iniciativa pública como privada tendrán que proponer sus proyectos, en áreas consolidadas o no, los cuales deberán ser presentados con el máximo grado de detalle para su consideración. Estas zonas también tienen un estatus intermedio entre el Ordenamiento Diferido activado por la manifestación de voluntad de su propietario de llevar adelante un proyecto, formulado en las condiciones establecidas en el PLAN y en la normativa de procedimiento administrativo, y el régimen reglamentado. Teniendo en cuenta la entidad de la propuesta a implantarse, la IS podrá solicitar la realización de un Programa de Actuación Integrada.
- f. **Zonas de Ordenamiento Territorial Diferido (sigla ZOD)** definidas como aquellas que, estando dentro del perímetro de ordenamiento territorial, no tengan asignado por el Gobierno Departamental

ningún proyecto urbanístico concreto, ni cuya vocación detallada de uso futuro esté prevista en un instrumento de planificación. Estas zonas podrán transformarse en los demás tipos en virtud de la iniciativa pública o privada. En todos los casos éstas pasarán a ser Zonas de Ordenamiento Concertado en el momento que los propietarios de las tierras decidan instrumentar un cambio en el uso del suelo. Teniendo en cuenta la entidad de la propuesta a implantarse, la IS podrá solicitar la realización de un Programa de Actuación Integrada.

- g. **Zonas de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental (sigla ZPP Y ZPA)** definidas como aquellas en que se establecerán grados de protección para áreas, sitios y bienes, identificándose sub-zonas núcleo, de transición y de aproximación. En todos los casos las ZPA y los tres tipos de sub-zonas que se establezcan serán de Ordenamiento Territorial Concertado orientadas a los fines de la protección, conservación y valorización del patrimonio y del ambiente.
- h. **Zonas de Recuperación Ambiental (sigla ZRA)** definidas como aquellas en que los ecosistemas originales han sido fuertemente deteriorados y presentan un estado de degradación incompatible con actividades humanas y/o son causa de deterioro creciente para los ecosistemas a ellas vinculadas. En estas zonas deberán ser detenidos, los procesos de deterioro mediante obras y/o planes de manejo sustentable, por los propietarios en coordinación con las autoridades competentes. Para que se puedan instalar actividades humanas en estas zonas deberán presentarse y ser avalados por la IS planes de recuperación o manejo en que se demuestre la sustentabilidad de la convivencia futura de dichas actividades. La IS delimitará las Zonas de Recuperación Ambiental procurando la coordinación en lo que correspondiere con DINAMA del MVOTMA.
- i. **Zonas para Usos Opcionales no Industriales (sigla ZUONI)** definidas como aquellas en las que se establezca el fomento, condicionantes y/o prohibiciones en el uso del suelo basado en fundamentos de conservación de los recursos naturales, estrategias productivas y de desarrollo, aptitud y optimización de usos, propósitos sociales, todos ellos convergentes a finalidades de interés general. Las actividades agropecuarias respetarán el potencial productivo del suelo. *En caso de instalaciones que pretendan localizar usos del suelo no previstos en los anteriormente definidos para esta zona, serán considerados en atención a las evaluaciones de impacto ambiental que correspondan-*

En todas las zonas especiales, la IS podrá solicitar lo prescrito por el art. 21 y asimismo aplicar el art. 56 in fine de la Ley Nº 18.308, de acuerdo a la entidad de la propuesta de intervención.-

Artículo 21º. Zonas Especiales en Perímetro de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Mercedes

En el presente PLAN quedan establecidas las siguientes zonas especiales en Perímetro de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Mercedes y su codificación respectiva:

Zonas de Actividades Múltiples (sigla ZAM)

- 1- Zona de Actividades de usos Múltiples: ZAM LOGISTICA
- 2- Zona de Actividades de usos Múltiples: ZAM Mauá
- 3- Zona de Actividades de usos Múltiples: ZAM Sur
- 4- Zona de Actividades Múltiples Pequeños Emprendimientos: ZAM Mercedes.
- 5- Zona de Apoyo Logístico: Ruta 2

Zonas de Actividades Industriales (sigla ZAI)

- 6- Zona de Actividades Industriales: ZAI Silos Ruta Nº 14
- 7- Zona de Actividades Industriales: ZAI Silos Cno. Pense
- 8- Zona de Actividades Industriales: ZAI Silos Estación AFE
- 9- Zona de Actividades Industriales: ZAI Papelera

Zonas de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental (sigla ZDP)

- 10- Zona de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental Ap. Saravia: ZDP Saravia.

Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado (sigla ZOC)

- 11- Zona de Ordenamiento Concertado: ZOC Sur
- 12- Zona de Ordenamiento Concertado Hipódromo: ZOC Hipódromo
- 13- Zona de Ordenamiento Concertado Noreste: ZOC Pense

Zonas de Ordenamiento Territorial Diferido (sigla ZOD)

- 14- Zona de Ordenamiento Diferido Asencio I: ZOD Asencio I
- 15- Zona de Ordenamiento Diferido El Túnel: ZOD El Túnel
- 16- Zona de Ordenamiento Diferido Oeste: ZOD Oeste
- 17- Zona de Ordenamiento Diferido Rambla Este: ZOD Rambla Este

Zonas de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental (sigla ZPP Y ZPA)

- 18- Zona de Protección Patrimonial Castillo Mauá: ZPP Castillo Mauá
- 19- Zona de Protección Patrimonial Caleras: ZPP Calera 1 – ZPP Calera2
- 20- Zona de Protección Patrimonial Parque Asencio: ZPP Parque Asencio
- 21- Zona de Protección Patrimonial Estación AFE: ZPP Estación AFE
- 22- Zona de Protección Ambiental - Arroyo Dacá: ZPA Arroyo Dacá
- 23- Zona de Protección Ambiental Bequeló: ZPA Bequeló

24- Zona de Protección Ambiental Río Negro: ZPA Río Negro

25- Zona de Protección Ambiental Parque Guernica: ZPA P.Guernica

Zona de Recuperación Ambiental. (ZRA)

26- Zona de Recuperación Ambiental- Borde Urbano de Mercedes Cañada de los Hornos: ZRA Cañada de los Hornos.

Zonas para Usos Opcionales no Industriales (sigla ZUONI)

27- Zona para Usos Opcionales no Industriales: ZUONI Bequeló

28- Zona para Usos Opcionales no Industriales: ZUONI Mercedes

Artículo 22º. Zona de prohibición de uso de productos fitosanitarios.

Para los centros poblados de Mercedes, El Tala, Sacachispas Palmar y Palmitas se delimita una zona de distancia de 500 metros a partir del límite del suelo urbano y/o suburbanos (que impliquen uso residencial, habitacional, deportivo, turístico, recreativo), donde se prohíben las aplicaciones en cultivos extensivos de productos fitosanitarios de acuerdo al Resolución del MGAP del 14/05/04.

La IS promoverá las actividades agrícolas de producción integrada y/o orgánica en esta zona. Coordinará con los programas nacionales aplicables. La puesta en práctica estará a cargo del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.

Artículo 23º. Reglamentación aplicable a predios frentistas a Camino Departamental - Desvío de Tránsito Pesado.

Se determina para todos los predios frentistas a Camino Departamental- Desvío de Tránsito Pesado, un retiro frontal non edificandi de 15mts, desde el límite de propiedad.

Se tomará como eje de alineación, el medido desde el eje de calle, hasta 13,5mts. Pasando a ser ésta la nueva alineación, y de ahí serán de aplicación los retiros solicitados. Para el caso de iniciativas privadas que involucren a los predios gravados por el retiro establecido en el inciso anterior, el área que corresponda a la nueva alineación no generará obligación de indemnización alguna.

Con el objetivo de contemplar la ampliación del ancho de faja de los caminos vecinales propuestos para realizar el desvío de tránsito pesado etapa 3(Plano Nº09), se afectan los siguientes predios con un retiro no edificable desde la línea de propiedad; padrones de la 1ª Sección catastral 4869, 2273, 2378, 3472, 3473, 2439, 2426, 2537, 10852, 2539, 2490, 2416, 2415, 3159, 2459, 6606, 8125, 6713, 11520, 11518, 3179, 2390, 10156, 3776, 3048, 3168, 2349, 9060, 3247, 8516, 3195, 5300, 2389, 3218, 2258, 2326, 2436, 3802, 3229, 3162, 11597, 11596, 11595, 11592, 11593, 11594, 4551,y 2495.

Teniendo en cuenta el perfil actual del camino de los argentinos (específicamente el tramo con dirección este-oeste que culmina en ruta 21), el desnivel respecto a la margen norte, las construcciones existentes en la misma margen, y en virtud de las localizaciones propuestas y las actividades prevista a localizarse, se proyecta para dicho camino un ancho de 27mt. Es de pensar que el ensanche propuesto se realizará sobre la margen sur del mismo, por lo tanto

los predios localizados sobre este camino en su margen sur tendrán un retiro “non edificandi” de 22mts, los 15 mts correspondientes al retiro sobre camino vecinal y 7mts que permitan el ensanche deseado.

Artículo 24°. Localización de usos no residenciales en suelo urbano.

En las zonas de suelos categoría urbana se excluye la instalación de industrias de mediano y gran porte, las actividades logísticas de transporte de cargas y los servicios anexos, depósitos y áreas de acopio de barracas, silos, aserraderos, carpinterías industriales o toda otra actividad que, a criterio de las oficinas técnicas municipales, ocasionare perjuicio en la vida urbana. A las actividades que se desarrollan hoy y son incompatibles con los lineamientos expresados en el PLAN, el mismo les otorga un plazo de cinco años para localizarse fuera las zonas de suelos categoría urbana.

A los depósitos existentes de mercaderías peligrosas (agroquímicos, pesticidas, etc.) realicen o no fraccionamiento de los mismos, el PLAN les otorga un plazo de dos años desde su aprobación, para localizarse fuera de las zonas de suelos categoría urbana. Debiendo cumplir su nueva localización con lo previsto en el Decreto 349/05.

Todas estas actividades que se excluyen encontrarán su sitio en las Zonas de Actividades Múltiples.

No se autorizará la ubicación de nuevas plantas de extracción de miel, en los suelos con categoría urbana a excepción de la zona denominada ZAM Mercedes. Aquellas plantas con habilitación vigente podrán permanecer en su localización actual, atendiendo las medidas exigidas por el MGAP.

Aquellas plantas localizadas en suelo urbano que no tengan habilitación municipal al momento de aprobación del PLAN, el mismo les otorga un plazo de dos años para su re-localización.

Estas actividades que se excluyen encontrarán su sitio en las Zonas de Usos Opcionales no Industriales o en las Zonas de Actividades Múltiples.

A los efectos de dar aplicación a los usos establecidos como fuera de ordenamiento en el presente artículo, una vez aprobado el PLAN, se realizará un inventario de cada uno de los padrones afectados, y se remitirá notificación a los propietarios de los mismos estableciendo los plazos para su relocalización.-

Las actividades referidas en el presente artículo deben exceptuarse de localización en suelo rural, excepto lo expuesto por el Artículo 610 de la Ley 18.719 “Declárese por vía interpretativa que las prohibiciones del régimen de suelo rural previstas en el inciso cuarto del artículo 39 de la Ley 18.308, de 18 de junio de 2008, no incluyen aquellas construcciones como las de sitios de tratamiento y disposición de residuos, parques y generadores eólicos, cementerios parques o aquellas complementarias o vinculadas a las actividades extractivas, cómo los depósitos o silos”.-

Artículo 25°. Criterios Prioritarios de Concertación

Las oficinas técnicas de la IS utilizarán los siguientes criterios prioritarios de concertación en todos los procesos cualquiera sea el instrumento de OT y DS (Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible):

- a) Recuperar para el uso público sectores que crean conveniente.
- b) La accesibilidad pública a sectores considerados prioritarios.

c) La discontinuidad de la urbanización en costas de ríos, arroyos, lagunas y embalses

d) La recuperación ambiental.

e) La posibilidad de establecer redes de transporte público.

f) La cesión a dominio de la IS de tierras u otras contraprestaciones que beneficien a los Programas de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, de Patrimonio, Turismo y Ambiente y de Hábitat Social.

g) La adecuación del desarrollo de los proyectos en el tiempo a la capacidad de las estructuras territoriales, sociales e institucionales para incorporar equilibradamente las obras y actividades.

h) La mitigación de todos aquellos impactos negativos a criterio de las oficinas municipales y derivados de los estudios de Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano y Territorial en virtud de la aplicación de la ley de Evaluación de Impacto Ambiental N° 16.466 y del artículo N° 24 de la presente Ordenanza.

i) La adaptación de los emprendimientos a la capacidad de carga de las tierras afectadas, del entorno inmediato y del sistema territorial en su conjunto.

j) La participación de cada emprendimiento en los Programas de la presente Ordenanza y de los planes que se formularen.

Artículo 26°. DESCRIPCIÓN DE ZONAS ESPECIALES

26.a) Zonas de Actividades Múltiples (sigla ZAM)

Complementariamente a lo establecido en el artículo 20° literal b) del presente PLAN:

El Programa de Desarrollo Integrado y de Promoción Económica promoverá en las ZAM una economía de agregación que tienda a optimizar la localización de empresas. Procurará vincular áreas de investigación en apoyo a los procesos productivos, aprovechando las actividades de la microrregión y los desarrollos y experiencias regionales tales como las actividades vinculadas a la forestación y la agricultura cerealera, potenciando la capacidad de atracción de la ciudad.

El conjunto de las Zonas de Actividades Múltiples y cada uno de los emprendimientos que se promuevan, tanto de propiedad y/o iniciativa pública como privada, deberán integrarse a un proyecto paisajístico de conjunto en que las áreas verdes (jardines, arbolados, cultivos) tengan una preponderancia en la imagen general. La arquitectura e instalaciones cumplirán con exigencias de calidad de construcción y un diseño cuidado.

La IS incorporará las ZAM a la Planificación microrregional y departamental, vinculándola con el Programa de Infraestructuras y potenciando ejes de desarrollo tales como la comunicación con Mauá, el camino de los Argentinos y el by pass a Ruta N° 2 y 14 y la ubicación de la vía férrea.

En la **ZAM LOGISTICA** la estrategia será concebida en coherencia con las necesidades regionales de ubicación de zonas de logística.

En la **ZAM MAUA** se instrumentará un Parque Tecnológico e Industrial.

En la **ZAM SUR** la estrategia será concebida en coherencia con las necesidades regionales de

ubicación de emprendimientos. Los Programas de Desarrollo Económico y de Infraestructuras definirán una zona dentro de la ZAM Sur destinada a la localización de industrias de gran porte.

En la **ZAM MERCEDES** se promoverá el desarrollo de la zona con pequeños emprendimientos los cuales no superarán un área construida mayor al 60% del área de predio. La estrategia será concebida en coherencia con las necesidades locales de ubicación de comercios y depósitos pequeños.

En el sector ya consolidado de esta zona, se admitirá la localización de residencia en fraccionamientos existentes. No obstante ello, se priorizará la localización no residencial.

Los predios podrán fraccionarse como mínimo 2000mc, contemplando el Art 83 inciso h de la Ley 18.308. Esta dimensión podrá reducirse a 1000mc si se cumple con lo establecido por dicho artículo.

En la **ZAM Logística Ruta 2** la IS preverá que esta zona sea de apoyo a las actividades agrícolas intensivas. Coordinará con los programas nacionales aplicables. La puesta en práctica estará a cargo del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.

26.b) Zonas de Actividades Industriales (sigla ZAI)

Se identifican cuatro Zonas de Actividades Industriales: ZAI Silos R14, ZAI Silos Camino Pense, ZAI Silos Estación AFE y ZAI Papelera

La IS definirá una zona de exclusión para la localización de viviendas inmediata a los predios en que se localizan las actividades conflictivas. Una vez establecida la zona de exclusión los emprendimientos localizados deberán presentar un plan de manejo de las áreas de conflicto tanto ambiental, visual, sonoro, por emisión de gases y evacuación de líquidos para mitigar los efectos negativos de dicha localización, en los plazos que se indicarán. Dicho plan de mitigación se solicitará en la solicitud de Permiso de Construcción, Regularización, Habilitación, Obra menor, etc. presentado en el Departamento de Arquitectura y Ordenamiento Territorial. Para los casos de solicitud de ampliación de Infraestructura o regularización de Obras realizadas con posterioridad al Decreto 349/2005, se solicitará la presentación de una autorización ambiental especial, con resolución de MVTOMA al respecto.

ZAI Silos Estación AFE

La IS a través del Programa Desarrollo Integrado y Promoción Económica promoverá la relocalización o readecuación dentro de un plan general de manejo de los silos buscando atenuar el conflicto que plantean en las zonas urbanas de la ciudad.

26.c) Zonas de Desarrollo Projectado por el Gobierno Departamental (sigla ZDP)

ZDP Aparicio Saravia

La IS promoverá la ejecución de un Parque Lineal en el tramo que corresponde al Barrio "Aparicio Saravia", sobre el borde del Arroyo Dacá.-El mismo será de ejecución una vez culminado el programa de realojos llevado adelante por la IS y el MVOTMA, a través de un proyecto conjunto entre la IS y los vecinos que permanecerán en el barrio, según lo establece el programa antes mencionado. Se buscará hacer participar a los vecinos de la Chacra Postiglione. Se instrumentará el proyecto en el marco del Programa de Hábitat.

26.d) Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado (sigla ZOC)

Se definen 4 zonas: ZOC Sur, ZOC Hipódromo, ZOC Noreste y ZOC Pense.

ZOC SUR

El Gobierno Departamental promoverá el desarrollo de la zona. Se preverán las reservas de espacios libres y equipamiento (no podrán ser inferiores al 10%) así como límites de densidad y edificabilidad.

Las actuaciones serán con carácter turístico, deportivo, de recreación u otras similares.

ZOC HIPÓDROMO

En este sector asociado a La cañada de los Hornos se articularán los emprendimientos de dicha zona con las propuestas de recuperación de dicho curso de agua hoy muy degradado. Su recuperación permitirá completar un sector de actividades lúdicas, deportivas y recreativas, a través de la concreción de un necesario espacio verde para este sector de la ciudad.

ZOC PENSE

Debido a la ocupación actual de este sector que presenta más de una vivienda por predio sin la posibilidad actual de una salida dominial, en la medida que se presenten propuestas que permitan sanear esta situación las mismas serán de consideración del Departamento de Arquitectura y Ordenamiento Territorial.

A los efectos los fraccionamientos que se presenten tendrán las siguientes características mínimas: ser frentistas a los caminos vecinales existentes, área mínima de 1000mc, 60% del área de predio que no tenga problemas de drenaje, (se exigirá la graficación de las curvas de nivel de los predios en el plano de fraccionamiento) FOS máximo 25% en residencia y 80% en usos comerciales deducidos los retiros. Retiro a camino vecinal 15mts, retiro bilateral de 3mt.

Los límites de esta zona quedan graficados en el Plano 07b.

Cualquier tipo de desarrollo futuro del sector estará condicionado a la factibilidad de dotación de servicios.

26.e) Zonas de Ordenamiento Territorial Diferido (sigla ZOD)

Se establecen las siguientes zonas: ZOD Asencio I, ZOD El Túnel, ZOD OESTE, ZOD RAMBLA ESTE.

ZOD Asencio I.

El desarrollo de estas zonas como expansión dentro de suelo urbano se regirá por lo establecido en la zona reglamentada 3. Para las intervenciones habitacionales en modalidad cooperativa será de aplicación lo establecido en la zona cooperativas ZR6.

ZOD El Túnel.

En esta zona asociado a La cañada de los Hornos se articularán los emprendimientos de dicha zona con las propuestas de recuperación de dicho curso de agua hoy muy degradado. Su recuperación permitirá completar un sector de actividades lúdicas, deportivas y recreativas, a través de la concreción de un necesario espacio verde para este sector de la ciudad.

ZOD OESTE

El Gobierno Departamental promoverá el desarrollo de esta zona, cómo expansión de suelo urbano. Se realizará un plan parcial que contemple la estructura territorial del sector, y que establecerá las etapas de

materialidad del mismo. Dentro de la estructura territorial el plan configurará un proyecto de amanzanado para esta zona, al que deberán ajustarse los proyectos de fraccionamiento. Estos deberán considerar e incorporar en sus formulaciones a los predios linderos necesarios, que se encuentren contemplados en el amanzanado propuesto, al los efectos de efectivizarse en el territorio. En tanto se realice el plan previsto, no se dará trámite a fraccionamientos, permisos de construcción, regularizaciones, a excepción de los siguientes casos:

- Ampliación de construcciones existentes siempre que no superen el 100% de lo construido a la fecha de aprobación del presente plan.-
- Nuevas construcciones cuya implantación no se contraponga con las alineaciones que permitan la directa continuidad, accesibilidad y prolongación de la trama existente con la trama a proyectar.

Se mantienen vigentes los retiros, FOS, etc. establecidos en el Decreto 48 del 9 de abril de 1999, aprobado por Resolución 1005 del 22 de abril de 1999, que serán de aplicación en toda la zona delimitada.-

El plan parcial determinará las normas urbanísticas del sector, realizará la previsión de espacios públicos necesarios, y determinará los usos del suelo admitidos.

El límite de la zona queda graficado en los planos 06A y 07A.-

ZOD RAMBLA ESTE

El Gobierno Departamental promoverá el desarrollo de esta zona, con la ejecución de la extensión y conexión de la rambla costanera hacia el sector este de la ciudad.- Una vez ejecutado dicho trazado se entenderá esta zona como expansión de suelo urbano. Se realizará un plan parcial que contemple la estructura territorial del sector, y que establecerá las etapas de materialidad del mismo. Dentro de la estructura territorial el plan configurará un proyecto de amanzanado para esta zona, al que deberán ajustarse los proyectos de fraccionamiento. En tanto se realice el plan previsto, no se dará trámite a fraccionamientos, permisos de construcción, regularizaciones, a excepción de los siguientes casos:

- Ampliación de construcciones existentes siempre que no superen el 100% de lo construido a la fecha de aprobación del presente plan.-
- Nuevas construcciones cuya implantación no se contraponga con las alineaciones que permitan la directa continuidad, accesibilidad y prolongación de la trama existente con la trama a proyectar.

Se mantienen vigentes los retiros, FOS, etc. establecidos en el Decreto 48 del 9 de abril de 1999, aprobado por Resolución 1005 del 22 de abril de 1999, que serán de aplicación en toda la zona delimitada.-

El plan parcial determinará las normas urbanísticas de mayor aprovechamiento del sector en función de la nueva condición de morfología en condiciones de similitud con las establecidas para la ZR5-Zona Rambla, además realizará la previsión de espacios públicos necesarios, y determinará los usos del suelo admitidos.

El trazado de extensión queda graficado en la lámina 09e Infraestructuras.

26.f) Zonas de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental (sigla ZPP Y ZPA)

Dentro de estas zonas especiales se encuentran dos categorías: las ZPP zonas de Protección Patrimonial y las ZPA zonas de Protección Ambiental.

Las zonas de Protección Patrimonial serán las siguientes: ZPP Castillo Mauá, ZPP Calera 1 y 2, ZPP Parque Asencio.

Estas zonas estarán incluidas en el inventario patrimonial que se realizará, el cual establecerá las medidas de protección y en grado y afectación y estructurará las posibles actuaciones.

Las zonas de Protección Ambiental serán las siguientes: ZPA Arroyo Dacá, ZPA Bequeló, ZPA Río Negro, ZPA Parque Guernica.

ZPA ARROYO DACA

Se instrumentarán para la zona proyectos de protección ambiental y se establecerá un Plan de Manejo para el Arroyo Dacá.

La instrumentación de los proyectos y el plan de manejo estarán a cargo del Programa Ambiental en conjunto con organizaciones de la sociedad civil. Promoverán la ejecución del proyecto previsto para el Arroyo Dacá. La estrategia será concebida en coherencia con la estrategia del proyecto de las Áreas Verdes y del Parque Lineal que incluye la Cañada de los Hornos y el Arroyo Dacá, establecida en el PLAN. Se podrán incluir la localización de casamatas o miradores de observación de fauna y flora. El proyecto a instrumentar en esta zona estará vinculado con la puesta en valor del Parque Guernica.

26.g) Zona de Recuperación Ambiental. (ZRA)

ZRA CAÑADA DE LOS HORNOS

El proyecto para la Cañada de los Hornos está integrado a las zonas de Aparicio Saravia, las canchas y la Chacra Postiglione.

La estrategia de recuperación de la cañada será concebida en coherencia con la estrategia del proyecto del Parque Lineal que incluye la Cañada de los Hornos y el Arroyo Dacá. Se considerará el conflicto ambiental que generan las actividades que se desarrollan sobre la misma.

La IS ejecutará a través del Programa de Infraestructuras las obras necesarias para la mejora del saneamiento ambiental de la cañada.

Procurará la coordinación con la Dirección Nacional de Agua DINAGUA y con OSE a los efectos de concretar las redes de saneamiento previstas y nuevos proyectos considerándolos prioritarios para la ciudad.

La IS procurará, para la concreción del Parque Lineal de la Cañada de los Hornos, buscar financiación a través de organismos internacionales o nacionales.

26.h) Zonas para Usos Opcionales no Industriales (sigla ZUONI)

Se establecen las siguientes zonas: **ZUONI Bequeló y ZUONI Mercedes**

ZUONI BEQUELÓ

Se establece como posible zona de expansión destinada a residencia. A los efectos de establecer el carácter de las intervenciones posibles, se considerará la zona como una zona de ordenamiento concertado

para lo cual la iniciativa privada deberá presentar un proyecto urbanístico del emprendimiento, cuya viabilidad será otorgada por el Departamento de arquitectura y Ordenamiento Territorial.

Para los demás usos que se desarrollan hoy en la zona la superficie de los predios y las características de los usos se corresponderá con la ZUONI- Mercedes.

El factor de ocupación del suelo será de un máximo de 25%, el factor de ocupación total básico no superará al FOS y factor de ocupación total máximo no superará el doble del FOT Básico. La altura de edificación no superará los 10.0mt.

Para destino comercial el factor de ocupación será del 100%, deducido los retiros.

ZUONI MERCEDES

No se permitirá en esta zona la localización de actividades categorizadas como B y/o C según el listado y categorización propuesta por el Decreto 349/05 del MVOTMA. Esta zona admitirá usos comerciales, de vivienda o de servicios agro-industriales.

Los predios en esta zona deberán obtener Permiso de Construcción ante la IS para edificar, remodelar y/o ampliar. Se exigirá además la regularización de las construcciones existentes. Se deberá dejar retiro frontal según la Ley de Calificación y Jurisdicción de Caminos N° 10382 y su ampliatoria N° 14197, según el siguiente detalle: Rutas Nacionales 25 a 40 metros y Caminos Vecinales 15 metros y retiro bi-lateral de 10mts. El Factor de Ocupación del Suelo será para residencia no mayor al 25% y para destino comercial 100% deducidos los retiros.

Los predios se podrán fraccionar con lotes resultantes de áreas hasta 1.25 hectáreas, siempre que sean frentistas a caminos vecinales existentes con un ancho o frente no menor a 60 metros; en ningún caso podrá ser menor a 20% del fondo ficto (Fondo ficto = Área del lote/ frente del mismo).

Los bosques existentes, definidos de acuerdo a la Ley 15939 - Art. 4° que no tengan influencia en la conservación del suelo, en el régimen hidrológico o en el clima, tendrán un plazo de tres años para disminuir su área total al mínimo valor entre 1ha y el 50% de la superficie del predio.

Los bosques que surjan a partir de la aprobación del PLAN deberán cumplir con retiros laterales y posterior igual a 15m, para especies que superen dicha dimensión en altura, el retiro correspondiente será de igual o mayor altura que la que alcance la especie.-

Artículo 27º. Zonas Especiales en Perímetro de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Palmitas

Zona Especial Sub- Urbana Palmitas

En un radio de 1km de los límites de suelo urbano se admitirán predios de 2ha de superficie, con un frente mínimo de 50mt. Dichos predios deberán estar sobre caminos vecinales. Se admitirá una tolerancia del 25% cuando estos predios sean frentistas al límite zona de suelo urbano

El factor de ocupación del suelo será de un máximo de 25%, el factor de ocupación total básico no superará al FOS y factor de ocupación total máximo no superará el doble del FOT Básico. La altura de edificación no superará los 10.0mt.

Para destino comercial el factor de ocupación será del 100%, deducido los retiros.

Zona Reglamentada Palmitas1 y 2.

Para estos sectores se adjuntan fichas reglamentarias.

Artículo 28º. Área Urbana-Zonas Reglamentadas

Constituyen Zonas Reglamentadas aquellas que se someten a una reglamentación detallada de los atributos urbanísticos establecidos en la ficha normativa de cada zona y graficados en el Plano 07ª.

En el presente PLAN quedan establecidas las siguientes zonas reglamentadas de la Ciudad de Mercedes y su codificación respectiva:

Zona Central ZR1.

Zona Oeste ZR2

Zona Barrio Artigas - Asencio ZR3

Zona Barrio 33 y Chaná ZR4

Zona Rambla ZR5

Zona Cooperativas ZR6

Zona Programas de Viviendas de Interés Social ZR7

Zona Sur ZR8

Zona Barrio Residencial ZR9

Zona Noroeste ZR10

EDIFICIOS EN ALTURA

FRACCIONAMIENTOS EN CENTROS DE MANZANA

Los atributos urbanísticos de las Zona Reglamentadas quedan establecidos en las fichas normativas de Zonas Reglamentadas y en la cartografía respectiva.

Artículo 29º. Zona Centro –Patrimonial – ZPP

Dentro de la Zona Central se define una Zona de Protección y Valorización Patrimonial ZPP- Zona Patrimonial

La Zona denominada de Protección y Valorización Patrimonial codificada como ZPP, tendrá los límites definidos en el plano N° 10 Valoración del Patrimonio Arquitectónico y Urbano de Ciudad de Mercedes.

Este plan recomienda a la IS en conjunto con la Comisión Departamental de Patrimonio Cultural creada por la Ordenanza sobre Edificaciones de Valor Patrimonial de la sociedad en colaboración con entidades vinculadas a la materia patrimonial, elaborar un Instrumento de Inventario Patrimonial de acuerdo a la ley 18.308 para esta zona.

Patrimonio Cultural – Perímetros de concentración patrimonial

Declárense el siguiente perímetro que define el área de concentración patrimonial en Mercedes:

Perímetro de Protección Patrimonial: La calle Paysandú desde Haedo hasta Artigas, por esta hasta Detomasi, por Detomasi hasta Ituzaingó, por esta hasta Paysandú y por esta hasta Oribe, se continua por Oribe hasta Giménez y por Giménez hasta Ituzaingó, se sigue por Ituzaingó hasta Sánchez y por Sánchez hasta Artigas. Se continúa el perímetro por Artigas hasta Fregeiro incluyendo los predios frentistas a ambas márgenes de la calle Artigas, desde Fregeiro hasta Colon, se sigue por esta hasta Sánchez, incluyendo los predios frentistas a ambas márgenes de calle Colon. Se sigue por Sánchez hasta Haedo, por esta hasta Rodó y por esta hasta Braceras, se continua por Braceras hasta Giménez y por esta hasta Haedo.

En dicho perímetro se preservará las calles de adoquines, el acordonado de granito, y el acordamiento existente.

Listado primario de bienes con valor patrimonial

El listado parte del ANEXO 4: LISTA DE BIENES Y SITIOS PROPUESTOS PARA INTEGRAR EL LISTADO DE BIENES PATRIMONIALES será base de estudio para la realización del instrumento Inventario de zonas, sitios y bienes patrimoniales conjuntamente con el que está integrado a la ordenanza de Edificaciones de valor patrimonial de la sociedad, sin perjuicio de las reiteraciones que se producen en ambas listas.

- Todas las intervenciones que se propongan en los bienes que cuentan con declaración de protección patrimonial nacional y/o departamental, se elevarán a resolución y consulta de Comisión de Patrimonio Nacional y/o Departamental según corresponda en cada caso.-
- Todas las intervenciones que se propongan en los bienes incluidos en el listado de bienes con valor patrimonial, parte del presente Plan, que no cuenten con declaración de bien con protección patrimonial, serán elevadas a consideración de la Comisión de Patrimonio Departamental, previo informe del Departamento de Arquitectura y Ordenamiento Territorial, respecto de la compatibilidad de la propuesta con lo dispuesto en el presente plan.
- Las intervenciones edilicias propuestas en predios linderos a los que cuentan con declaración de protección patrimonial nacional y/o departamental que configuren cambios, alteraciones y/o modificaciones que supongan afectaciones en las condiciones de emplazamiento, alineación, etc. respecto del bien con declaración de protección patrimonial, se recabará la opinión de la Comisión de Patrimonio Departamental, al respecto.- Quedarán exceptuados aquellos casos en los que se conserven factores de ocupación de suelo existentes, alturas, alineación basamento y configuración de fachada, previamente aprobadas por la Intendencia de Soriano.-

Artículo 30º. Sistema vial y redes de infraestructura

En el plano N° 09ª Sistema Vial, se establecen los sectores prioritarios incluyendo los tramos a realizar en mediano y largo plazo. En los proyectos se definen los tres accesos a la ciudad de Mercedes, por Ruta N° 14, por Ruta N° 2 y por Ruta N° 21.

En los proyectos en que este comprendida una ruta nacional, sus accesos y adyacencias, se requerirá la previa consideración y aprobación del MTOP en el ámbito de su jurisdicción legal.

En el plano N° 09b, se grafica toda el área de cobertura con telefonía fija.-

En el plano N° 09c, se expresa el sistema de saneamiento existente en la ciudad de Mercedes.-

En el plano N° 09d se grafican los puntos de iluminación que conforman el sistema de Alumbrado Público de la ciudad de Mercedes, existen proyectos de extensión de Alumbrado en varios sectores.- Los mismos podrán ser consultados en Oficinas de la Sección Iluminación del Departamento de Arquitectura

y Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Soriano.

Las demás infraestructuras como: abastecimiento de agua, cobertura de electrificación se especifican en las oficinas nacionales correspondientes.

Dentro del sistema vial para la ciudad de Mercedes, se proyecta la extensión de la Rambla costanera. Dicho trazado queda proyectado en la lámina 09e.

Artículo 31º. Programas de Vivienda de Interés Social.

Conforme los artículos 2º de la ley 18.367, y 224 de la Ley 18.834, el plan admitirá con carácter excepcional, en aplicación de programas de Vivienda de Interés Social, fraccionamientos menores en superficie a los 300mc.

Dicha excepción comprenderá las siguientes hipótesis:

1. la regularización de situaciones existentes, sea que se contemplen en un programa de interés social o que se encuentren establecidos con anterioridad a la entrada en vigencia de las leyes 18.308 y 18.367, por la normativa departamental.-

Dichos programas deberán estar aprobados por los diferentes Departamentos de la Intendencia de Soriano con injerencia en cartera de tierra, vivienda y asuntos sociales.

A modo de sugerencia se establecen las siguientes especificaciones técnicas mínimas y máximas que deberá contemplar el programa:

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS:

- AREA DE VIVIENDA MINIMA 32MC
- AREA DE VIVIENDA CON AMPLIACION 53.5MC
- AREA DE PREDIO MINIMA 200MC
- TERMINACIONES:
 - ❖ EXTERIOR: revoque con hidrófugo + pintura acrílica
 - ❖ INTERIOR: revoque bolseado + pintura acrílica
 - ❖ REVESTIMIENTOS: 60cm sobre Mesada, 1.20cm en baños
- CUBIERTA: Liviana, Chapa Galvanizada con aislación térmica (fieltro de lana de vidrio)
- ABERTURAS: exterior hierro – interior madera

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÁXIMAS:

- AREA DE VIVIENDA MÁXIMA 80mc
- AREA DE VIVIENDA CON AMPLIACION 100mc
- TERMINACIONES:
 - ❖ EXTERIOR: revoque fino – fachada imitación /ladrillo visto
 - ❖ INTERIOR: revoque fino + pintura acrílica
 - ❖ REVESTIMIENTOS: cerámico en baño y cocina
- CUBIERTA: Hormigón armado
- ABERTURAS: aluminio + vidrio simple / madera

También se admitirán los sistemas constructivos no tradicionales que cuenten con el Documento de Aptitud Técnica (DAT) del MVOTMA.-

Estos programas deberán respetar los retiros, FOS y FOT establecidos en la ficha reglamentaria de la zona donde se localizarán.

2. programas que impliquen parcelamientos que propongan una mejora parcelaria en área, frente y FOS, aunque no cumplan con los mínimos exigibles, contemplados los mismos dentro de Planes de regularización de vivienda de interés social. Dichos planes, se entenderán como proyectos urbanos que tendrán como objeto una reorganización de los predios fiscales y/ó municipales con ocupación irregular preexistente.-

Artículo 32º. Zonas y terrenos inundables.

Para cualquier actuación de la ciudad de Mercedes (fraccionamientos, o intervención en predios edificados o a edificar ya sea para reforma, ampliación o construcción nueva) se deberá respetar la cota de edificación nivel + 10.35 m. cota puerto Mercedes. Se deberán establecer las cotas de inundabilidad graficadas en el terreno, con respecto al cero de escala que sea, siendo de preferencia el cero Mercedes.

Se deberá prever en todos los casos accesos embarcadero al nivel mínimo de edificabilidad y además factibilidad de conexión al sistema de saneamiento colectivo de la ciudad.

No serán objeto de regularización las obras realizadas por debajo de la cota mínima de edificabilidad +10.35. A los efectos se deberá dar cumplimiento con lo establecido en la Normativa Departamental para estas zonas, constituyéndose una unidad habitable por encima de la cota de edificabilidad establecida.-

CAPÍTULO IV

GESTION DEL PLAN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Artículo 33º. Órganos de Gestión del PLAN

A los efectos de gestionar el PLAN se crearán Órganos de Gestión organizados en base a una Estructura Central y en los casos que el Intendente así lo determine una Estructura de Administración Local.

La Estructura Central de Gestión del PLAN será: la Gerencia, y la Administración local podrá estar integrada por el Grupo Promotor y las Comisiones Asesoras de las Zonas Especiales y del Centro.

Las comisiones asesoras estarán diferenciadas según el área territorial de actuación: Las Comisiones de Barrio en Mercedes, la Junta Local de Palmitas y las Comisiones Territoriales Locales de Palmitas, El Tala, Sacachispas y Palmar.

Artículo 34º. Gerencia del PLAN

La intendencia podrá crear la Gerencia del PLAN la que estará a cargo del Director de la Unidad de Coordinación y Planificación Estratégica de la IS con el apoyo de los Departamentos de Desarrollo, Arquitectura y Ordenamiento Territorial, la Dirección de Obras.

La Secretaría General tendrá a su cargo la supervisión general de los Programas Departamentales y será quien vincule la aplicación específica de dichos programas y los proyectos que surgen del PLAN.

Artículo 35º. Grupo Promotor del PLAN

De ser considerado necesario la IS podrá promover la creación del Grupo Promotor del PLAN en adelante GPR. Su integración será designada por el Intendente. Se integrará con delegados de los diferentes programas involucrados en el PLAN, un edil por bancada de la Junta Departamental, y representantes de la sociedad civil. El Intendente reglamentará su integración y funcionamiento.

El GPR convocará a los principales actores locales y entidades públicas de la Microrregión: actores económicos, (empresarios, asociación de microempresas, comerciantes), sociales y políticos.

Los roles principales asignados al GPR serán de: acompañamiento de la gestión, propuesta político administrativa, de consulta, de generación de acuerdos y de difusión del PLAN.

El Grupo Promotor Ampliado (GPRA) estará convocado por el GPR y participarán las entidades públicas como OSE, UTE, ANTEL y las Regionales de los Ministerios.

El GPR tendrá un órgano ejecutivo y será el encargado de citar a los demás integrantes en el GPRA cuando así lo consideren necesario.

El GPR trabajará en estrecha colaboración con Departamentos de Desarrollo, Arquitectura y Ordenamiento Territorial y la Dirección de Obras a quién citará a las reuniones y coordinará acciones. Gestionará, conjuntamente con la Dirección de Políticas Sociales los proyectos vinculados al área social.

Artículo 36º. Comisiones de Gestión para las Zonas Especiales

El Intendente podrá crear la Comisión de Gestión para las Zonas Especiales cuyo cometido será el de estudiar, informar, concertar y acompañar en lo que corresponda los procesos de planificación, programación, actuación, ejecución y monitoreo (entre otros los programas de actuación integrada) de todas las iniciativas de transformación, material o jurídica, en dichas zonas, no constituyéndose en un órgano ejecutivo del PLAN.

La integración de la Comisión será multidisciplinaria, estando integrada por delegados de las direcciones y departamentos de la IS que el Ejecutivo considere. La Comisión resolverá la forma de funcionamiento que considere conveniente.

A continuación se detalla un listado tentativo de comisiones que podrían designarse considerando las zonas determinadas en el plan.

Comisión del Centro

El objetivo de la Comisión será promover y coordinar las intervenciones, en el Centro de la ciudad. Su intervención será de carácter consultivo, no vinculante.

La Comisión de Patrimonio Cultural podrá actuar sobre las zonas patrimoniales identificadas en el PLAN. Dicha comisión y sus funciones quedan establecidas en la Ordenanza de Programa de Turismo, Patrimonio y Ambiente.

Comisión de las Zonas de Uso no Industriales de Mercedes

El objetivo de la Comisión será promover y coordinar las acciones e intervenciones que se lleven adelante en la Zona de Usos no Industriales de Mercedes.

Comisiones de Barrio

El intendente podrá crear una estructura desconcentrada de Comisiones de Barrio orientadas a la reafirmación de las identidades barriales y a la mejora de la integración a la vida urbana de los barrios periféricos.

La articulación de las Comisiones de Barrio estará a cargo de la Dirección de Políticas Sociales, en coordinación con las organizaciones vecinales y con las diferentes dependencias municipales.

Junta Local de Palmitas y Comisión Territorial Local

La administración local del PLAN en Palmitas será llevada adelante por la Junta Local de Palmitas y el Intendente podrá además designar una Comisión Territorial Local, para que trabajen en conjunto.

La Junta Local de Palmitas actuará bajo el marco jurídico nacional y departamental que se le asigna.

La Comisión Territorial Local estará integrada por las autoridades, en caso de formarse, de la Coordinadora de Actores Locales.

Comisiones Territoriales Locales (COTEL)

El intendente podrá designar Comisiones Territoriales Locales: para localidades como: El Tala, Sacachispas, Palmar y Palmitas.

Estas Comisiones Territoriales Locales (COTEL) serán las encargadas de aplicar el PLAN en los respectivos lugares. Tendrán también atribuciones similares a las Comisiones de Barrio. Tendrán representantes de los vecinos de cada uno de los núcleos poblados y su objetivo será el de recepción de la demanda de los habitantes

de las zonas, coordinación y promoción de obras y gestión de proyectos incluidos en el PLAN.

La IS dispondrá de un cuerpo administrativo itinerante que realizará visitas periódicas a los centros mencionados.

El Intendente reglamentará la creación y funcionamiento de las Comisiones de Barrio en Mercedes y de las Comisiones Territoriales Locales (COTEL) en las pequeñas localidades de la microrregión.

Artículo 37º. Asignación de Recursos para la ejecución del PLAN

El PLAN será integrado al presupuesto municipal quinquenal. Esta norma será de aplicación a partir del próximo Plan Quinquenal.

Artículo 38º. Aspectos tributarios

Los padrones categorizados por el presente Plan con la categoría de suelo sub-urbano tendrán, de acuerdo al Art.33 de la Ley 18.308, un régimen tributario específico que será oportunamente reglamentado por el Gobierno Departamental. En tal sentido, y hasta que la Dirección Nacional de Catastro instrumente los valores imponibles, en atención al art 84 de la citada Ley, el Gobierno Departamental queda facultado a determinar dicho monto imponible para los predios incluidos en la categoría mencionada, a los cuáles se les aplicará la misma alícuota o tasa que corresponden al suelo categoría sub-urbano en la calificación de suelo realizada por la ley 10.723 y 10.866 Ley de Formación de Centros Poblados.

En las demás categorías de suelo se mantiene el régimen tributario vigente.-

Los usos no contemplados en la categorización de la Ley 18.308 para el suelo rural productivo, que se encuentren a la fecha de aprobación del Plan localizados en suelo rural serán categorizados de hecho por el presente Plan con la categoría de suelo sub-urbano.-

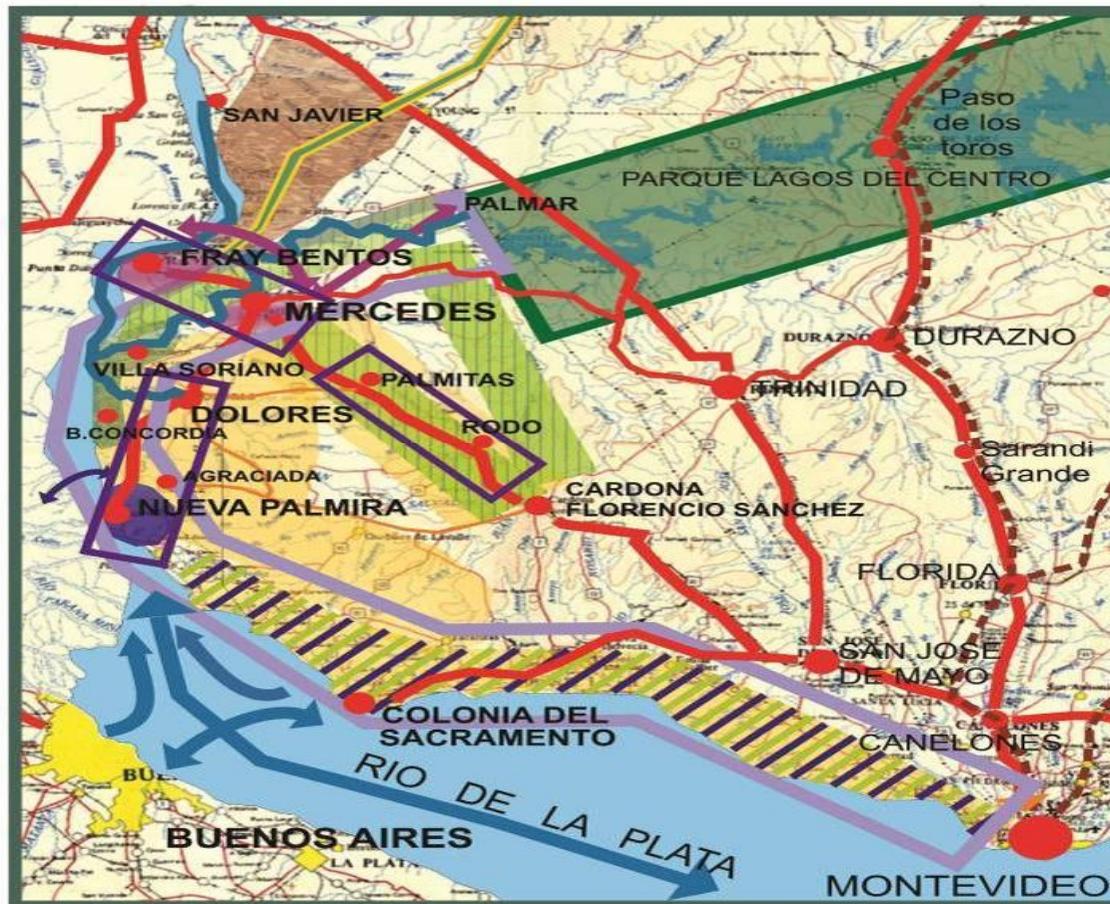
LINEAMIENTOS REGIONALES



FOTO ARQ. CECILIA CURBELO



FOTO ARQ. CECILIA CURBELO



REFERENCIAS

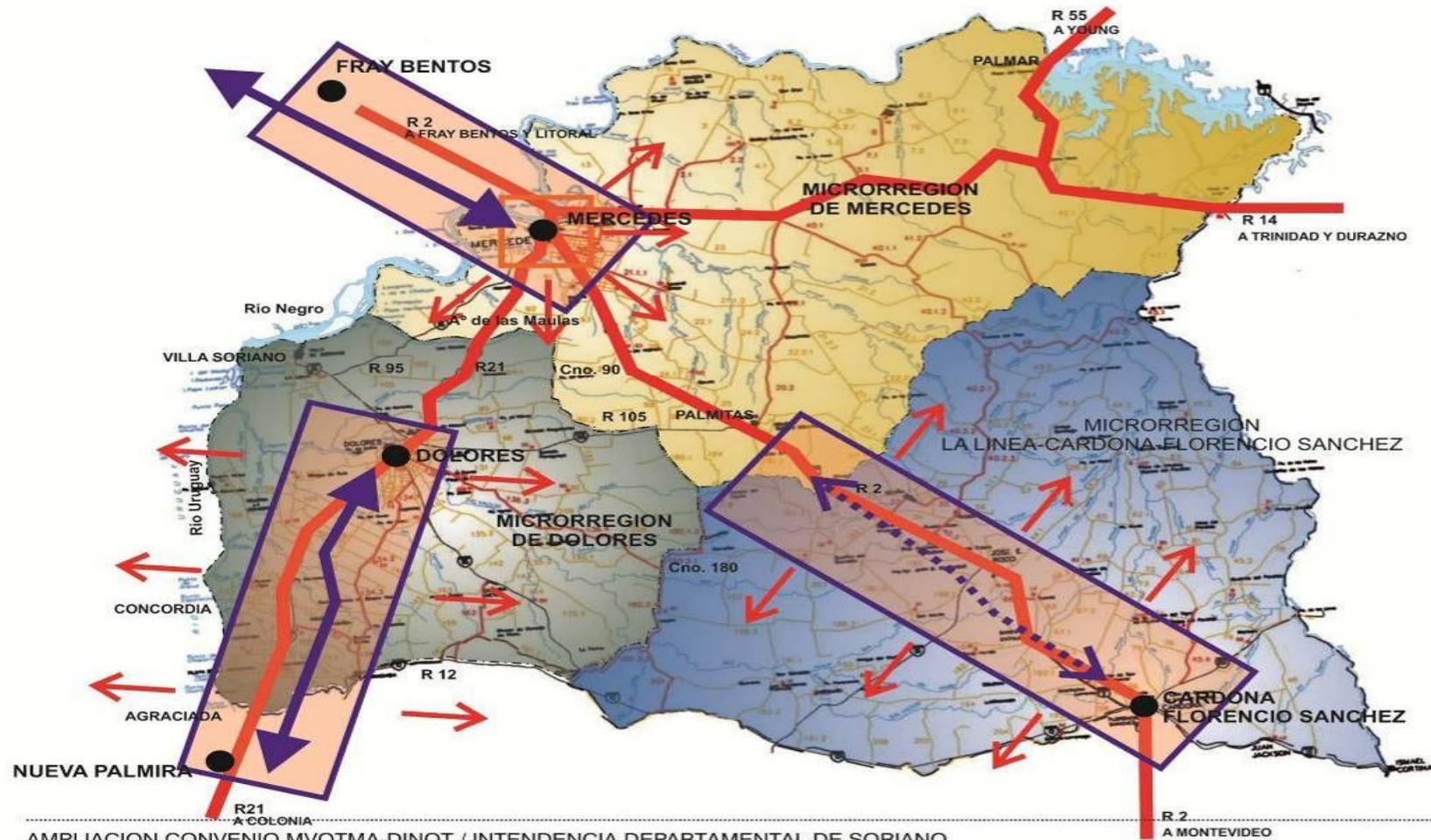
- PRODUCTIVO CEREALERO
- PRODUCTIVO GANADERO
- PRODUCTIVO GANADERO-FORESTAL
- AGROPECUARIO-INDUSTRIAL
- INDUSTRIAL
- DIVERSIDAD INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS
- CENTROS DE SERVICIOS
- PROYECTO PARQUE LAGOS DEL CENTRO
- SISTEMA DE PARQUES
- ARCO COSTERO
- CIRCUITOS FLUVIALES
- RUTAS NACIONALES
- - - VIA FERREA
- VIA DE CAJGA GANADERA-FORESTAL
- FORTALECIMIENTO DE VINCULOS
- POSIBLE PUENTE ZARATE-PTA. CHAPARRO

PROYECTOS REGIONALES

1. FORTALECIMIENTO DE VINCULOS CON RIO NEGRO A TRAVES DE LA COORDINACION DE ACCIONES PUBLICAS Y POLITICAS TERRITORIALES SOBRE TEMAS COMUNES.
2. PUESTA EN VALOR DEL CIRCUITO FLUVIAL, NATURAL Y TURISTICO DE LOS RIOS URUGUAY, NEGRO Y SAN SALVADOR.
3. CREACION DEL PARQUE REGIONAL DEL LAGO DE LA REPRESA DE PALMAR Y LOS LAGOS DEL CENTRO
4. GENERACION DEL TRAMO FERROVIARIO MERCEDES/NUOVA PALMIRA.
5. REVITALIZACION DE LA VIA FERREA Y EQUIPAMIENTO ANEXOS EN EL EJE MONTEVIDEO, MERCEDES Y FRAY BENTOS.
6. PARTICIPACION EN PROGRAMAS DE DESARROLLO REGIONAL.

BASE DE DATOS:
PLAN 2007, convenio DINOT/IS/Anacahuíta

[anacahuíta](http://anacahuíta.gub.uy)



REFERENCIAS

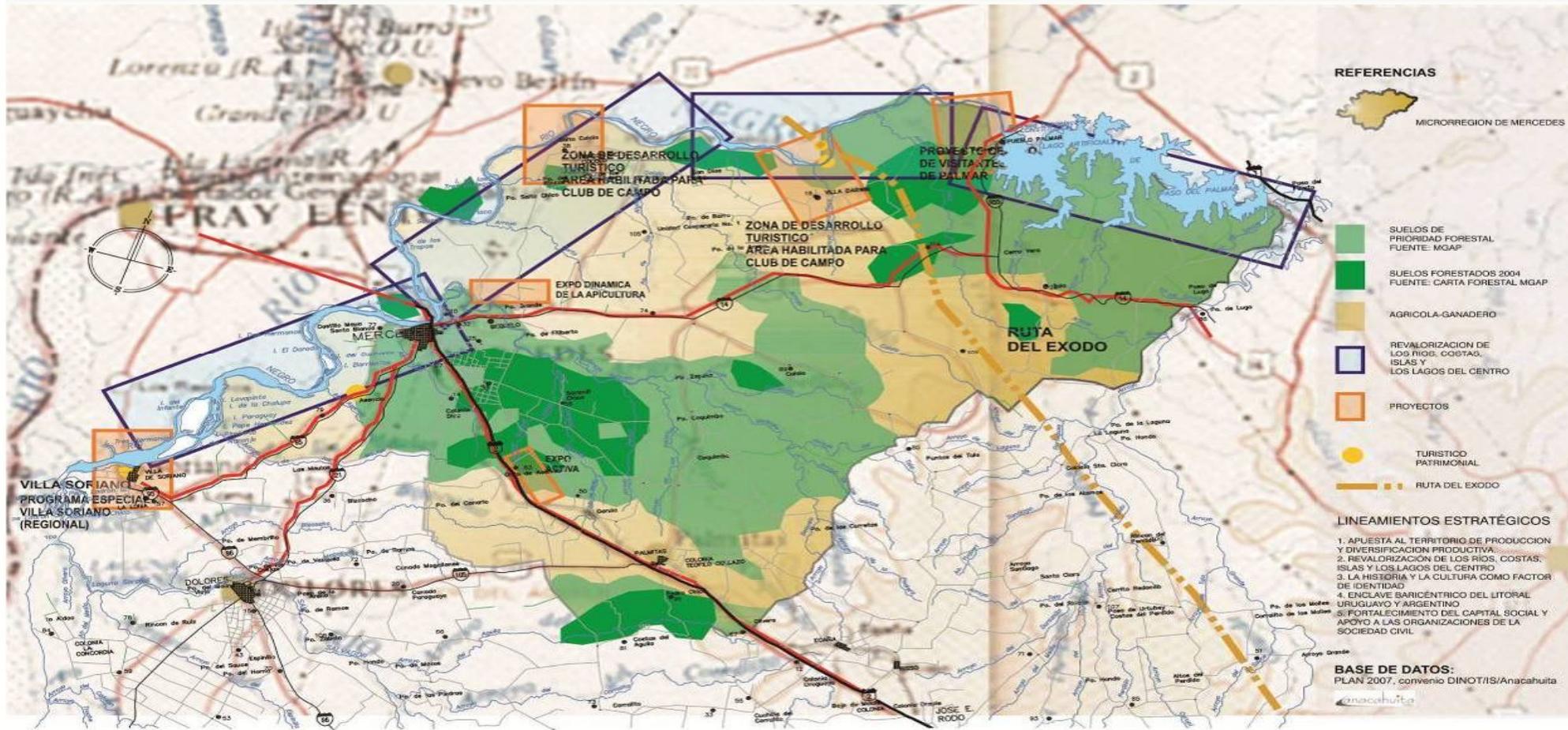
-  MICRORREGION DE MERCEDES
-  MICRORREGION DE DOLORES
-  MICRORREGION LA LINEA-CARDONA-FLORENCIO SANCHEZ

-  ALTA DENSIDAD DE RELACIONES FUNCIONALES Y ESTRATEGICAS
-  FORTALECIMIENTO DE VINCULOS
-  PROYECCION DE RELACIONES FUNCIONALES

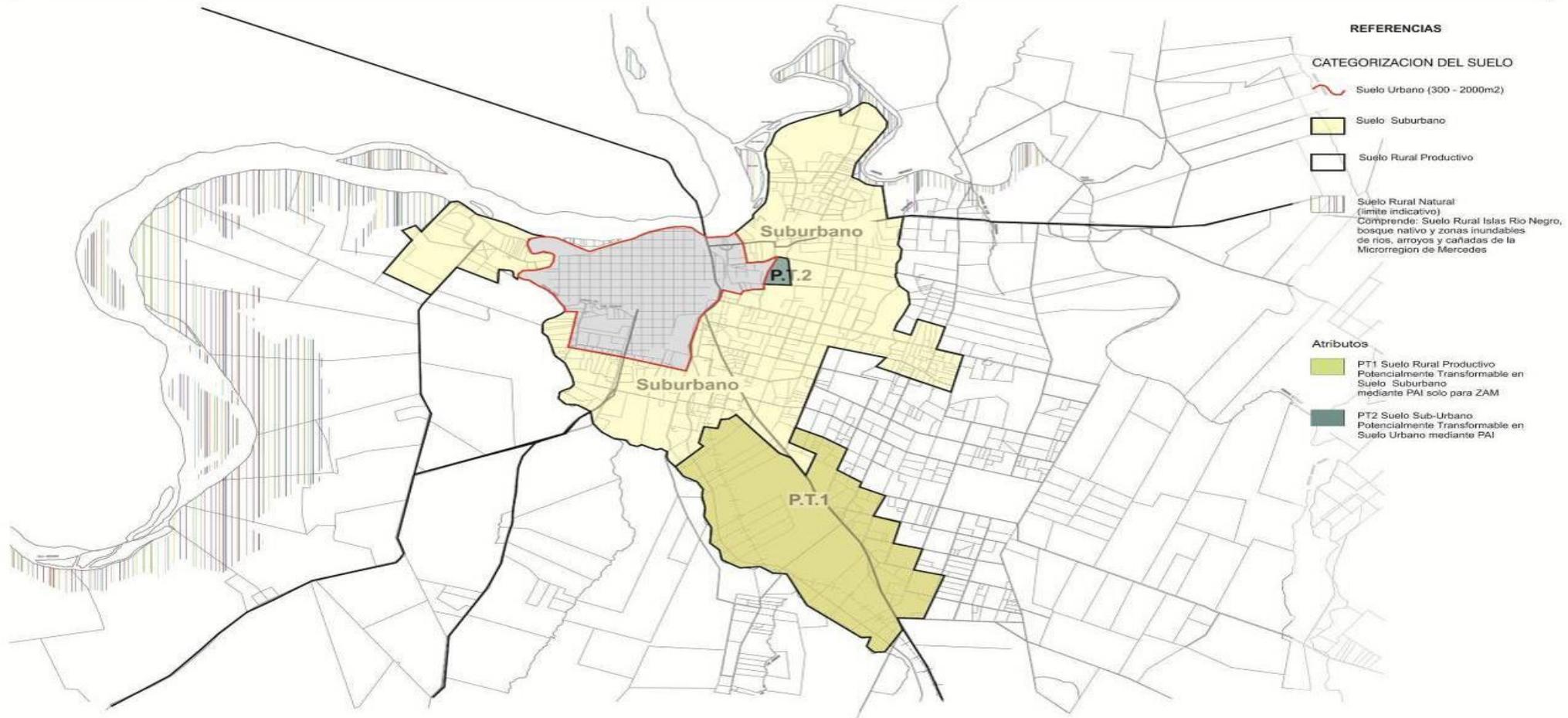
BASE DE DATOS:
PLAN 2007, convenio DINOT/IMS/Anscahuitta
anacahuitta

Noviembre 2012









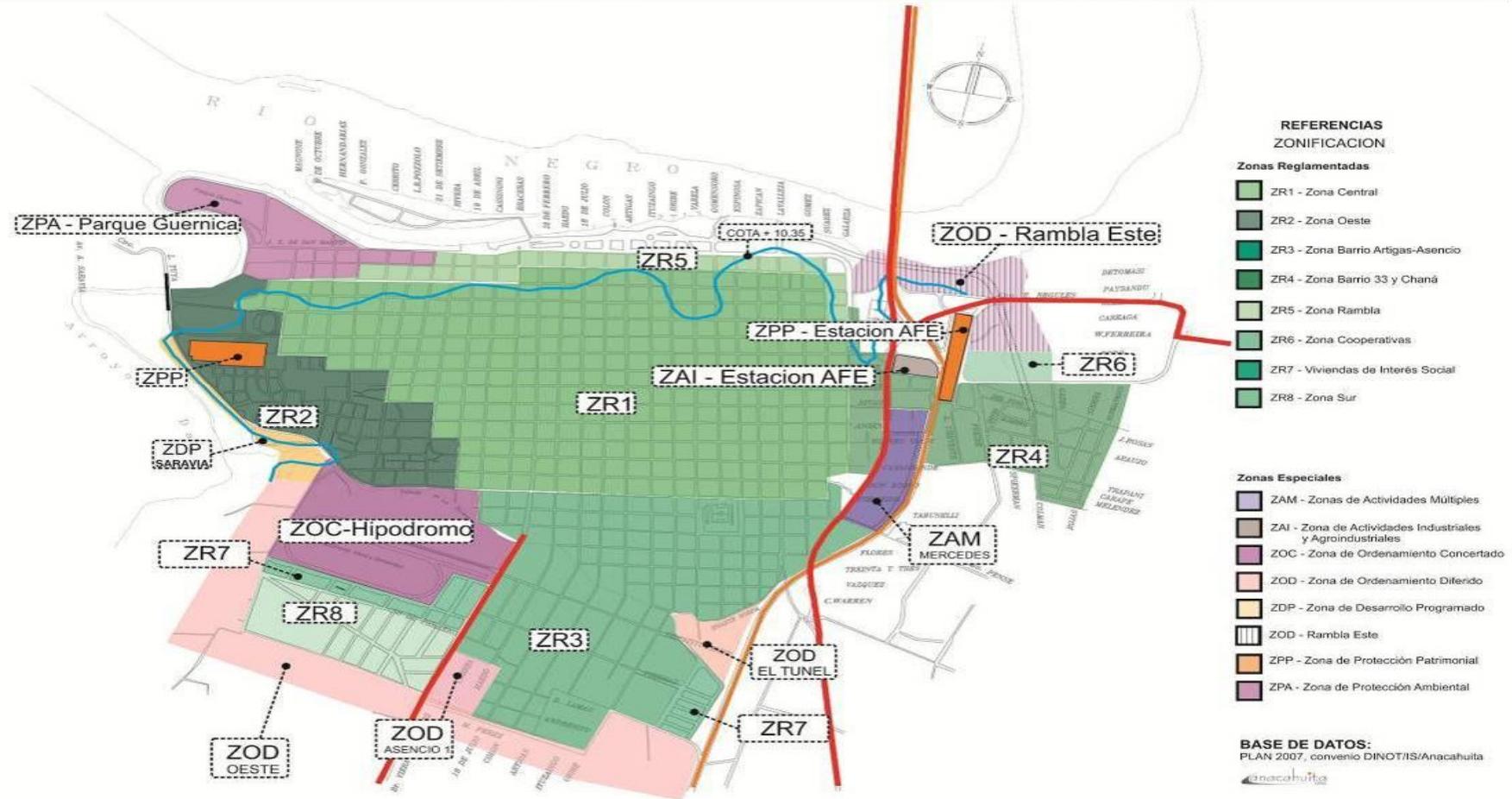
REFERENCIAS

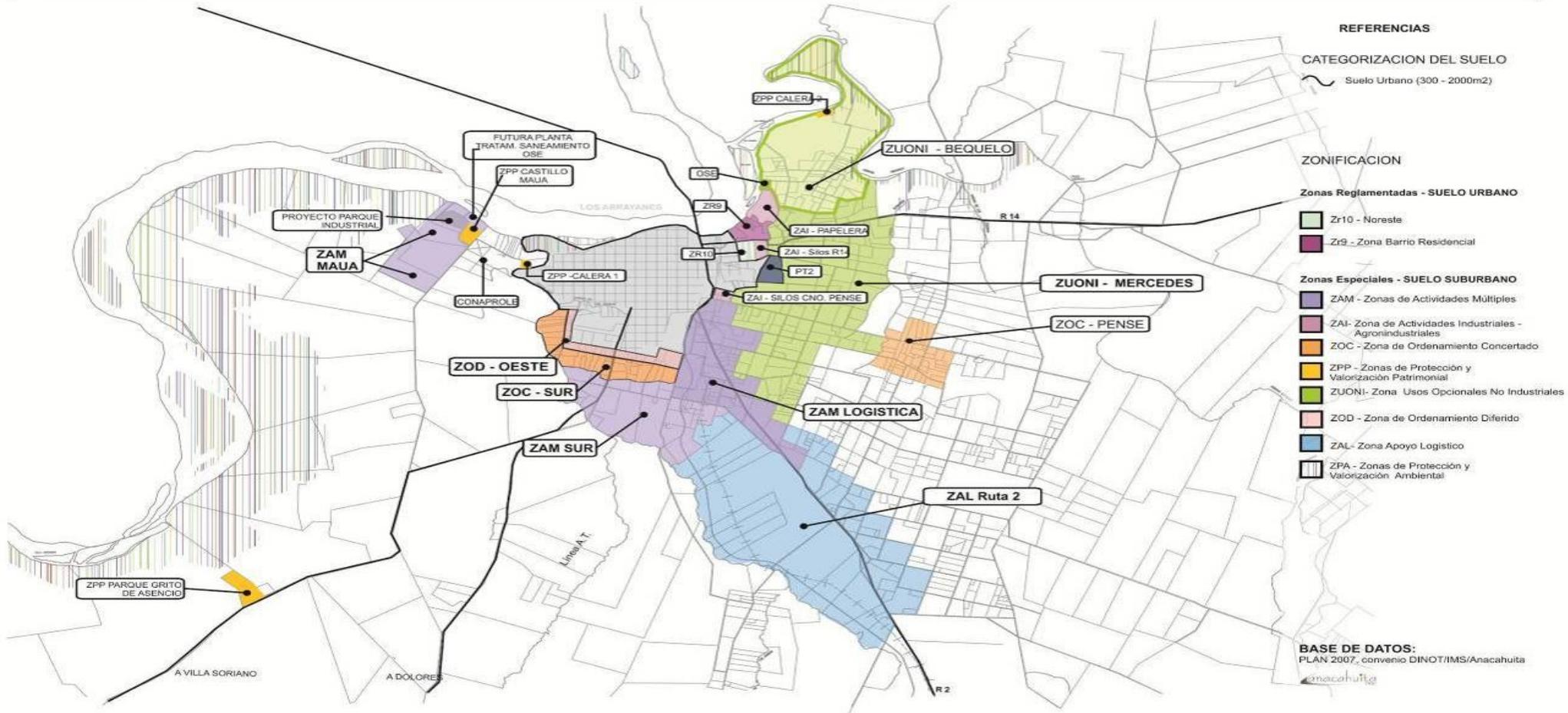
CATEGORIZACION DEL SUELO

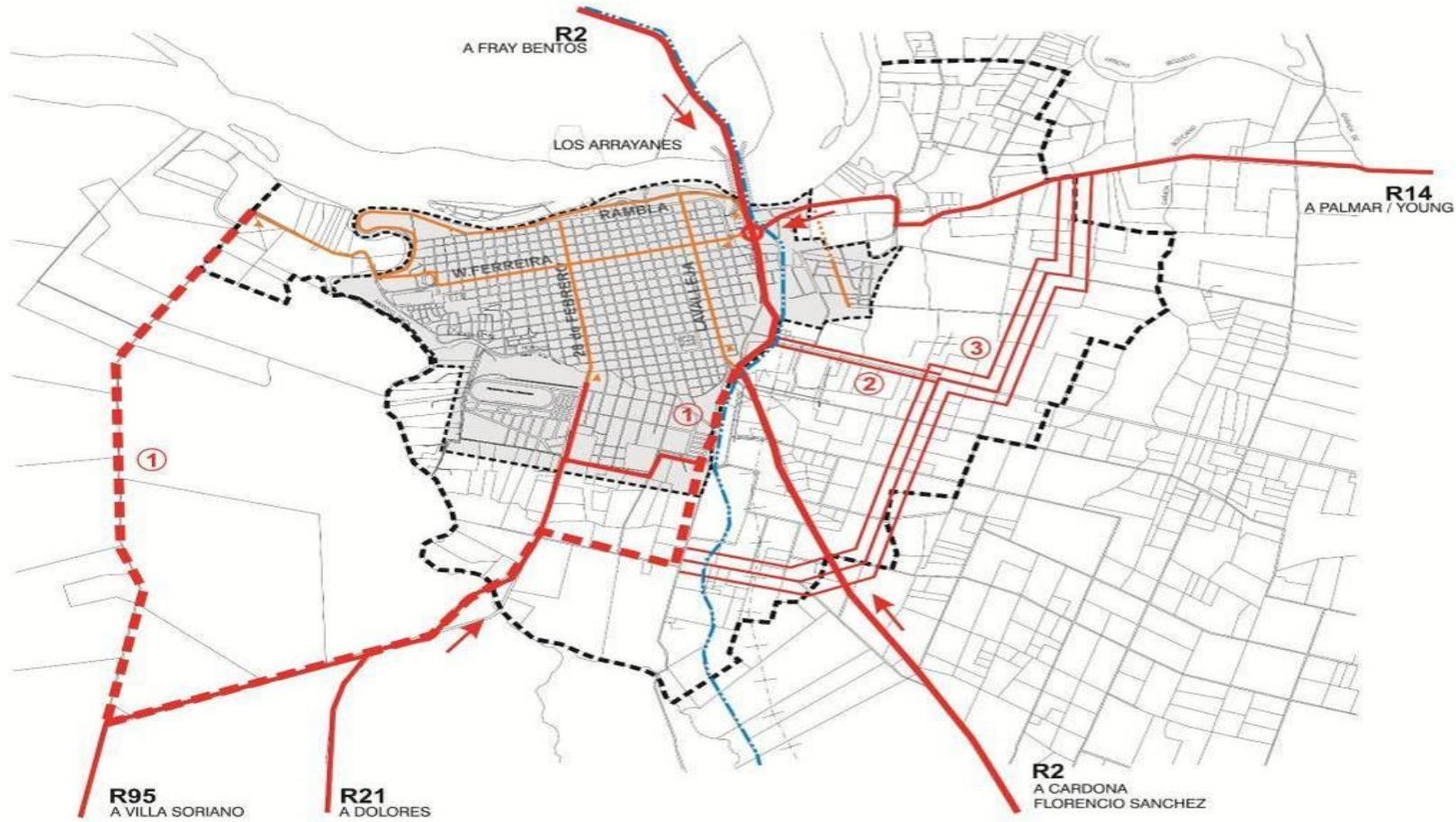
- Suelo Urbano (300 - 2000m2)
- Suelo Suburbano
- Suelo Rural Productivo
- Suelo Rural Natural (límite indicativo)
Comprende: Suelo Rural Islas Río Negro, bosque nativo y zonas inundables de ríos, arroyos y cañadas de la Microrregion de Mercedes

Atributos

- PT1 Suelo Rural Productivo Potencialmente Transformable en Suelo Suburbano mediante PAI solo para ZAM
- PT2 Suelo Sub-Urbano Potencialmente Transformable en Suelo Urbano mediante PAI







SISTEMA VIAL Y JERARQUIZACION DE VIAS

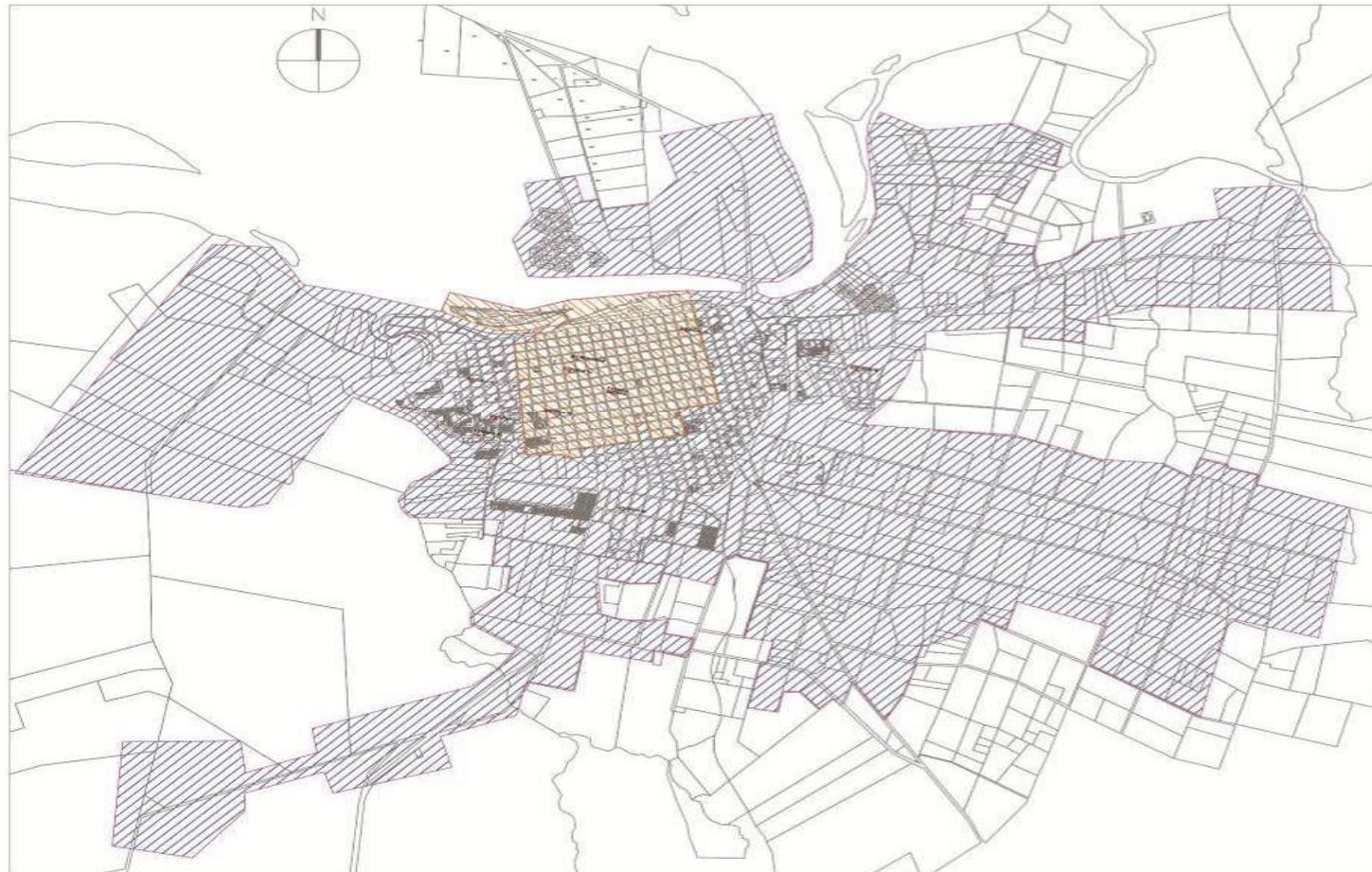
- Calles de acceso
- Calle proyectada
- Accesos
- Puente
- Vias del tren

RUTAS DE ACCESO A LA CIUDAD

- Rutas existentes
- Etapa 1 Vias existentes a mejorar (corto plazo)
- Etapa 2 Tramos a jerarquizar (mediano plazo)
- Etapa 3 Conector perimetral entre rutas (largo plazo)

BASE DE DATOS:
PLAN 2007, convenio DINOT/IS/Anacahuíta

Noviembre | 2012



REFERENCIAS

-  COBERTURA COBRE
-  FIBRA OPTICA
-  PRIMERA ETAPA FTTH

ESCALA 1:30000

BASE DE DATOS:
PLAN 2007, convenio DINOT/IS/Anacahuíta




REFERENCIAS

- Zona Termino
- Registro Ambiental
- Registro de Industria
- Anticipación de Tuberías
- Foco de Saneamiento
- PEAO 200
- PEAO 205
- PEAO 210
- T 17
- T 20
- T 22
- Tuberías 101
- Tuberías 102
- Tuberías 103
- Tuberías 104
- Tuberías 105
- Tuberías 106
- Tuberías 107
- Tuberías 108
- Tuberías 109
- Tuberías 110
- Tuberías 111
- Tuberías 112
- Tuberías 113
- Tuberías 114
- Tuberías 115
- Tuberías 116
- Tuberías 117
- Tuberías 118
- Tuberías 119
- Tuberías 120
- Tuberías 121
- Tuberías 122
- Tuberías 123
- Tuberías 124
- Tuberías 125
- Tuberías 126
- Tuberías 127
- Tuberías 128
- Tuberías 129
- Tuberías 130

ESCALA 1:15000

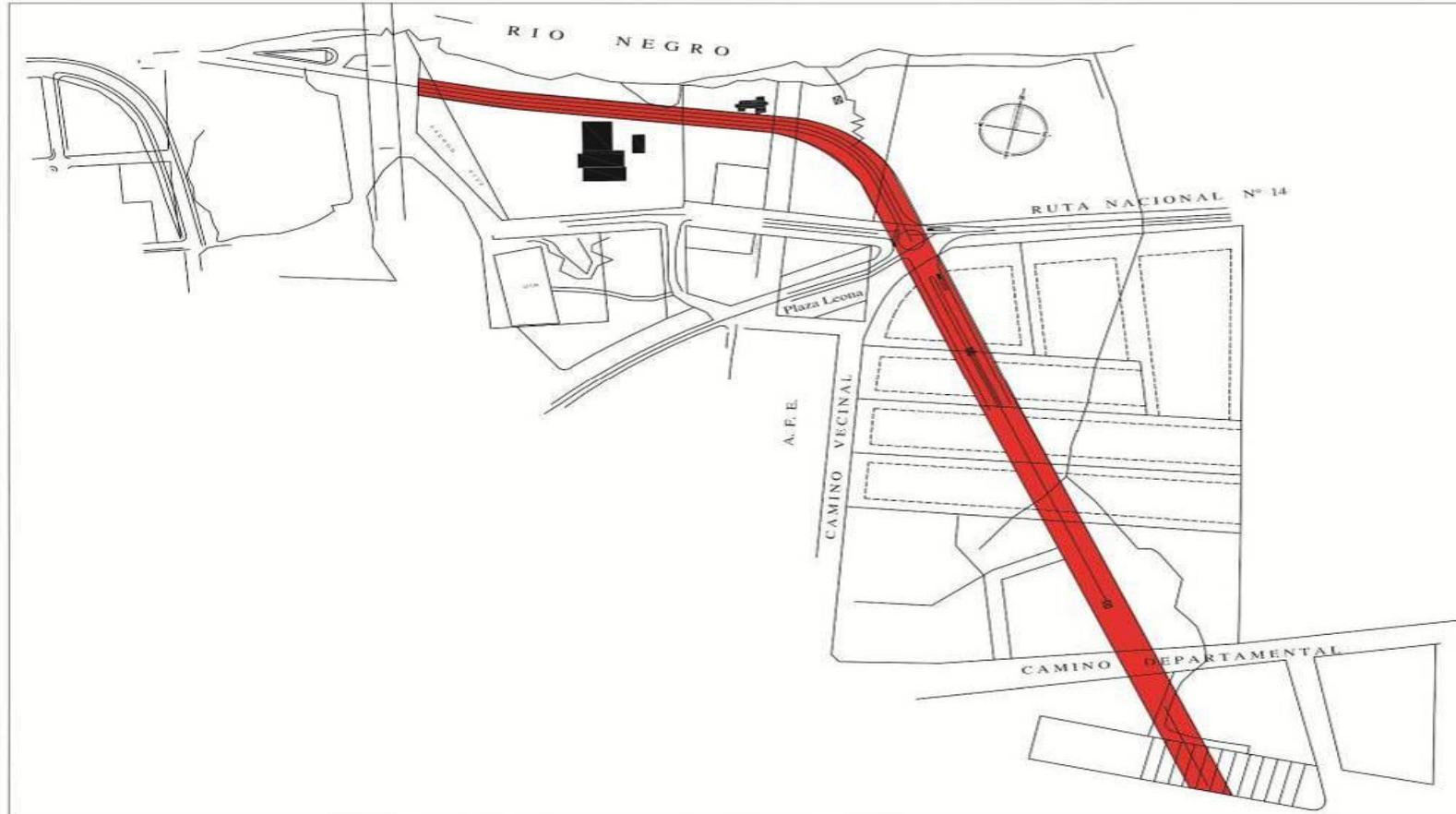
BASE DE DATOS:
Plano suministrado OSE

Noviembre | 2012



REFERENCIAS

BASE DE DATOS:
Plano Sección Alumbrado
DAOT -IS



REFERENCIAS

-  Prolongación de Rambla Proyectada
-  Calles Existentes





REFERENCIAS

CATEGORIZACION DEL SUELO

-  Suelo Urbano
-  Suelo Suburbano
-  PT3 Suelo Sub-Urbano
Potencialmente Transformable en
Suelo Urbano mediante PAI

REFERENCIAS

CATEGORIZACION DEL SUELO

 Suelo Urbano - consolidado

 Suelo Urbano - no consolidado





- REFERENCIAS
ZONIFICACION
Zonas Reglamentadas
- ZRP1 - Zona Palmitas 1
 - ZRP2 - Zona Palmitas 2



EL TALA
padrones 5235-3452-3778-3801-3704-507-5703-9568-3265-3721-5463-4619-509-4678
-5802-5464-5638-3718-3017-9289-3808-5704-3719-3016-3015 -10304 al 10334



PALMAR - padrones 10709(parte)-10710-10711-8857



SACACHISPAS



Urbanización en PH Rincón de San Ginés
padron matriz 10689

REFERENCIAS

CATEGORIZACION DEL SUELO

 SU Suelo Suburbano

 Suelo Rural Natural
(límite indicativo)
Comprende: Suelo Rural Islas Río Negro,
bosque nativo y zonas inundables
de ríos, arroyos y cañadas de la
Microrregion de Mercedes

3: FICHAS NORMATIVAS DE ZONAS REGLAMENTADAS.

Las siguientes fichas correspondientes a las zonas del perímetro de Ordenamiento de la ciudad de Mercedes, expresan la ordenanza mínima exigible aplicable a los predios que afectan. Además le caben las ordenanzas generales y/o particulares expresadas en la RAU u otras Ordenanzas municipales. Especialmente se aplican en todos los casos los retiros para iluminación y ventilación de la ordenanza de Higiene de la Vivienda.

Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.

Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras- Se solicitará al Departamento de Arquitectura la autorización para el corte de calle y vereda quien coordinara respecto a la ejecución de los trabajos y el periodo y horario en el que se llevarán a cabo.

Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.

F.O.S: (Factor de Ocupación de Suelo) el que se define como el máximo porcentaje de suelo que se puede ocupar con edificaciones en la parcela. Se calcula respecto al Área Total del Predio.

Para el cálculo del F.O.S se entiende el porcentaje de superficie total del predio por sobre el nivel del terreno que se puede ocupar con edificaciones. A tales efectos se multiplicará el área total edificada por los siguientes coeficientes:

α . Edificaciones (proyección de superficie cubierta o semi-cubierta, cualquiera sea el uso sobre el nivel de terreno) **1**

β . Cocheras Abiertas exentas **0.5**

χ . Porches, Aleros, Balcones **0.35**.

No se computarán:

- pilastras, molduras de hasta 0.30 metros de proyección horizontal,
- pérgolas cuya proyección de huecos sea mayor o igual al 70%. (Cuando se trate de pérgolas cuya proporción de huecos sea menor de 70% y mayor o igual de 50%, se considerará únicamente la mitad de su proyección horizontal sobre el terreno. Cuando se trate de pérgolas cuya proporción de hueco sea menor al 50% se considerará a los efectos del cálculo la totalidad de su proyección horizontal sobre el terreno.
- los semi-subsuelos con destino a locales accesorios, secundarios, complementarios al destino principal y siempre que la parte superior de su cubierta no supere 1.20mts de altura sobre el nivel de terreno.

F.O.T.M:(Factor de Ocupación Total Máximo) el que se define como el coeficiente por el cual hay que multiplicar la superficie de la parcela para obtener la máxima cantidad de metros cuadrados de construcción máximos permitidos.

F.O.T.B: (Factor de Ocupación Total Básico) el que se define como el coeficiente por el cual hay que multiplicar la superficie de la parcela para obtener los básicos permitidos.

Los derechos urbanísticos cuyo ejercicio efectivo implique la aprobación de una mayor edificabilidad, requerirá la previa autorización municipal, la que se otorgará al tramitarse el Permiso de Construcción.

De acuerdo con el Art. 60 de la Ley 18.308, la mayor edificabilidad otorgada podrá ser objeto de una contrapartida a cargo del beneficiario. El cálculo de la contrapartida a cargo del beneficiario será objeto de reglamentación por parte del la IS, oportunamente.

El efectivo pagó de las mismas podrán ser efectivizadas en dinero o en su equivalente en obras de gestión territorial, o la permuta por bienes inmuebles de valor similar destinado a cartera de tierras.

ASPECTOS GENERALES:

ZONAS REGLAMENTADAS: son áreas dentro del perímetro urbano de la ciudad de Mercedes, cuyos límites quedan establecidos en la Lamina L07A-ZONIFICACION DEL SUELO, coincidiendo los mismos con ejes de calles y correspondiendo a cada una de ellas una ficha normativa.

SECTORES ESPECIALES: se determinaron áreas denominadas Sectores especiales que se superponen a las zonas reglamentarias y a las cuales les corresponden normativas específicas y prioritarias.

TOLERANCIAS: En aplicación de la Ley 18.308, no se admitirá tolerancia alguna respecto al área mínima de predio de 300mc. Quedan si considerados, en aplicación del Art. 2 de la Ley 18.367, excluidos los predios comprendidos en las actuaciones de programas de vivienda de interés social, expresadas en el presente plan.

Se podrá admitir una tolerancia de un 10 % en los anchos de predio, la cual deberá ser expresada en la solicitud de fraccionamiento.

REGULARIZACIONES: Todas las obras que se realicen en contravención a lo estipulado en el presente Plan, y se hayan efectuado con posterioridad a la aprobación del mismo, a los efectos de la regularización de las mismas será de aplicación del Art.71 de la Ley 18.308,

“Toda obra, modificación predial, así como todo acto o hecho que se traduzca en la alteración física del territorio, hecha sin haberse obtenido el permiso respectivo o en contravención de los instrumentos de ordenamiento territorial, será sancionada sin perjuicio de la nulidad, con una multa de 50 UR (cincuenta unidades reajustables) a 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.”

No serán objeto de regularización las obras realizadas por debajo de la cota mínima de edificabilidad +10.35.

- **AREAS CONSTRUIDAS** En permisos aprobados con anterioridad al presente decreto que constituyan factores de ocupación de suelo, y/ o factores de ocupación total, alturas, alineaciones, etc. mayores o diferentes a los parámetros establecidos, se respetará la mayor edificabilidad ya aprobada.-
- **PREDIOS EN ESQUINA** En los casos de predios en esquina con afectaciones de retiro frontal y lateral ó bilateral, será objeto de tolerancia la no aplicación de uno de los retiros laterales o posteriores. No se exceptuará el retiro frontal.

Para los casos con afectaciones de altura diferentes en ambos frentes, se aplicará la más restrictiva de ambas-

Sector Avenidas Lavalleja, Fregeiro y Calle 28 de Febrero

USO DEL SUELO	Autorizados	Uso mixto residencial.-
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio. La IS reglamentará el funcionamiento de las actividades comerciales.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	300 m2
	Frente mínimo	9 metros
F.O.S. MAXIMO		80% Residencia 90 % Comercios, 100% Estacionamiento exclusivamente
F.O.T. MAXIMO		5.6
F.O.T. BASICO		4.8
ALTURA EN EL PREDIO		11mts.- Se admitirán 18mts de altura máxima si se cumple con retiro frontal de 4mts a partir de los 11mts y retiro lateral a partir del primer nivel (respecto de la orientación menos favorable para los predios linderos) de 3mts.- Los elementos tanques de agua, caja de ascensores, caja de escaleras, chimeneas u otros podrán considerarse por encima de la altura máxima admitida.
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	Retiro frontal 4mts a partir de los 11mts de altura.
	Retiros	Retiro lateral a partir del primer nivel para alturas > a 11mts.
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		La Dirección de Arquitectura podrá decidir la aplicación de basamentos y coronamientos, en consulta con la Comisión de Patrimonio en tanto no exista un Inventario Patrimonial.
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. No se admitirán fachadas conformadas por materiales tipo chapa, maderas sin industrializar, etc. Se prohíben las construcciones en adobe, cartón, material de descarte, quincha.
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato Público de la IS
	Equipamiento urbano	Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
ESTACIONAMIENTOS		Obligatorio para los edificios destinados no residenciales que superen los 500 m2, mínimo tres lugares de estacionamiento. Obligatorios para los edificios de viviendas colectivas o conjuntos habitacionales. Se deberá proyectar un estacionamiento por cada unidad habitacional. Para los edificios no residenciales menores a 500m2 la IS evaluará en el proyecto áreas previstas para estacionamiento vehicular que se evaluará según la ubicación y el destino del comercio.

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras-
JARDINERIA ARBOLADO	Y	Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.

SMC Sector Micro Centro - Semipeatonal.

Corresponde a los predios frentistas a las calles Colón y Artigas desde calle De Castro y Careaga hasta calle Rodó, y a los predios frentistas a la calle W.Ferreira desde Artigas a Colón.

USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano, comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda y a las empresas.
	Autorizados Condicionados	Los Establecimientos comerciales de grandes superficies destinados a la venta de artículos alimenticios y de uso doméstico mayores a 200m2 se regularán por Ley N° 17.657 Establecimientos Comerciales de Grandes Superficies.
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio. No se admitirá la ubicación de vivienda económica popular.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	300 m2
	Frente mínimo	9 metros
F.O.S. MAXIMO		80% Residencia 90% Comercios y Oficinas
F.O.T. MAXIMO		3,6
ALTURA EN EL PREDIO		Máxima 9 metros en línea de fachada. Se admitirá hasta 12 metros si a partir de los 9 metros se retira de la línea de fachada 4 metros. Los elementos tanques de agua, caja de ascensores, caja de escaleras, chimeneas u otros podrán considerarse por encima de la altura máxima admitida.
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	Obligatoria sobre la calle.
	Retiros	
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		La Dirección de Arquitectura podrá decidir la aplicación de basamentos y coronamientos, en consulta con la Comisión de Patrimonio en tanto no exista un Inventario Patrimonial.
ACORDAMIENTOS		La Dirección de Arquitectura podrá decidir la aplicación de acordamientos, en consulta con la Comisión de Patrimonio en tanto no exista un Inventario Patrimonial.
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. No se aceptarán los techos de quincha.
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento rígido existente en el tramo de la cuadra.
	Marquesinas	Se deberá solicitar permiso de colocación de marquesina, con un anteproyecto de referencia.
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato público IS
	Equipamiento urbano	Se deberá respetar la existencia de bolardos, luminarias, bancos etc. Para la modificación en la ubicación de alguno de ellos se solicitará permiso al Departamento de Arquitectura con causa justificada.
ESTACIONAMIENTO		Para los edificios no residenciales la IS evaluará en el proyecto áreas

OS		previstas para estacionamiento vehicular que se evaluará según la ubicación y el destino del comercio. En el caso de conjuntos habitacionales o edificios de más de tres viviendas se deberá proyectar un estacionamiento como mínimo cada dos unidades de vivienda.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras- Se solicitará al Departamento de Arquitectura la autorización para el corte de calle y vereda quien coordinara respecto a la ejecución de los trabajos y el periodo y horario en el que se llevarán a cabo.
JARDINERIA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		<p>En la solicitud de permiso de construcción las oficinas técnicas podrán exigir las fotos del tramo donde se ubicará la intervención. La Dirección de Arquitectura en consulta con la Comisión de Patrimonio en tanto no exista un Inventario Patrimonial, podrá analizar la solicitud presentada y tendrá potestades para realizar observaciones.</p> <p>Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.</p>

ZR 1 - Zona Central

Desde Suárez y Detomasi, hasta Ferreira Aldunate, por ésta hasta Galarza, desde allí hasta Don Bosco, luego Suarez, por la misma hasta Fregeiro, por ésta hasta 19 de Abril, continuando hasta Blanes Viales, por la misma hasta Rivera, desde allí hasta Rivas, continuando por la misma hasta Pozzolo, por ésta hasta Sánchez, desde allí hasta Hernandarias, luego hasta Rodó, por ésta hasta Magnone, continuando hasta Careaga, desde allí hasta Giménez, por el mismo hasta Ramón Montero y Brown, continuando hasta Paysandú, por ésta hasta Braceras, desde allí hasta Detomasi y ésta hasta la intersección con Suarez.

USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano. Comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda y a las empresas.
	Autorizados Condicionados	Los Establecimientos comerciales de grandes superficies destinados a la venta de artículos alimenticios y de uso doméstico mayores a 200m2 se regularán por Ley Nº 17.657 Establecimientos Comerciales de Grandes Superficies.
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	300 m2
	Frente mínimo	9 metros.
F.O.S. MAXIMO		80% Residencia 90% Comercios y Oficinas 100% Estacionamientos exclusivamente
F.O.T. BASICO		4.8
ALTURA EN EL PREDIO		Máxima 9 metros en línea de fachada. Se admitirá hasta 16 metros si a partir de los 9 metros se retira del límite de predio (alineación oficial) 4 metros y se cumple con retiro lateral de 3mt mínimo (respecto de la orientación menos favorable para los predios linderos). Los elementos tanques de agua, caja de ascensores, caja de escaleras, chimeneas u otros podrán considerarse por encima de la altura máxima admitida.
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	Obligatoria sobre la calle.
	Retiros	Se admitirán retiros frontales si se recompone el plano de fachada con la altura mínima de 2.50 metros. En el caso de constituir retiro lateral, en fachada deberá constar un cerramiento constituyendo la alineación obligatoria. A los efectos de conformar dicho cerramiento se consideraran elementos livianos tipo, rejas, muros calados, etc.-
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		La Dirección de Arquitectura podrá decidir la aplicación de basamentos y coronamientos, en consulta con la Comisión de Patrimonio en tanto no exista un Inventario Patrimonial.
ACORDAMIENTOS		La Dirección de Arquitectura podrá decidir la aplicación de acordamientos, en consulta con la Comisión de Patrimonio en tanto no exista un Inventario Patrimonial.
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. No se admitirán fachadas conformadas por materiales tipo chapa, maderas sin industrializar, etc. Se prohíben las construcciones en adobe, cartón, material de descarte, quincha.
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica

		la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	Se mantendrán los pavimentos existentes de adoquines. Pavimento rígido (carpeta asfáltica, bitumen u hormigón)
	Arbolado	Ornato público IS
	Equipamiento urbano	Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
ESTACIONAMIENTOS		Para los edificios no residenciales la IS evaluará en el proyecto áreas previstas para estacionamiento vehicular que se evaluará según la ubicación y el destino del comercio. En el caso de conjuntos habitacionales o edificios de más de tres viviendas se deberá proyectar un estacionamiento como mínimo cada dos unidades de vivienda.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras-
JARDINERIA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		<p>En la solicitud de permiso de construcción las oficinas técnicas podrán exigir las fotos del tramo donde se ubicará la intervención. La Dirección de Arquitectura en consulta con la Comisión de Patrimonio en tanto no exista un Inventario Patrimonial, podrá analizar la solicitud presentada y tendrá potestades para realizar observaciones.</p> <p>Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.</p>

ZR 2 - Zona OESTE

Desde Aparicio Saravia y 19 de Abril, por la primera hasta Rambla Francisco M. Ubillos, por ésta hasta Paysandú, después hasta Pbro. Ramón Montero y Brown, ésta hasta Giménez, luego hasta Careaga, por ésta hasta 8 de Octubre, la misma hasta Rodó, después hasta Hernandarias, por ésta hasta Sánchez, luego hasta L. B. Pozzolo, por ésta hasta Rivas, después hasta Rivera, ésta hasta Blanes Viale, luego hasta 19 de Abril, y por ésta hasta la intersección de la misma con Aparicio Saravia.

USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano. Comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda y las empresas.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	300 m ² . Se propenderán los re-parcelamientos que propongan una mejora parcelaria en área, frente y FOS, aunque no cumplan con los mínimos exigibles, contemplados los mismos dentro de Planes de regularización de vivienda de interés social. Dichos planes, se entenderán como proyectos urbanos y realizarán una reorganización de los predios fiscales con ocupación irregular pre-existente.- En esta zona será de aplicación lo supuesto en los Art.2 de la Ley 18.367 y Art. 224 de la Ley 18.834.
	Frente mínimo	9 metros
F.O.S. MAXIMO		60%
F.O.T. MAXIMO		2,0
ALTURA EN EL PREDIO		9metros
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	
	Retiros	Se aplicará la Ordenanza de Higiene de la Vivienda.
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. Se prohíben los techos de quincha.
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato Público de la IS.
	Equipamiento urbano	Se acordará con la Intendencia la utilización de los espacios públicos existentes y la ubicación de equipamiento urbano público. Los espacios semi-públicos deberán mantenerse e integrarse a los espacios públicos con un proyecto acorde. Para los edificios no residenciales la IS evaluará en el proyecto áreas previstas para estacionamiento vehicular que se evaluará según la ubicación y el destino del comercio. En el caso de conjuntos

		habitacionales o edificios de más de tres viviendas se deberá proyectar un estacionamiento como mínimo cada dos unidades de vivienda.
ESTACIONAMIENTOS		Para los edificios no residenciales, y los residenciales de mas de tres unidades de vivienda, la IS evaluará en el proyecto áreas previstas para estacionamiento vehicular que se evaluará según la ubicación y el destino del comercio.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras-
JARDINERIA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por pare de Personas con Capacidades Diferenciales. La oficina de Ordenamiento Territorial buscará crear un plan de acción integral en procura de una reconfiguración de la zona.

ZR 3 - Zona Barrio Artigas-Asencio

Desde Aparicio Saravia y Cassinoni, por la primera hasta Fregeiro, por ésta hasta Suarez, después hasta Don Bosco, por ésta hasta Pedro Hors, por la misma hasta Ruta Nacional Nº2, por ésta hasta Idiarte Borda, por ésta hasta intersección con Cañada de los Hornos, por la misma hasta Constituyente, después hasta Olimar, luego hasta Facundo Alzola, por ésta hasta Oribe, desde allí hasta M. Pérez hasta intersección con Padrón 5890 de la Manzana 514, siguiendo la línea del Padrón antes mencionado que limita con Manzanas 443, 438, 413 y el Padrón 6677 llegando a interceptar con Boulevard Viera y Benavidez, por éste hasta intersección con Cañada de los Hornos, por la misma hasta Cassinoni, y por ésta hasta Aparicio Saravia.

USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano. Comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda y las empresas.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	300 m ²
	Frente mínimo	9 metros
F.O.S. MAXIMO		80%
F.O.T. MAXIMO		3,3
ALTURA EN EL PREDIO		12 metros
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	
	Retiros	
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. No se admitirán fachadas conformadas por materiales tipo chapa, maderas sin industrializar, etc. Se prohíben las construcciones en adobe, cartón, material de descarte, quinchá.
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato Público de la IS.
	Equipamiento urbano	Solo se admitirá equipamiento urbano público.
ESTACIONAMIENTOS		Para los edificios no residenciales la IS evaluará en el proyecto áreas previstas para estacionamiento vehicular que se evaluará según la ubicación y el destino del comercio. En el caso de conjuntos habitacionales o edificios de más de tres viviendas se deberá proyectar un estacionamiento como mínimo cada dos unidades de vivienda.

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras-
JARDINERIA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.

ZR 4 - Zona Barrio Treinta y Tres y Chaná

Desde Casagrande y la vía férrea, hasta Colman, por esta hasta Meléndez, de ahí hasta Rojas, luego Zufriategui y por esta hasta Avenida Agraciada, esta hasta Cheveste, ésta hasta M. H. Segurola, después hasta G. Franzia, de ahí hasta Florez Novo, ésta hasta Ruta Nacional Nº 2, por ésta hasta Rodó, luego hasta Galarza, ésta hasta Casagrande, la misma hasta Ruta Nacional Nº 2, por ésta hasta Rivas, luego hasta la vía férrea y ésta hasta Casagrande.

USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano, Comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda y las empresas.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	300 m2. Se propenderán los re-parcelamientos que propongan una mejora parcelaria en área, frente y FOS, aunque no cumplan con los mínimos exigibles, contemplados los mismos dentro de Planes de regularización de vivienda de interés social. Dichos planes, se entenderán como proyectos urbanos y realizarán una reorganización de los predios fiscales con ocupación irregular pre-existente.- En esta zona será de aplicación lo supuesto en los Art.2 de la Ley 18.367 y Art.224 de la Ley 18.834.
	Frente mínimo	9 metros.
F.O.S. MAXIMO		70%
F.O.T. MAXIMO		3
ALTURA EN EL PREDIO		Máxima 12mts.
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	
	Retiros	
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. No se admitirán fachadas conformadas por materiales tipo chapa, maderas sin industrializar, etc. Se prohíben las construcciones en adobe, cartón, material de descarte, quincha.
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato Público de la IS.
	Equipamiento urbano	Solo se admitirá equipamiento urbano público.
ESTACIONAMIENTOS		Para los edificios no residenciales, y los residenciales de más de tres unidades de vivienda, la IS evaluará en el proyecto áreas previstas para estacionamiento vehicular que se evaluará según la ubicación y el destino del

		comercio.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras-
JARDINERIA ARBOLADO	Y	Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.

ZR 5 - Zona Rambla

Desde W. Ferreira y Av.L.A.Herrera, por esta última continuando por Av. Grito de Asencio, hasta 21 de Setiembre, se sigue por esta hasta Detomasi y por esta hasta P. Gonzalez, se sigue hasta Paysandú y por esta hasta Braceras, de ahí hasta Detomasi y por esta hasta Suarez, se sigue hasta w. Ferreira, y por esta hasta Av. L.A. Herrera.

USO DEL SUELO	General	Para las construcciones existentes dentro de la zona urbana consolidada, para el caso de obra nueva, refacciones y reciclajes se establece Cota mínima de edificabilidad 10.35 cota Mercedes. Este nivel corresponde al mínimo para locales habitables.
	Autorizados	Uso Mixto, Residencial.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio. No se admitirá la ubicación de vivienda económica popular.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	300 m ² y 500m ² mínimo para las intervenciones que superen los 10.50mt de altura sobre la cota de edificabilidad.
	Frente mínimo	9 metros
F.O.S. MAXIMO		80%
F.O.T. MAXIMO		7.2
F.O.T. BASICO		4
ALTURA EN EL PREDIO		<p>En lo que no esté expresamente previsto en el presente Plan, se aplicará la normativa departamental establecida para esta zona.</p> <p>Cota mínima de edificabilidad 50cm por encima de la máxima creciente conocida, correspondiente a 10.35 cota Mercedes.</p> <p>Altura mínima de edificación de 5,00 m. (cinco metros) y una altura máxima de 10,50m. (diez metros con cincuenta centímetros) por encima de las cotas de edificación establecidas. Se podrá otorgar una tolerancia por encima de dicha cota de 1.20mt (un metro veinte centímetros) sobre los 10.50mt permitidos. La tolerancia establecida se constituye como un derecho urbanístico cuyo ejercicio efectivo requerirá la previa autorización municipal, la que se otorgará al tramitarse el Permiso de Construcción y será objeto de una contrapartida a cargo del beneficiario según lo establece el Art 60 de la Ley 18.308, como resultante de la mayor edificabilidad otorgada.</p> <p>En los predios que cumplan con la condición de cota de terreno mayor a 10.35 cota Mercedes y que cuenten con acceso a una vía con cota mayor a 10.35 cota Mercedes, se admitirá una altura máxima de edificación de 22mt.</p> <p>Para predios cuya cota de terreno se encuentre por encima de la cota de edificabilidad, la altura máxima permitida se tomará respecto a la menor cota del cordón.</p>
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	Retiro frontal 4mts en Rambla, y sin retiro frontal en el resto de los predios.
	Retiros	Retiro lateral y posterior ó para los casos que superen los 10.50mt de altura sobre la cota de edificabilidad.
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		Se aplicará la normativa vigente para la Rambla

ACORDAMIENTOS		Se aplicará la normativa vigente para la Rambla
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		<p>Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. No se admitirán fachadas conformadas por materiales tipo chapa, maderas sin industrializar, etc. Se prohíben las construcciones en adobe, cartón, material de descarte, quincha. Las condiciones de los sistemas constructivos, materiales de construcción de cerramientos y terminaciones: se adecuarán a los requerimientos que garanticen la salubridad de la vivienda (imputrescibles, impermeables, etc.)</p> <p>Se admitirán por debajo de la cota de edificabilidad únicamente locales de servicio, del tipo garaje, lavaderos, etc. A los efectos de conformar una unidad habitacional se exigirá por encima de la cota de edificabilidad, un baño, cocina y un dormitorio.-</p>
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato Público de la IMS.
	Equipamiento urbano	Solo se admitirá equipamiento urbano público.
ESTACIONAMIENTOS		<p>Los edificios no habitacionales propondrán en el proyecto áreas previstas para estacionamiento vehicular que se evaluará según la ubicación y el destino propuesto.</p> <p>Obligatorios para los edificios de viviendas colectivas o conjuntos habitacionales de más de tres unidades. Se deberá proyectar un estacionamiento por cada unidad habitacional.</p>
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		<p>Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras-</p> <p>Se deberá prever en todos los casos accesos embarcadero al nivel mínimo de edificabilidad y además la factibilidad de conexión al sistema de saneamiento colectivo de la ciudad.</p> <p>Para las construcciones que cuenten con acceso a una vía con cota mayor a 10.35 cota Mercedes, deberán asegurar la accesibilidad de todas la unidades de vivienda a dicho acceso.-</p>
JARDINERIA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		<p>Se aplicará la normativa vigente para la Rambla en todas las manzanas de la zona. Los predios no frentistas se exceptúan del art. 3, no será obligatorio el retiro.</p> <p>Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.</p>

ZR 6 - Zona Cooperativas

Esta ficha será de aplicación para todas las intervenciones que se realicen en modalidad cooperativa. Para estas intervenciones la localización propuesta deberá estar admitida en la zonificación propuesta por este Plan

USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano, hasta 300 m2. Comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda.
	Autorizados Condicionados	

	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	500 m2.
	Frente mínimo	9 metros
F.O.S. MAXIMO		50%
F.O.T. MAXIMO		2,0
F.O.T. BASICO		1,4
ALTURA EN EL PREDIO		12 metros- Los elementos tanques de agua, caja de ascensores, caja de escaleras, chimeneas podrán considerarse por encima de la altura máxima admitida.
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	
	Retiros	Frontal 4 metros obligatorio.
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. Se prohíben los techos de quincha. Se admitirán sistemas no tradicionales que cuenten con el Documento de Aptitud Técnica del MVOTMA.
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato Público de la IS.
	Equipamiento urbano	Se acordará con la Intendencia la utilización de los espacios públicos y la ubicación de equipamiento urbano público. Los espacios semipúblicos deberán mantenerse e integrarse a los espacios públicos con un proyecto acorde.
ESTACIONAMIENTOS		La IS evaluará en los proyectos áreas previstas para estacionamiento vehicular que se evaluará según la ubicación de la intervención.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras-
JARDINERIA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		Se autorizaran nuevos fraccionamientos solo con destino a vivienda colectiva. Para cooperativas se aplicará la Ordenanza vigente. Se deberá reconocer el espacio calle como elemento vertebrador. Los espacios públicos propios de los conjuntos se calificarán adecuadamente, asociándolos a los espacios representativos de la ciudad. Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la

		Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.
--	--	--

ZR7 – Programas de Vivienda de Interés Social

Quedan incluidas las intervenciones ejecutadas por convenio entre la IDS y el MVOTMA en los siguientes perímetros:

Desde Bvar V. y Benavidez con calle Sarandí hasta camino Paso Olasagasti, y al norte Hipódromo Viera y Benavidez, calles Alegría, Pensamiento y Rosa y:

Desde calle Alzola, hasta Olimar, por ésta hasta Constituyente y se sigue hasta Yaguarón en su encuentro con Alzola.

También regirán las presentes especificaciones para la ampliación de los proyectos en convenio entre la IDS y el MVOTMA a ejecutar.-

USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio. No se admitirán edificios industriales, galpones, depósitos, salvo aquellos de uso de la vivienda.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	150 m2.
	Frente mínimo	9 metros
F.O.S. MAXIMO		90%
F.O.T. MAXIMO		2
ALTURA EN EL PREDIO		6.5mts
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	4 metros de retiro frontal obligatorio.
	Retiros	Retiro unilateral 3mts. Se aplicará la Ordenanza de Higiene de la Vivienda.
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Se prohíben los techos de quinchá. Se admitirán sistemas no tradicionales que cuenten con el Documento de Aptitud Técnica del MVOTMA.
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato Público de la IS.
	Equipamiento urbano	Solo se admitirá equipamiento urbano público.
ESTACIONAMIENTOS		
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras-
JARDINERIA	Y	Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles

ARBOLADO		1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.

ZR8 - Zona Sur

Desde Camino Olasagasti, hasta camino vecinal prolongación calle M.Pérez al oeste, hasta calle Mayo y estas hasta calle Sarandí.

USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio. No se admitirán edificios industriales, galpones, depósitos, salvo aquellos de uso de la vivienda.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	300m ²
	Frente mínimo	9 metros
F.O.S. MAXIMO		60%
F.O.T. MAXIMO		2
ALTURA EN EL PREDIO		9.0mts
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	4 metros de retiro frontal obligatorio.
	Retiros	Retiro unilateral 3mts. Se aplicará la Ordenanza de Higiene de la Vivienda.
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Se prohíben los techos de quincha.
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato Público de la IS.
	Equipamiento urbano	Solo se admitirá equipamiento urbano público.
ESTACIONAMIENTOS		Para los edificios no residenciales, y los residenciales de más de tres unidades de vivienda, la IS evaluará en el proyecto áreas previstas para estacionamiento vehicular que se evaluará según la ubicación y el destino del comercio.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras-
JARDINERIA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.

ESPECIFICIDADES		Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.
-----------------	--	---

ZR 9 - Zona Barrio Residencial

Incluye los padrones 10675 y 11676 (rurales definición dada por la Ley 10.723 y 10.866)

USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Residencial.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	700mc
	Frente mínimo	20
F.O.S. MAXIMO		25% y nunca inferior a 32mc
F.O.T. MAXIMO		
F.O.T. BASICO		40 % del área de predio.
ALTURA EN EL PREDIO		6mt
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	
	Retiros	Frontal de 10mt, Bilateral de 3mt y posterior del 20% de la profundidad del predio con un mínimo de 4mt.
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del lugar. Se prohíben las construcciones precarias. Se admitirán los techos de quincha.
ESPACIO PUBLICO Y PRIVADO	Aceras	Pavimento acorde con las características del lugar. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	
	Arbolado	Mínimo 30% del tamaño del predio (Forestación)
	Equipamiento urbano	
ESTACIONAMIENTOS		
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras-
JARDINERIA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		Se aplicará para todos los atributos urbanos la Ordenanza vigente de Barrio Residencial, dto. N° 186 I. Deberá tenerse en cuenta Ley Forestal N° 15.939 referente a costas y montes indígenas

		Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.
--	--	---

ZR10- Noreste		
USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio. No se admitirá la ubicación de vivienda económica popular.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	2000 m2-Deberá coordinarse con la Intendencia de Soriano la conexión de las futuras calles con la trama existente y sus prolongaciones.
	Frente mínimo	20 metros
F.O.S. MAXIMO		25% residencial 50 % comercial
F.O.T .MAXIMO		2.0
ALTURA EN EL PREDIO		Cota mínima de edificabilidad 50cm por encima de la máxima creciente conocida, correspondiente a 10.35 cota Mercedes. Altura mínima de edificación de 5,00 m. (cinco metros) y una altura máxima de 8mt. (ocho metros) por encima de las cotas de edificación establecidas. Para predios cuya cota de terreno se encuentre por encima de la cota de edificabilidad, la altura máxima permitida se tomará respecto a la menor cota del cordón. Se admitirán chimeneas, ductos y tanque de agua por encima de la altura máxima permitida.
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	Retiro frontal (non edificandi) 15mt sobre Ruta 14 y 10mt en los demás casos.
	Retiros	Retiro bilateral de 3mt Aleros en los retiros: 1.20mt. Retiro posterior obligatorio de 20% de la profundidad del predio, con un mínimo de 4mt.
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del lugar. Se prohíben las construcciones precarias. Se admitirán los techos de quincha
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento acorde con las características del lugar. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato Público de la IS.
	Equipamiento urbano	Solo se admitirá equipamiento urbano público. Los espacios semipúblicos deberán mantenerse e integrarse a los espacios públicos con un proyecto acorde.
ESTACIONAMIENTOS		Obligatorios para los edificios de viviendas colectivas o conjuntos habitacionales. Se deberá proyectar un estacionamiento por cada unidad

		habitacional.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento Obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras-
JARDINERIA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales. Deberá tenerse en cuenta Ley Forestal Nº 15.939 referente a costas y montes indígena.

EDIFICIOS EN ALTURA		
USO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda y a las empresas.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio.
LOCALIZACION	Autorizados	Esta tipología podrá aplicarse en cualquiera de las zonas reglamentadas establecidas, a excepción de la zona ZR5, de acuerdo a la presente ficha reglamentaria. Este derecho urbanístico requerirá la previa autorización municipal, que devendrá al tramitarse una solicitud de viabilidad de localización. Los requerimientos mínimos para dicha solicitud serán: anteproyecto de referencia con FOS y FOT, y plano de ubicación y servicios.
	Autorizados Condicionados	<p>Quedara condicionada la localización de edificios en altura en predios que cuentan con declaración de Protección Patrimonial Departamental y/o así como en predios contiguos a edificios declarados de interés patrimonial, a informe positivo por parte de la Comisión de Patrimonio Departamental.</p> <p>También se elevará a consideración de de la Comisión de Patrimonio Departamental, cuando la intervención se realice en los predios y/o tramos identificados en el Inventario propuesto y graficado en el Plano L10, parte del presente Plan.-</p>
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	600 m2 (tolerancia +- 5%)
	Frente mínimo	12 metros
F.O.S. MAXIMO		100% en planta baja (deducidos los retiros) y 50% desde el siguiente nivel
F.O.T. MAXIMO		6
ALTURA EN EL PREDIO		<p>Máxima: 30mt. Se admitirán chimeneas, ductos y tanque de agua por encima de la altura máxima permitida.</p> <p>Máxima 9 metros en línea de fachada. Se admitirá hasta 30 metros si a partir de los 9 metros se retira del límite de predio (alineación oficial) 4 metros.</p> <p>Excepción: en los padrones frentistas a Plaza Independencia, incluidas las esquinas en diagonal, la altura máxima admitida no superará los 22mt. Se admitirá hasta 9 metros en la línea de predio y se deberá retirar de dicho límite (alineación oficial) 5mt.</p>
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	Deberá cumplir la alineación establecida en la ficha correspondiente a la zona en la que se implante. Para el caso de los retiros bilaterales, en fachada deberá constar un cerramiento constituyendo la alineación obligatoria.
	Retiros	Retiro posterior obligatorio de 3mt. Retiro bilateral de 3mt con posibilidad de ocupar uno de los retiros en Planta Baja con locales de servicio.
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		La Dirección de Arquitectura podrá decidir la aplicación de basamentos y coronamientos, en consulta con la Comisión de Patrimonio en tanto no exista un Inventario Patrimonial.
ACORDAMIENTOS		La Dirección de Arquitectura podrá decidir la aplicación de acordamientos, en consulta con la Comisión de Patrimonio en tanto no exista un Inventario Patrimonial.

ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato Público de la IS.
	Equipamiento urbano	Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
ESTACIONAMIENTOS		Obligatorio, se deberá proyectar un estacionamiento por cada unidad habitacional y para comercios que superen los 300 m2, uno cada 100 m2 edificados.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Se autorizarán las presentes edificaciones sólo en los sectores con Infraestructura y servicios Completa. (Saneamiento tipo 1, Alumbrado público, Cordón, calle pavimentada, Agua Potable.)
JARDINERIA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		<p>En la solicitud de permiso de construcción las oficinas técnicas podrán exigir las fotos del tramo donde se ubicará la intervención. La Dirección de Arquitectura en consulta con la Comisión de Patrimonio en tanto no exista un Inventario Patrimonial, analizará la solicitud presentada y tendrá potestades para realizar observaciones.</p> <p>Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.</p>

FRACCIONAMIENTO EN CENTROS DE MANZANAS-BARRIO ASENCIO		
USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Residencial exclusivamente.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio.
LOCALIZACION	Autorizados	Esta tipología podrá aplicarse únicamente en las Manzanas, H13-403-404-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-478-547 de la ZR3 Zona Barrio Artigas- Asencio y se autorizará sólo en los casos en que el predio no admita otra posibilidad de división.-
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima de los Predios, antes de fraccionar	600 m2
	Superficie resultante	300m2 mínimo para cada lote resultante.
	Frente mínimo	10 metros para el solar frentista, 4m para el solar interior Con una

		tolerancia de hasta 0.50metros en más o en menos.-
	Condiciones de Aplicación	<p>Que en la parcela interior, excluido el pasaje, sea inscribible un rectángulo de 8 metros de lado por lo menos y 60 metros cuadrados de área.-</p> <p>Que las edificaciones existentes deberán coincidir o encontrarse a una distancia mínima de 1 de las divisorias proyectadas, admitiéndose una tolerancia de 0.20m.-Si existieran aberturas de iluminación y ventilación, únicamente se admitirán la constitución de servidumbres en la divisoria de acceso al lote del fondo y se dejará constancia en los planos de fraccionamiento de la servidumbre que se constituya, debiendo cumplir con lo dispuesto al respecto en el Código Civil.-</p> <p>Para nuevas edificaciones en los lotes, no se admitirán ninguna clase de servidumbre.-</p>
F.O.S. MAXIMO		80%
F.O.T. MAXIMO		2,1
ALTURA EN EL PREDIO		7 metros
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	4 metros de retiro frontal obligatorio.
	Retiros	Pasaje lateral de acceso al predio de fondo, con 3mt mínimo de ancho, no edificable. Solo se admitirá alero que deberá tener al menos un viento abierto, el largo del alero no podrá ocupar más del 30% del largo del pasaje.
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Se prohíben los techos de quincha.
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato Público de la IS.
	Equipamiento urbano	Solo se admitirá equipamiento urbano público.
ESTACIONAMIENTOS		
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras-
JARDINERIA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.

PERÍMETRO DE ACTUACIÓN: PALMITAS

ZR P1 - Zona Reglamentada Palmitas 1 – Comprende las manzanas 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,19,20,21,22,23,24,27,12		
USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano, hasta 300 m2. Comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda y a las empresas.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización. No se admitirá la ubicación de vivienda económica popular.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	300 m2
	Frente mínimo	12 metros.
F.O.S. MAXIMO		60% Residencia 100% Comercios o Industria (deducidos los retiros).
F.O.T. MAXIMO		2,4
ALTURA EN EL PREDIO		Máxima 12 metros en línea de fachada. Se admitirá hasta 15 metros si a partir de los 12 metros se retira de la línea de fachada 4 metros y se cumple con retiro lateral de 3mt mínimo. Los elementos tanques de agua, caja de ascensores, caja de escaleras, chimeneas u otros podrán considerarse por encima de la altura máxima admitida.
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	
	Retiros	Retiro Lateral 3mt. Vivienda Para Industria o comercio Retiro Posterior 10mt.
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato público IS

	Equipamiento urbano	Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
ESTACIONAMIENTOS		Los edificios comerciales propondrán en el proyecto áreas previstas para estacionamiento vehicular que se evaluará según la ubicación y el destino del comercio. En el caso de conjuntos habitacionales o edificios de más de tres viviendas se deberá proyectar un estacionamiento cada dos unidades de vivienda.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras-
JARDINERIA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.

ZR P2 - Zona Reglamentada Palmitas 2 – Comprende las manzanas 16,17,18,26,27 , los huertos 1,2,3,4,5 y los padrones 715,9795,930,2857 (f2)		
USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano, hasta 300 m2. Comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda y a las empresas.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización. No se admitirá la ubicación de vivienda económica popular.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	600 m2
	Frente mínimo	15metros. En los huertos
F.O.S. MAXIMO		30% Residencia 100% Comercios o Industria (deducidos los retiros).
F.O.T. MAXIMO		1.6
ALTURA EN EL PREDIO		Máxima 12 metros en línea de fachada. Se admitirá hasta 15 metros si a partir de los 12 metros se retira de la línea de fachada 4 metros y se cumple con retiro lateral de 3mt mínimo. Los elementos tanques de agua, caja de ascensores, caja de escaleras, chimeneas u otros podrán considerarse por encima de la altura máxima admitida.
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	
	Retiros	Retiro Lateral 3mt. Vivienda Para Industria o comercio Retiro Posterior 10mt.
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato público IS

	Equipamiento urbano	Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
ESTACIONAMIENTOS		Los edificios comerciales propondrán en el proyecto áreas previstas para estacionamiento vehicular que se evaluará según la ubicación y el destino del comercio. En el caso de conjuntos habitacionales o edificios de más de tres viviendas se deberá proyectar un estacionamiento cada dos unidades de vivienda.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras-
JARDINERIA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.

4: EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA

<u>Índice</u>	<u>EAE</u>
MARCO NORMATIVO Y DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS	1
CAPÍTULO II	5
BASES ESTRATÉGICAS Y PROGRAMAS DE GESTIÓN	5
CAPÍTULO III	6
MODELO TERRITORIAL	6
CAPÍTULO IV	19
GESTION DEL PLAN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA	19
2: CARTOGRAFIA DEL PLAN.....	21
.....	22
3: FICHAS NORMATIVAS DE ZONAS REGLAMENTADAS.	42
4: EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA76	
2.1.-Destrucción de ecosistemas naturales: 79	
2.2.-Contaminación de cuerpos de aguas por efluentes líquidos:.....	79
2.3.-Deterioro de la calidad del aire por emisiones sonoras, de gases y de material particulado a la atmósfera:.....	79
2.4.-Desarrollo urbano desordenado, lo que provoca además asentamientos en sitios con condiciones de higiene y salud no adecuadas (plombemia, predios inundables, etc.):.....	79
2.5.-Contaminación de suelos y cuerpos de aguas por residuos sólidos:	80
2.6.-Degradación del paisaje:	80
2.7.-Erosión de suelos:.....	80
Objetivos de protección ambiental.	81
3.1.-Orientar el Desarrollo de las actividades humanas más relevantes a los efectos de la organización del uso del territorio generando pautas de localización, adecuando las demandas legítimas de espacios adaptadas a las actividades desarrolladas por las personas físicas o jurídicas, públicas y privadas.	81
3.2.-Proteger el medio ambiente mediante la creación y conservación de los espacios verdes y valorizando el patrimonio natural y cultural; calificando el paisaje urbano y rural y asimismo promoviendo el consumo sostenible de los recursos: espacio, suelo, agua, vegetación, y ecosistemas frágiles, a modo de garantizar la biodiversidad y la diversidad cultural.	82
Alternativa seleccionada y efectos esperados sobre el medio.	83
4.1.- Análisis de alternativas.....	83
Análisis de alternativas	83
4.2.- Evaluación ambiental de la alternativa seleccionada.....	87
Evaluación ambiental de la alternativa seleccionada	87
4.3.- Alternativa seleccionada.....	88

Alternativa seleccionada 88

Medidas para prevenir, reducir o compensar efectos ambientales generados por la aplicación del Plan.89

Medidas para dar seguimiento a los efectos ambientales.90

2.- Descripción e identificación de los problemas ambientales

En este punto se presenta una descripción del territorio objetivo del Plan de Ordenamiento, así como los principales problemas ambientales en él identificados. Se incluye además el escenario previsto en ausencia del Plan (Alternativa 0).

Los principales problemas ambientales identificados son los siguientes:

- Deterioro de ecosistemas naturales.
- Contaminación de cuerpos de aguas por efluentes líquidos.
- Deterioro de la calidad del aire por emisiones sonoras, de gases y de material particulado a la atmósfera.
- Desarrollo urbano desordenado, lo que provoca además asentamientos en sitios con condiciones de higiene y salud no adecuadas (plombemia, existencia de vectores, predios inundables).
- Contaminación de suelos y cuerpos de aguas por residuos sólidos.
- Degradación del paisaje.
- Erosión de suelos.

2.1.- Destrucción de ecosistemas naturales:

De no aplicarse el Plan de Ordenamiento Territorial se produciría un deterioro de los ecosistemas naturales como consecuencia de la expansión de las actividades productivas en el territorio, en especial de la agricultura, forestación, ganadería.

El valor esencial y fundamental de la biodiversidad reside en que es el resultado de un proceso histórico natural de gran antigüedad, por lo cual su alteración no podrá ser remediada una vez destruida. Existen en la Microrregión sitios (en particular sobre las riberas de los ríos) donde se mantienen espacios sin intervención humana, y donde se preservan distintas especies de la flora y fauna.

2.2.- Contaminación de cuerpos de aguas por efluentes líquidos:

La carencia general tanto de conducción como de tratamiento de efluentes domésticos, industriales así como de lixiviados de vertederos de residuos es la principal causa de contaminación de los cuerpos de agua, en especial en la zonas urbanizadas. La presencia de este tipo de efluentes sin tratamiento tanto en los cuerpos de agua como en las cunetas y aguas subterráneas provoca serios riesgos para la salud de la población que utiliza esos recursos, así como para la biota existente en los mismos.

La extensión de la agricultura en la Microrregión ha llevado a un mayor uso de fitosanitarios y agrotóxicos. La aplicación de estos compuestos sin el adecuado control ha provocado que los mismos alcancen los cuerpos de agua, causando daño (incluso la muerte) a peces y plantas en contacto con el cuerpo de agua, animales y seres humanos que beben o utilizan agua de dicho cuerpo.

2.3.- Deterioro de la calidad del aire por emisiones sonoras, de gases y de material particulado a la atmósfera:

La falta de ordenación del territorio ha generado que las fuentes de contaminación del aire se encuentren dispersas dentro del territorio, lo que hace que no se puedan tomar las acciones más adecuadas al respecto. La no existencia de sitios definidos para la instalación de emprendimientos industriales, logísticos, agrícolas, etc., lleva a que no puedan establecerse zonas de exclusión en su entorno para, de esa forma, minimizar los efectos de sus emisiones sobre la población circundante. De esta forma existe una exposición de la población a esas condiciones de aire de menor calidad, lo que puede traer aparejado problemas de salud como: afecciones respiratorias, alergias, etc.

2.4.- Desarrollo urbano desordenado, lo que provoca además asentamientos en sitios con condiciones de higiene y salud no adecuadas (plombemia, predios inundables, etc.):

Uno de los mayores problemas identificados en la Microrregión, particularmente en la ciudad de Mercedes, es la construcción de viviendas en sitios inundables. Es necesario implementar zonas de exclusión sobre los márgenes de ríos, arroyos y cañadas que circulan en o cerca del entramado urbano, a fin de evitar problemas ocasionados por inundaciones. Sin una solución clara al respecto (por ejemplo, la expropiación de los predios próximos a los cursos de agua y la ejecución allí de parques lineales), se continuarán produciendo asentamientos urbanos en estos sitios.

Del mismo modo que existe el afincamiento en sitios inundables, también se ha constatado la construcción de viviendas en sitios con suelos contaminados, en particular con problemas de plombemia. De no contarse con un plan de ordenación es de esperarse que existan nuevos casos de construcciones en sitios con suelos contaminados.

El desarrollo urbano desordenado provoca además grandes problemas en lo referente al tránsito. La ejecución de forma dispersa de proyectos que involucran un importante movimiento de vehículos pesados ha llevado a que no se pueda lograr una planificación adecuada de los corredores de tránsito pesado. Esto genera grandes inconvenientes en el tránsito y es un riesgo importante para la población en lo referente a accidentes.

2.5.- Contaminación de suelos y cuerpos de aguas por residuos sólidos:

El problema de la disposición de los residuos sólidos es de gran importancia para la Microrregión, ya que la misma no cuenta con un relleno sanitario.

En la actualidad la disposición se realiza en un vertedero controlado, que carece de: impermeabilización, sistema de recolección de lixiviados, captura de biogás, sitios para clasificación, y no se encuentra ubicado en un sitio adecuado. Por esta razón existen numerosos problemas ambientales asociados: contaminación suelos, aguas superficiales y aguas subterráneas por lixiviados, emanación de gases a la atmósfera (en particular gases de efecto invernadero), dispersión de residuos por un mal manejo (en las tareas de tapado de los residuos así como en la clasificación informal), generación de olores, propagación de vectores, etc.

También se puede observar que existen, dispersos en la Microrregión otros sitios de contaminación como pueden ser: lugares de clasificación de residuos particulares, industrias, residuos de establecimientos agrícolas (en especial envases de químicos), generándose allí también los mencionados problemas ambientales.

Si se prevé la evolución de estos aspectos en el caso de no tomarse medidas, y considerando que en el Mundo la tendencia es a que la generación de residuos por persona sean cada vez mayores, y que el sitio actual de disposición se está viendo colmado, se concluye que se potenciarán los impactos identificados.

En la población, los problemas mencionados se traducen en una disminución de la calidad de vida.

2.6.- Degradación del paisaje:

En lo referente a la degradación del paisaje se puede destacar principalmente:

- La afectación del paisaje en la zona donde se depositan o clasifican residuos sólidos, deteriorando el paisaje natural en todo el entorno, ya que en las condiciones actuales se produce dispersión de los residuos en el entorno.
- El asentamiento irregular de personas provoca una modificación en el paisaje urbano ya que en general son construcciones precarias y sin un orden definido, que se potencia con las dificultades que trae aparejado este tipo de barrios como puede ser la recolección de residuos, los efluentes domésticos, etc..
- La localización de industrias u otros emprendimientos desordenadamente en el territorio producen también una modificación del paisaje, ya que al observarse el ambiente será considerado un elemento “no esperado” en el mismo.
- En los lugares en que se extiende la actividad agrícola o forestal, invadiendo para ello campos naturales también se produce una modificación importante en el paisaje.

Los efectos que causan en la población que habita en las inmediaciones y que pueden incrementarse con el paso del tiempo si no se toman medidas son: un deterioro de su calidad de vida, así como en la salud física y mental y una afectación al turismo en la zona.

2.7.- Erosión de suelos:

La erosión de suelos en la Microrregión se debe principalmente a la mala práctica de la agricultura, la deforestación y al aumento de las superficies impermeabilizadas. Los efectos que se derivan de la erosión de los suelos son: una alteración del ecosistema del suelo, lo que afecta a la flora y fauna del mismo; una pérdida de la fertilidad de los suelos lo que lleva a una mayor necesidad de fertilización de los mismos, con el consecuente riesgo ambiental que implica y el incremento de los costes de producción; un arrastre de material hacia los lugares de menor topografía, produciendo allí obstrucciones en los drenajes naturales e incluso roturas importantes en obras viales y construcciones.

3.- Objetivos de protección ambiental.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 4^{to} del Decreto 221/09 que reglamenta la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, se realiza y se hace público para generar conocimiento el Informe Ambiental

Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de Mercedes en el Departamento de Soriano, República Oriental del Uruguay.

En el proceso de elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de Mercedes se han contemplado los objetivos de protección ambiental inherentes a la región, establecidos en la normativa nacional e internacional. No obstante, es a partir de la Evaluación Ambiental Estratégica que se ha realizado una integración de los aspectos ambientales relevantes, con el fin de corregir los posibles efectos negativos significativos de la aplicación del Plan. De esta manera y en el presente capítulo se describirán los objetivos de protección ambiental, la manera en que se han tenido en cuenta durante la elaboración del Plan y la coherencia con la normativa vigente a escala nacional e internacional.

Los objetivos planteados en el Plan son los siguientes:

- Orientar el Desarrollo de las actividades humanas más relevantes a los efectos de la organización del uso del territorio generando pautas de localización, adecuando las demandas legítimas de espacios adaptadas a las actividades desarrolladas por las personas físicas o jurídicas, públicas y privadas.
- Distribuir servicios directos e indirectos mediante la estructuración de infraestructuras y equipamientos, compatibilizando los usos del suelo y las actividades a desarrollarse en el mismo y procurando la solidaridad entre zonas a través de medidas de compensación.
- Proteger el medio ambiente mediante la creación y conservación de los espacios verdes y valorizando el patrimonio natural y cultural; calificando el paisaje urbano y rural y asimismo promoviendo el consumo sostenible de los recursos: espacio, suelo, agua, vegetación, y ecosistemas frágiles, a modo de garantizar la biodiversidad y la diversidad cultural.
- Prohibir la existencia de situaciones urbanas que atenten contra el medio ambiente, en particular la urbanización de zonas inundables o de lento drenaje natural, que contravengan explícitamente informes o estudios técnicos competentes. Regular la construcción en zonas inundables de la ciudad de Mercedes, de cota altimétrica menor o igual a +10.35 referida a la escala local.
- Afirmar los potenciales de desarrollo local, fortaleciendo las redes de competitividad local y poner en valor las identidades sociales, culturales y productivas locales.

Las componentes ambientales más destacadas de dichos objetivos son los siguientes:

3.1. – Orientar el Desarrollo de las actividades humanas más relevantes a los efectos de la organización del uso del territorio generando pautas de localización, adecuando las demandas legítimas de espacios adaptadas a las actividades desarrolladas por las personas físicas o jurídicas, públicas y privadas.

Considerando este objetivo, se realizó una zonificación de la región, creándose mapas donde se especifican las actividades que se podrán desarrollar en cada zona.

El hecho de contar con límites geográficos para cada rama de actividad, permite identificar, corregir y mitigar los posibles efectos ambientales en cada zona, lo cual es fundamental a la hora de localizar dichas actividades en el territorio.

Al fijar cada zona se tuvo en consideración los efectos ambientales derivados de la generación de efluentes y residuos sólidos, emisiones gaseosas, sonoras y de material particulado, tránsito, construcciones elevadas, etc. Así las zonas industriales se fijaron en lugares en los que sus posibles efluentes o vertidos, no afecten ambientalmente a otras zonas aguas abajo de las mismas.

De esta manera se está en cumplimiento de la ley Nº 17.283 Ley General de Protección del Ambiente en el sentido que el Plan considera las disposiciones que dicha ley realiza en cuanto al cuidado y protección del medio ambiente. También se considera la Ley Nº 18.308 que promueve la definición de estrategias de desarrollo sostenible a la hora de ordenar el territorio.

3.2. – Proteger el medio ambiente mediante la creación y conservación de los espacios verdes y valorizando el patrimonio natural y cultural; calificando el paisaje urbano y rural y asimismo promoviendo el consumo sostenible de los recursos: espacio, suelo, agua, vegetación, y ecosistemas frágiles, a modo de garantizar la biodiversidad y la diversidad cultural.

El Plan prevé un Programa Integrado de Turismo, Patrimonio y Ambiente mediante el cual se busca poner en valor el conjunto de los potenciales culturales y naturales de la microrregión, promoviendo actividades a lo largo del año y diversificando las mismas. Las principales componentes ambientales de dicho Programa son:

- Proteger y revitalizar el arco fluvial del Río Negro y el circuito de los ríos

- Poner en valor el sistema de espacios verdes

Al momento de la evaluación de los diferentes planes y programas se fijó la atención en la preservación de los ecosistemas naturales tales como humedales, corrientes de agua y montes naturales.

Actualmente en la microrregión de Mercedes no se cuenta con zonas pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), pero sí se encuentra en su fase de elaboración una propuesta para integrar al proyecto SNAP que comprende los bosques del Río Negro y una propuesta en elaboración que comprende el Área de Humedales de Villa Soriano e Islas del Río Negro. Así se estaría cumpliendo con el artículo 305 de la Ley Nº 16.226.

En cuanto al hecho de haber considerado la calificación del paisaje urbano y rural, da la pauta que los efectos ambientales sobre el paisaje fueron tenidos muy en cuenta en la concepción y definición de los distintos Programas del Plan. El Programa Integrado de Turismo, Patrimonio y Ambiente considera intrínsecamente la protección del patrimonio paisajístico en la microrregión.

La promoción del consumo sostenible de los recursos naturales, implica una concientización de la población de la importancia de los mismos. No obstante, la Intendencia a través de Planes específicos impulsará el cuidado de dichos recursos.

Un ejemplo de ello, entre otros, es la implementación de un control ambiental integral, que promoverá el reciclaje, estimulará los programas de educación ambiental, y encarará el control de la contaminación de los cursos de aguas. Para ello se prohibirá la creación de situaciones urbanas que atenten contra el medio ambiente, en particular la urbanización de zonas inundables y de difícil drenaje natural, y la contaminación directa e indirecta del recurso agua.

De esta manera se busca la conservación de ecosistemas dentro y fuera de los centros poblados, de manera de fomentar y proteger la biodiversidad.

El Plan contiene un Programa de Gestión Ambiental que procura encarar los principales problemas de la ciudad y su microrregión: la contaminación que provoca el emisario de la red de saneamiento de la ciudad, la ausencia de red en otros casos, los drenajes superficiales, la ausencia de planificación en la localización industrial, la protección del suelo productivo, el escurrimiento superficial del agua y el arrastre de productos químicos, agrotóxicos, insecticidas y plaguicidas además de la necesidad de instrumentar procesos de reciclaje de los desechos urbanos.

Para ello se planificó la instrumentación de convenios interinstitucionales que apunten a la protección del ambiente evitando la contaminación del recurso agua, como la ejecución de una planta de tratamiento de efluentes para la ciudad de Mercedes; un plan integral de drenajes, macrodrenajes, cuencas y espacios públicos que tengan como fin la amortiguación de picos de caudal.

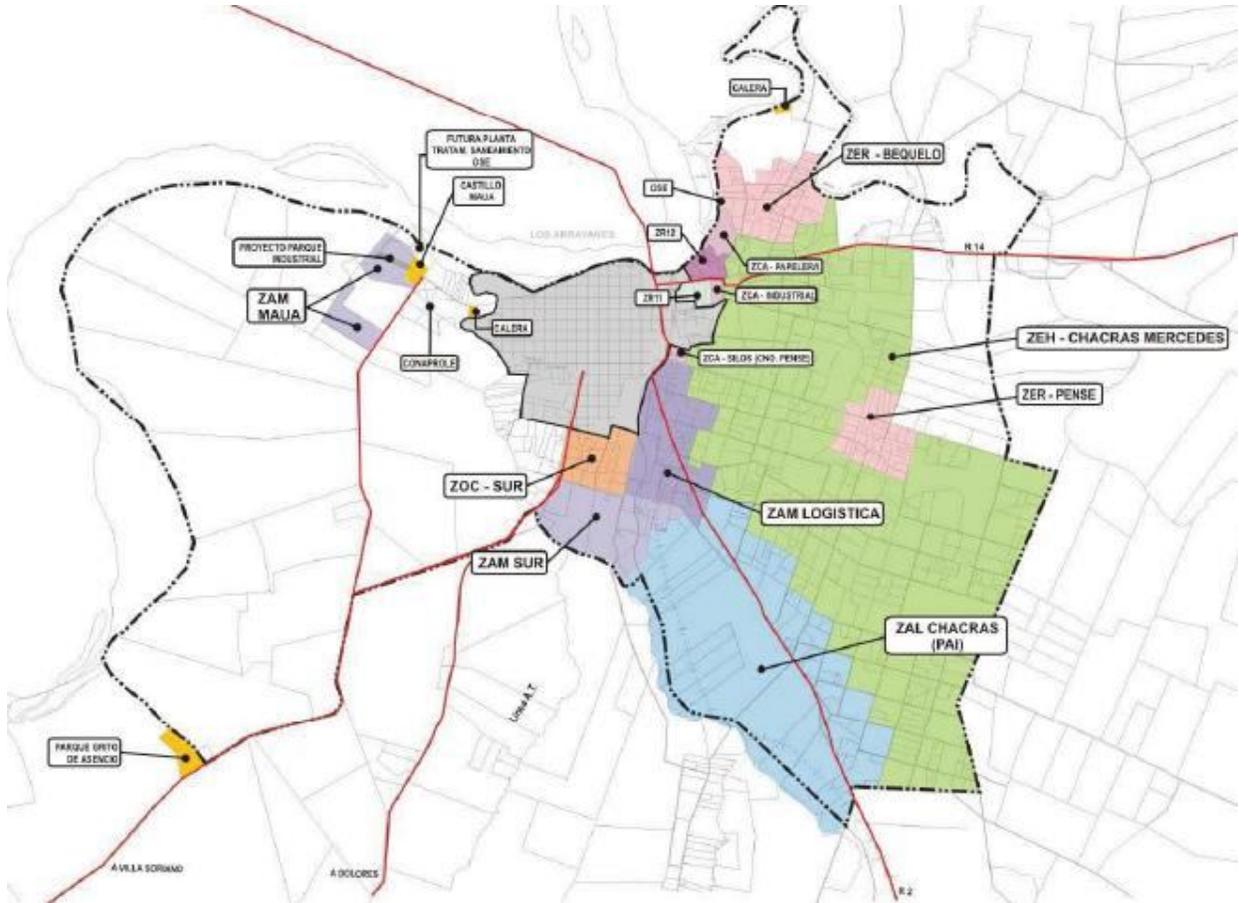


Figura 3: Propuesta de Zonificación adecuada a la Ley 18.308
 Sobre la propuesta presentada anteriormente se realizaron algunas apreciaciones que derivaron en la final.
 En la Figura 4 y Figura 5 se presenta la zonificación a la que se arribó luego de finalizado el proceso de análisis.

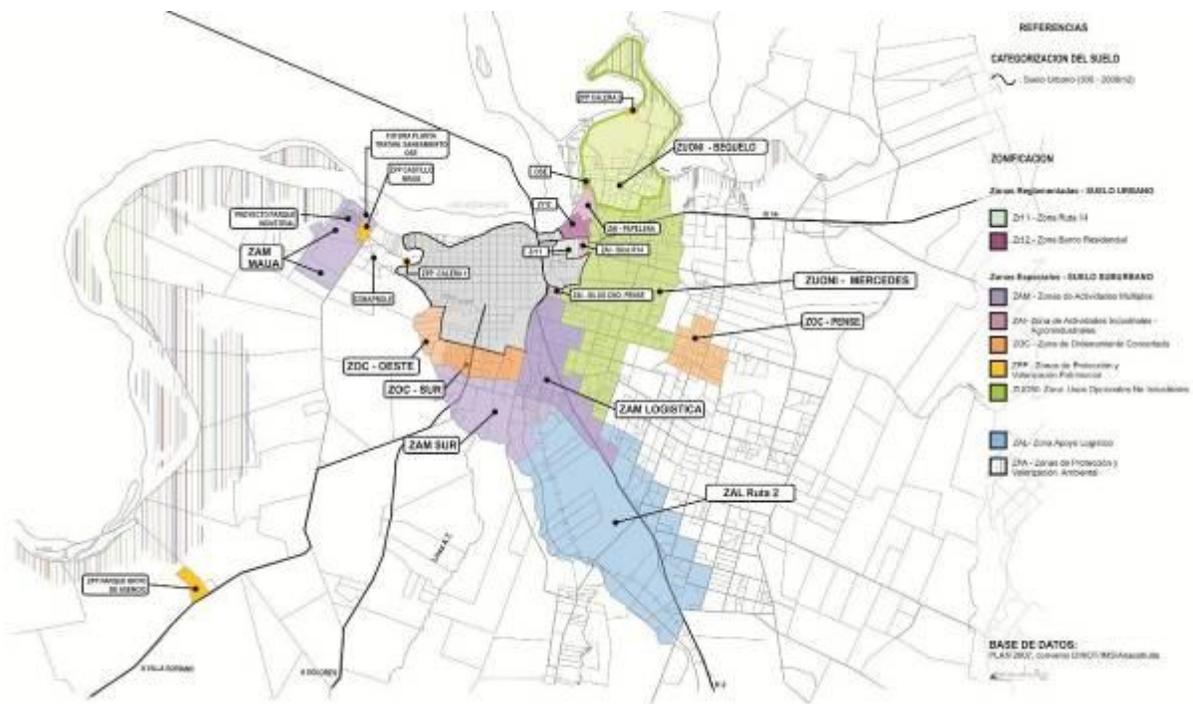


Figura 4: Propuesta de zonificación seleccionada (Microrregión)
 A continuación se desarrollan más los motivos que llevaron a la definición de las distintas zonas especiales:

En lo referente a la ZAM-Mauá, en esta zona se ubicó la Planta Industrial de ARINSA, y actualmente las instalaciones abandonadas tienen potencial de albergar alguna industria, encontrándose cerca de la Planta de CONAPROLE. La Planta era ultimamente usada como depósito de frutos del país e insumos agropecuarios. Actualmente el predio fue vendido a inversores privados con el destino de parque industrial. Dentro de las empresas que se prevé se instalen en el lugar no se incluyen aquellas que generen impactos significativos sobre el medio ambiente y el entorno próximo, ya que la zona se encuentra próxima a zonas turísticas.

Con respecto a la ZR12 cabe mencionar que la zona corresponde a una urbanización en propiedad horizontal denominada "San Isidro", por lo que el Plan lo transforma a suburbano.

La zona comprendida por la Zona para usos opcionales no industriales (ZUONI-Bequeló) corresponde a un proyecto de urbanización en fracciones menores a 5Hás en super-manzanas que data de principios del año 1901. Este proyecto pretendía realinear y reparcelar toda la zona, buscando un trazado más racional. Es entonces que surgen lotes de dimensiones muy menores a las 5 hás. que establecerá luego la Ley de Centros Poblados.

Actualmente en estas parcelas predominan las chacras y los pequeños productores agrícolas, siendo algunas de uso residencial, permanente y semipermanente, combinado con predios dedicados a la logística, actividades comerciales, etc.

La ZUONI-Mercedes, presenta un uso del suelo en fracciones menores a 5 hás., que se corresponden con lo admitido por la Ordenanza municipal existente.

En cuanto a las Zonas de actividades Industriales: ZAI-Papelera, corresponde a la zona ocupada por la empresa papelera PAMER, que existe en el lugar desde el año 1945 y es una de las principales industrias de Mercedes junto a CONAPROLE. Las ZAI-Silos R14, ZAI-Silos Cno. Pense y ZAI-Silos Estación AFE corresponden a silos de almacenamiento y tratamiento de granos. Estas zonas se habían definido en primera instancia como Zonas de Conflicto Ambiental (ZCA).-

La ZAM-Logística es una zona de la Microrregión que fue adquiriendo tal uso a partir de la ordenanza N°1005 de Zona de Huertos que promulgó la Intendencia, permitiendo fracciones de 1 Há. atendiendo así la demanda de aserraderos, depósitos, etc.

A raíz de la misma ordenanza mencionada anteriormente surgen los solares de hasta 1 Há. que se observan en la zona comprendida por la ZOC-Sur. La zona ZOC-Sur, dado que se encuentra sobre la Ruta 21 (que no es vía de tránsito pesado en ese primer tramo), no ha sufrido un desarrollo logístico como otras, sino que más bien comprende usos turístico, deportivo, de recreación u otras similares. Por esta razón y por su cercanía a la zona urbana se establece esta zona como de Ordenamiento Concertado, evitándose la instalación de industrias y emprendimientos logísticos de manera de actuar como zona de amortiguación entre la ZAM-Sur y la zona urbana.

En lo referente a la ZAM-Sur, la región se encuentra ubicada entre las Rutas 2 y 21, y es atravesada por el Camino de los Argentinos (actual desvío del tránsito pesado de la ciudad). Sobre la misma se encuentra instalada una planta de silos y un matadero, y se encuentra separado de la zona urbanizada por la ZOC-Sur.

La ZOC-Pense es una zona residencial, que se dio de hecho en suelo rural, desde épocas anteriores a la ley de centros poblados. Ante la realidad del uso del suelo y en la medida que se presenten propuestas que permitan sanear esta situación las mismas serán de consideración del Departamento de Arquitectura y Ordenamiento Territorial.

Con respecto a la ZAMLogística-Ruta2, en la misma se encuentran algunos emprendimientos logísticos, pero su previsión responde más que nada a contar con una zona de reserva de usos similares a los que se permiten en la ZAM-Sur.

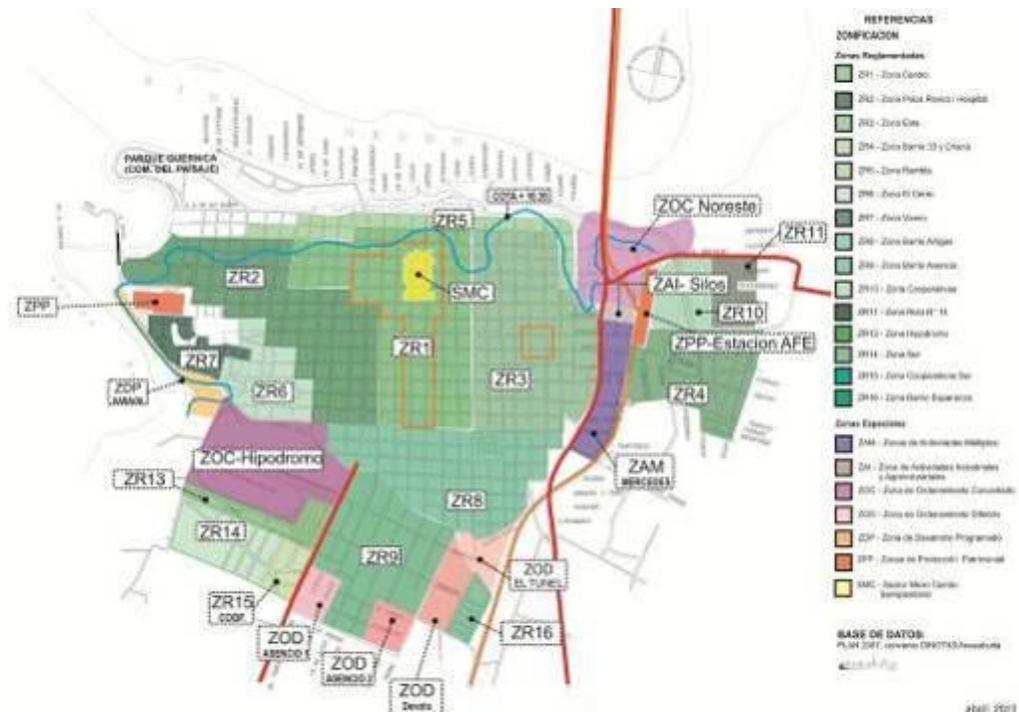


Figura 5: Propuesta de zonificación seleccionada (Mercedes)

Las modificaciones que contiene esta propuesta respecto a la presentada en las anteriores son:

- A partir de las distintas reuniones que se mantuvieron con técnicos de DINOT quedó expresado que la Ley 18.308 tiene la vocación de proteger el suelo rural productivo, estableciendo por vez primera la posibilidad de regular el uso del suelo rural y determinando usos específicos para el mismo. De esta forma se restablecieron los límites de la zona de chacras de Mercedes a fin de reducir la superficie afectada por las mismas.
- En cuanto a la ZAM Sur y ZOC Sur, las mismas fueron extendidas hacia el lado Oeste de la Ruta 21, ya que se considera que la ruta no puede actuar como límite de la misma, dado que la situación de emplazamiento de actividades podría localizarse en ambos márgenes, tal como se consideró para la zona de apoyo logístico sobre Ruta 2. Se modificó además el límite de las mismas pasando a ser una cañada en vez del Camino de los Argentinos, por la misma razón.
- Con respecto a la zona ZOC-Oeste, incorporada en los últimos estudios, se plantea como una zona de expansión residencial, que será concertada con las oficinas departamentales, frente a la iniciativa privada.-
- La zona de chacras de Mercedes se estableció de forma que el desvío de tránsito pesado propuesto quede incluida en ella, a fin de comprender la zona establecida para el desvío de tránsito pesado, previendo la instalación de servicios en la misma.

4.2.- Evaluación ambiental de la alternativa seleccionada

En este punto se presenta una breve evaluación ambiental de la alternativa seleccionada, que surge a partir de la lista de verificación (Figura 6).

TEMA (Componentes del ambiente que pueden ser afectados)	EFFECTOS PROBABLES (la aplicación del IOT podrá)	SI	NO	DESCRIPCIÓN	IMPORTANCIA (alta, media o baja)
Geología y Suelos	Afectar los procesos de erosión de suelo	X		positivo	baja
	Contaminar los suelos o aguas subterráneas	X		positivo	media
	Provocar conflictos con usos de suelo habituales del área	X		positivo	media
Agua	Modificar la dirección de los cursos de agua		X		
	Modificar las tasas de infiltración	X		positivo	baja
	Modificar los patrones de drenaje o la escorrentía superficial	X		positivo	media
	Modificar significativamente los caudales		X		
	Modificar las áreas afectadas por crecidas	X		positivo	alta
	Modificar las descargas de efluentes hacia aguas superficiales	X		positivo	media
	Modificar la deposición o erosión de las arenas en las playas		X		
Recursos biológicos	Modificar la sedimentación de los cursos de agua		X		
	Modificar el número de especies importantes de animales o vegetales		X		
	Afectar significativamente con el movimiento de especies residentes o migratorias de la fauna	X		positivo	media
Aire	Modificar significativamente hábitats de interés	X		positivo	alta
	Afectar significativamente los niveles habituales de ruido del entorno	X		positivo	media
	Modifica significativamente los niveles de inmisión de gases o polvo del entorno	X		positivo	media

Figura 6: Lista de verificación para la alternativa seleccionada

No se presenta una comparación desde el punto de vista ambiental de las alternativas ya que las mismas no presentaron diferencias sustanciales al respecto, sino que respondían a otras cuestiones (en general las alternativas se manejaron a fin de que cada zona especial tuviera límites coherentes y abarcara padrones de las dimensiones adecuadas).

Dado que para llegar a la alternativa seleccionada se evaluaron tanto los efectos económicos, sociales y ambientales entre otros, en términos generales la aplicación del instrumento de ordenamiento territorial provocará una minimización de los posibles efectos ambientales negativos, si comparamos con la situación actual (Alternativa 0).

El hecho de definir y limitar zonas de actividades, permite definir cuencas hidrológicas para identificar posibles puntos de vertido de efluentes. Esto permite a su vez, controlar la contaminación de suelos, aguas superficiales y subterráneas.

En el caso de las zonas destinadas a la implantación de industrias, el instrumento de Ordenamiento Territorial es muy claro en cuanto a los requisitos medioambientales que las mismas deben cumplir. Además se prevé llevar a cabo un control ambiental integral, para lo cual se brindará equipamiento para el laboratorio del Departamento de Higiene, Bromatología y Medio Ambiente. De esta manera se pretende tener un control no solamente sobre las industrias, sino sobre toda la cuenca hidrológica afectada por dichas zonas. Este concepto se extiende a todas las zonas definidas en el Plan, con la ventaja que en cada caso se tendrán identificadas las posibles afectaciones según la naturaleza de los drenajes.

Por otro lado, el Plan toma como una de sus prioridades la erradicación de asentamientos irregulares, poniendo énfasis en aquellos ubicados en zonas inundables. De esta manera se está apuntando a crear una mejora en la salud de la población más vulnerable, disminuyendo la proliferación de vectores que pueden producir enfermedades (aguas y suelos contaminados).

La Intendencia de Soriano ya ha avanzado en la ejecución de Proyectos a raíz del presente Plan, mediante los cuales se ha provisto de terrenos y servicios básicos esenciales a familias afectadas por las inundaciones.

4.3.- Alternativa seleccionada

La aplicación del Instrumento incidirá de la manera siguiente en los problemas identificados en la Alternativa 0:

a. Destrucción de ecosistemas naturales

Con el fin de frenar el inminente deterioro de los ecosistemas naturales, se proponen zonas de protección ambiental (ZPA Arroyo Dacá) y zonas de recuperación ambiental (ZRA Cañada de los Hornos). Con el fin de proteger los ecosistemas se considerará el conflicto ambiental que generan las actividades que se desarrollan sobre ambos cursos. La Intendencia ejecutará a través del Programa de Infraestructuras las obras necesarias para la mejora del saneamiento ambiental de las cañadas.

Con respecto a la extensión de las actividades productivas se buscará preservar la zona de bosques de ribera del Río Negro.

b. Contaminación de cuerpos de agua por efluentes líquidos

Es de suma importancia la concreción del proyecto de construcción de la Planta de Tratamiento de Efluentes por parte de OSE. Los ecosistemas fluviales y costeros, así como la calidad del agua del Río Negro serán los principales beneficiados en este caso.

Con la relocalización y gestión del nuevo vertedero de residuos sólidos, se podrá controlar y minimizar los lixiviados procedentes del mismo, lo cual hoy representa un gran problema de contaminación de los cursos de agua superficial y subterránea.

También contribuye en este aspecto la zonificación de actividades, mediante la cual se delimitan las zonas industriales. De esta manera y más allá del control ambiental que se realice, se pueden identificar claramente los puntos de vertido de efluentes, permitiendo una rápida intervención en caso de contingencias.

c. Deterioro de la calidad del aire por emisiones sonoras, de gases y de material particulado a la atmósfera.

El ordenamiento del territorio que provoca la zonificación de actividades, trae como consecuencia una concentración en las fuentes de emisiones sonoras, de gases y de material particulado a la atmósfera. Esto significa que, al estar dichos focos concentrados, se puedan tomar medidas de mitigación global que permitan una mejora en la calidad del aire. Además el Plan define una faja de exclusión, lo que impide la localización de zonas residenciales en su entorno. De esta manera se apunta al mejoramiento de la calidad de vida de la población, promoviendo la salud a través de mejorar en la calidad del aire. Es una realidad que los focos de emisiones a la atmósfera representan un problema mayor si los mismos se encuentran dispersos geográficamente.

d. Desarrollo urbano desordenado, lo que provoca además asentamientos en sitios con condiciones de higiene y salud no adecuadas (plombemia, predios inundables, etc.)

Este punto es de suma importancia, y es abordado en profundidad por el Instrumento de Ordenamiento Territorial. El propio hecho de la instrumentación del Plan, evitará la promoción de condiciones para la instalación de asentamientos irregulares. Esto se debe a que se trata de una política que atiende los niveles económicos, sociales y ambientales de la población de la microrregión de Mercedes. Ambientalmente, esto se transforma en una ventaja desde el punto de vista de la salud de la población, debido que al definirse las zonas destinadas a viviendas y desarrollo de nuevos barrios, los mismos deberán estar libres de materiales contaminantes, no ser inundables y contar con los servicios básicos como son: agua potable, saneamiento y energía.

El Plan también promueve una gestión del tránsito eficiente, definiendo proyectos de vías destinadas al tránsito pesado, lo cual hoy en día representa un problema a nivel ambiental debido tanto a las emisiones, como al riesgo de accidentes.

e. Contaminación de suelos y cuerpos de agua por residuos sólidos

La relocalización y gestión del nuevo vertedero de residuos sólidos, constituye un gran paso para la disminución de la contaminación de suelos y cuerpos de agua. El Plan prevé la gestión del mismo, de manera de disminuir los riesgos de contaminación por residuos sólidos.

f. Degradación del paisaje

El ordenamiento del territorio trae aparejado un impacto positivo en el paisaje, debido a que las zonas destinadas, por ejemplo a actividades industriales, se pueden gestionar en conjunto, de manera de minimizar las afectaciones al paisaje.

g. Erosión de suelos

En cuanto a los problemas de erosión los mismos se deben a problemas ocasionados en la ocupación del suelo. En la zona urbana y suburbana, el crecimiento no organizado ha provocado ocupaciones excesivas del suelo, lo que ha llevado a caudales de escurrimiento de pluviales también excesivos. Esto lleva a que los suelos y cursos de agua no sean capaces de conducir el agua pluvial sin sufrir erosiones.

Una situación similar ocurre con la explotación agrícola no controlada, donde se pueden observar pérdidas importantes de suelo a causa de las precipitaciones. Hoy día este hecho se ha visto reducido con la aplicación extensiva de la siembra directa, que genera menos movimiento de suelo en la siembra y por tanto menor predisposición a ser "lavado".

5.- Medidas para prevenir, reducir o compensar efectos ambientales generados por la aplicación del Plan.

Los efectos ambientales esperados generados por la aplicación del Plan son, en su mayoría, efectos positivos sobre el medio. No obstante ello, la obtención de los mismos está asentada en la implementación del Plan y de los Programas en él especificados, particularmente los Programas de Hábitat; Turismo, Patrimonio y Ambiente; Infraestructuras y el de Gestión Ambiental.

A continuación se nombran los lineamientos que ayudarán a implementar el Plan de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de Mercedes. Los mismos se encuentran en su fase de proyecto, y en algunos casos en fase de ejecución:

Dentro del Programa de Hábitat se impulsará la relocalización de asentamientos irregulares, especialmente de los que actualmente se encuentran en zonas inundables, lo cual deberá ir acompañado de una campaña de prevención de asentamientos. También se buscará intervenir en el borde urbano de la ciudad de Mercedes, de manera de acondicionar ambientalmente los sitios desalojados

El Programa Integrado de Turismo, Patrimonio y Ambiente, promocionará el arco fluvial del Río Negro y los circuitos de ríos. Además estimulará la generación y preservación de espacios verdes y el conjunto de las áreas naturales vinculadas a los cursos de agua de Mercedes.

Dentro del Programa de Infraestructuras se promoverá en conjunto con OSE, la ejecución de redes de saneamiento en las distintas localidades y especialmente la planta de tratamiento de efluentes de la ciudad de Mercedes.

El Programa de Gestión Ambiental impulsará la recuperación del Arroyo Dacá y la generación de un parque lineal en la Cañada de los Hornos, adecuando el canalizado del cauce. También se promoverá la relocalización del actual vertedero de residuos sólidos a través de la gestión de un relleno sanitario y una planta de reciclaje.

Se trabajará en un plan integral de drenajes, macrodrenajes, cuencas urbanas y espacios públicos, fijando como objetivo un control ambiental integral.

Cabe aclarar que los proyectos y programas anteriormente mencionados forman parte de los anexos del Plan, por lo que no poseen carácter vinculante. No obstante los mismos se encuentran en su fase de proyecto, y en algunos casos en fase de ejecución.

5.1.- Medidas para dar seguimiento a los efectos ambientales.

De acuerdo a lo requerido por el Art. 5 del Decreto 221/2009 del MVTOMA, se presenta a continuación un detalle con las medidas previstas a fin de realizar un seguimiento de los efectos ambientales previstos, una vez aplicado el Plan de Ordenamiento de la Microrregión de Mercedes.

Las medidas comprenden la instrumentación de un grupo heterogéneo de indicadores ambientales, que permitirán evaluar el resultado de las propuestas de actuación del Plan, y la evolución de los factores ambientales afectados. Con esta información el equipo técnico podrá realizar una evaluación real de la llamada Alternativa 1 (situación deseada mediante la implementación del Plan), y verificar las tendencias previstas.

Este trabajo permitirá a posteriori, cuando sean realizadas las revisiones del Plan, contar con información fiel acerca de los problemas ambientales que deberán ser intervenidos de forma diferente, por no haberse ajustado los resultados a los objetivos planteados.

A continuación se presenta una lista con los indicadores que serán evaluados:

INDICADOR	UNIDAD	FUENTE	PERIODICIDAD
Instalación de nuevas industrias	Un	D.A.O.T.	anual
Instalación de nuevos emprendimientos logísticos	Un	D.A.O.T.	anual
Fraccionamientos para residencia	Un	D.A.O.T.	anual
Instalación de nuevas plantas de silos	Un	D.A.O.T.	anual
Instalación de nuevos feedlots	Un	DINAMA - DICOSE	anual
Cobertura abastecimiento agua potable zona urbana	%	O.S.E.	anual
Cobertura saneamiento zona urbana	%	O.S.E.	anual
Número de accidentes de tránsito involucrando vehículos pesados	Un	División Tránsito Intendencia de Soriano	anual
Número de consultas en hospitales por intoxicación con agroquímicos	Un	M.S.P./ASSE	anual
Calidad de agua en los ríos receptores de los efluentes urbanos e industriales de las localidades	*	División Higiene Intendencia de Soriano	anual

Cantidad de evacuados a causa de inundaciones	Nº	Comité de Emergencias	anual
Áreas ocupadas con bosque nativo	Km ²	M.G.A.P.-División Forestal	anual
Áreas forestadas	Km ²	M.G.A.P.-División Forestal	anual
Padrones baldíos en zona urbana	Nº	Cóputos Intendencia de Soriano	anual
Residuos sólidos reciclados-reutilizados sobre el total	%	División Higiene Intendencia de Soriano	anual
Estado de la caminería urbana y rural del Departamento	Km	Departamento de Obras, Intendencia de Soriano	anual

Clasificación definida de acuerdo al Código de Aguas según su aptitud para usos. Se determinará considerándose un promedio anual de al menos 2 muestras por mes. Resumen

29- Descripción e identificación de los problemas ambientales.

Los principales problemas ambientales identificados son los siguientes:

- Deterioro de ecosistemas naturales.
- Contaminación de cuerpos de aguas por efluentes líquidos.
- Deterioro de la calidad del aire por emisiones sonoras, de gases y de material particulado a la atmósfera.
- Desarrollo urbano desordenado, lo que provoca además asentamientos en sitios con condiciones de higiene y salud no adecuadas (plombemia, existencia de vectores, predios inundables).
- Contaminación de suelos y cuerpos de aguas por residuos sólidos.
- Degradación del paisaje.
- Erosión de suelos.

30- Objetivos de protección ambiental.

Los objetivos planteados en el Plan son los siguientes:

- Orientar el Desarrollo de las actividades humanas más relevantes a los efectos de la organización del uso del territorio generando pautas de localización, adecuando las demandas legítimas de espacios adaptadas a las actividades desarrolladas por las personas físicas o jurídicas, públicas y privadas.
- Proteger el medio ambiente mediante la creación y conservación de los espacios verdes y valorizando el patrimonio natural y cultural; calificando el paisaje urbano y rural y asimismo promoviendo el consumo sostenible de los recursos: espacio, suelo, agua, vegetación, y ecosistemas frágiles, a modo de garantizar la biodiversidad y la diversidad cultural.

31- Alternativa seleccionada y efectos esperados sobre el medio.

En la Figura 4 y Figura 5 se presenta la zonificación final a la que se arribó luego de finalizado el proceso de análisis.

Dado que para llegar a la alternativa seleccionada se evaluaron tanto los efectos económicos, sociales y ambientales entre otros, en términos generales la aplicación del instrumento de ordenamiento territorial provocará una minimización de los posibles efectos ambientales negativos, si comparamos con la situación actual (Alternativa 0). No se esperan efectos ambientales negativos de significancia.

32- Medidas para prevenir, reducir o compensar efectos ambientales generados por la aplicación del Plan.

Dado que no se identificaron efectos ambientales negativos a raíz de la implementación del Plan, no se consideran medidas específicas a fin de minimizar o mitigar los mismos. No obstante ello, se enumeran los programas incluidos en los anexos del Plan los cuales ayudarán a lograr los efectos positivos del mismo.

Tales proyectos y programas son los siguientes:

- a- Programa de Prevención, Integración y Relocalización de Asentamientos irregulares/PPIRAI.
- b- Acondicionamiento ambiental del Borde Urbano.
- c- El Arco Fluvial del Río Negro y el circuito de los ríos.
- d- El sistema de Espacios Verdes y el conjunto de las áreas naturales vinculadas a los cursos de agua de Mercedes.
- e- Red de saneamiento y planta de tratamiento.
- f- El Plan de manejo y recuperación del Arroyo Dacá.
- g- Parque Lineal en la Cañada de los Hornos, canalizado y adecuación del cauce.

- h- Planta de tratamiento de efluente en Mercedes (OSE)
- i- Localización de nuevo vertedero
- j- Planta de reciclaje y acopio de residuos
- k- Un plan integral de drenajes, macrodrenajes, cuencas y espacios públicos.
- l- Control ambiental integral.

33- Medidas para dar seguimiento a los efectos ambientales.

Las medidas comprenden la instrumentación de un grupo heterogéneo de indicadores ambientales, que permitirán evaluar el resultado de las propuestas de actuación del Plan, y la evolución de los factores ambientales afectados. Con esta información el equipo técnico podrá realizar una evaluación real de los resultados previstos cuando el Plan fué elaborado, y así verificar las tendencias previstas.

Los indicadores que serán evaluados son los siguientes:

INDICADOR
Instalación de nuevas industrias
Instalación de nuevos emprendimientos logísticos
Fraccionamientos para residencia
Instalación de nuevas plantas de silos
Instalación de nuevos feedlots
Cobertura abastecimiento agua potable zona urbana
Cobertura saneamiento zona urbana
Número de accidentes de tránsito involucrando vehículos pesados
Número de consultas en hospitales por intoxicación con agroquímicos
Calidad de agua en los ríos receptores de los efluentes urbanos e industriales de las localidades
Cantidad de evacuados a causa de inundaciones
Áreas ocupadas con bosque nativo
Áreas forestadas
Padrones baldíos en zona urbana
Residuos sólidos reciclados-reutilizados sobre el total
Estado de la caminería urbana y rural del Departamento

Art. 2º) –Comuníquese al Ejecutivo Departamental la resolución adoptada,-----

Art. 3º) Dése trámite urgente.-----

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE SORIANO, a trece de mayo de dos mil trece.-

ANGEL GARCIA FRANCIA PRESIDENTE. MARIA A. MEZZONI. SECRETARIA GENERAL.-----

Mercedes, 23 de Mayo de 2013.-

Cumplase la resolución de la Junta Departamental de Soriano por la cual se Aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Microrregión de Mercedes.- Insértese, para su publicación en Diario Oficial siga a Secretaría de Relaciones Públicas y Comunicación, dése conocimiento a la Unidad de Coordinación y Planificación Estratégica, Oficina de Planes Habitacionales, Departamentos de Hacienda, Talleres, Obras, Tránsito y Transporte, Higiene, Asesorías Jurídico-Notarial, Junta Local de Palmitas, y radíquese a sus efectos en Departamento de Arquitectura y Ordenamiento Territorial.-
 GUILERMO BESOZZI. INTENDENTE MUNICIPAL. DR. OVIDIO OLIVERA. SECRETARIO GENERAL.-