

INTENDENCIA DE SORIANO

Decreto N° 4955

PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA

MICRORREGIÓN DE DOLORES

CONVENIO INTENDENCIA DE SORIANO – MVOTMA / DINOT

Mercedes, 20 de Diciembre 2013

Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente

Arq. Francisco Beltrame

Intendente Departamental de Soriano

Sr. Guillermo Besozzi

Subsecretario de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente

Arq. Raquel Lejtregger

Secretario de la Intendencia Departamental de Soriano

Dr. Ovidio Olivera

CONSEJO DIRECTIVO INTERINSTITUCIONAL

Director Nacional de Ordenamiento Territorial

Ing. Agr. Manuel Chabalgoity

Director de Arquitectura y Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Soriano

Sr. Adul Nebú

EQUIPO ASESOR INTENDENCIA DE SORIANO

Dr. Germán Cavallero

Pro-Secretario Intendencia de Soriano

Cr. Fernando Borio

Director Departamento de Hacienda

Dr. Bernardo Saenz

Director Asesoría Jurídica

EQUIPO TECNICO INTENDENCIA DE SORIANO

Arq. Verónica Colman

Ing. Agrim. Carlos Magano

Dra. Maria Celia Barreiro

Dra. Esc. Magdalena Arnaiz

Arq. Emerson Ubios

PROCESO de Reelaboración para APROBACIÓN PREVIA

Arq. Silvia Cantoni

Ing. Civ H/A Verónica Zefferino

PROCESO de Reelaboración para PUESTA DE MANIFIESTO

CONSULTORES PRIVADOS

Maestro, Experto en Desarrollo Local

Gervasio Martínez

Arquitecta, Maestranda en Ordenamiento Territorial

Soledad Maggi

TECNICOS

Ing. Civ. H/A. Juan Pablo Faber

Dr. Bernardo Saenz.

Directora de Asuntos Sociales.

Sra. María Fajardo

Director de la Unidad de Coordinación y Planificación Estratégica

Sr. Andrés Magnone

INDICE

4: PROYECTO DE DECRETO	05
• Articulado del Plan	06
• Fichas Reglamentarias	32
• Cartografía	56
• Informe Ambiental Estratégico	69

DECRETO N°4955.

INDICE

1: Articulado del Plan	07	Artículo 23º Zonas Especiales en la Microrregión de Dolores	20
CAPÍTULO I Marco Normativo y Documentos Constitutivos	07	Artículo 24º Zona de Prohibición de uso de productos fitosanitarios	21
Artículo 1º Marco Normativo	07	Artículo 25º Reglamentación aplicable a predios frentistas a Camino Departamental – Desvío de Tránsito Pesado	21
Artículo 2º Documentos Constitutivos del Plan	07	Artículo 26º Localización de usos no residenciales en suelo urbano	21
Artículo 3º Memorias del Plan	08	Artículo 27º Criterios Prioritarios de Concertación	22
Artículo 4º Concepción del Plan	08	Artículo 28º Descripción de Zonas Especiales	23
Artículo 5º Objetivos generales del Plan	08	Artículo 29º Area Urbana-Zonas Reglamentadas	26
Artículo 6º Ambito territorial de aplicación del Plan	09	Artículo 30º Zona Centro – Centro Patrimonial - ZPP	26
Artículo 7º Vigencia del Plan	09	Artículo 31º Programas de Vivienda de Interés Social	27
Artículo 8º Revisión del Plan	09	Artículo 32º Espacio Costero	28
Artículo 9º Publicidad del Plan	10	Artículo 33º Industrias e Infraestructuras de logísticas	28
CAPÍTULO II .OBJETIVOS, ESTRATÉGIAS Y PROGRAMAS DE GESTIÓN.	11	Artículo 34º Zonas y Terrenos Inundables	28
Artículo 10º Bases Estratégicas y Programas de Gestión	11	Artículo 35º Sistema Vial y Redes de Infraestructura	29
Artículo 11º Objetivos para la Microrregión de Mercedes	11	CAPÍTULO IV .GESTIÓN DEL PLAN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.	30
Artículo 12º Líneas Estratégicas para la Microrregión de Mercedes	11	Artículo 36º Órganos de Gestión del Plan	30
Artículo 13º Programas de Gestión de la Microrregión de Mercedes	12	Artículo 37º Gerencia del Plan	30
CAPÍTULO III MODELO TERRITORIAL	14	Artículo 38º Grupo Promotor del Plan	30
Artículo 14º Perímetro de Ordenamiento de la Ciudad de Dolores	14	Artículo 39º Comisiones de Gestión para las Zonas Especiales	30
Artículo 15º Categorización de Suelo	14	Artículo 40º Asignación de Recursos para la ejecución del Plan	31
Artículo 16º Atributo de Potencialmente transformable	16	Artículo 41º Planificación Derivada	31
Artículo 17º Servicios Públicos esenciales en suelo rural	16	Artículo 42º Aspectos Tributarios	31
Artículo 18º Categorización de suelo en la microrregión de Dolores	17	2: FICHAS REGLAMENTARIAS	32
Artículo 19º Modelo Territorial del Area de Actuación de la Ciudad de Dolores	17	3: CARTOGRAFIA	56
Artículo 20º Zonificación	17	4: INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.	69
Artículo 21º Zonas Especiales	17		
Artículo 22º Clasificación de Zonas Especiales	18		

INTENDENCIA DE SORIANO

Decreto N° 4955

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

DECRETA

Art. 1) Apruébese en forma definitiva el Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Microrregión de Dolores al amparo de lo preceptuado por la Ley 18308 que se transcribe a continuación:

CAPÍTULO I

MARCO NORMATIVO Y DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS.

Artículo 1º. Marco normativo.

Apruébese el Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Microrregión de Dolores, (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 N°18.719.-

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. Fichas Normativas de Zonas Reglamentadas.
2. Cartografía del Plan.
 - **Plano Po01**– Microrregiones del Departamento
 - **Plano Po02** – Ámbito Territorial de aplicación del PLAN Microrregión de Dolores
 - **Plano Po03A** – Categorización de usos del suelo: Perímetro de Ordenamiento de la Ciudad de Dolores
 - **Plano Po03B** – Categorización de usos del suelo: Ciudad de Dolores
 - **Plano Po04A** – Zonificación: Ciudad de Dolores
 - **Plano Po04B** – Zonificación: Perímetro de Ordenamiento de la Ciudad de Dolores
 - **Plano Po05** – Espacios Públicos y Áreas Verdes
 - **Plano Po06** – Infraestructuras - Sistema Vial
 - **Plano Po07** – Valoración del Patrimonio Arquitectónico y Urbano de Ciudad de Dolores
 - **Plano Po08A** – Categorización de usos del suelo: Balneario La Concordia, Colonia Concordia, Agraciada y Playa La Agraciada.
 - **Plano Po08B** – Categorización de usos del suelo: Villa Santo Domingo de Soriano
 - **Plano Po08C** – Categorización de usos del suelo: Palo Solo y Cañada Nieto.
3. Informe Ambiental Estratégico

Artículo 3º. Memorias del Plan.

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

- *Memoria de Información*

Perfil general del Departamento y de la Microrregión Dolores.

Diagnóstico FODA

- *Memoria de Planificación*

Bases estratégicas, Programas de gestión y Proyectos del PLAN.

Metodología de zonificación y atributos urbanísticos

Valoración del Patrimonio Arquitectónico y Urbano, y Estudios Previos

Lista de Bienes y Sitios propuestos para integrar el Listado de Bienes Patrimoniales.

- *Memoria de Participación*

Puesta de Manifiesto-

Reelaboración para Aprobación Previa

Comunicado a Instituciones Publicas

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 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:

- 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 cota altimétrica menor o igual a +8.15 referida a la escala warthon.
- 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 Dolores, 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 Dolores, incluyen la ciudad de Dolores, su entorno inmediato, Villa Soriano, y otras entidades de población como Balneario La Concordia, Colonia Concordia, Cañada Nieto, Palo Solo, Agraciada; y quedan graficados en el plano N° Po02 Ámbito Territorial .

Sin perjuicio de ello, los mismos quedarán establecidos: al Norte el Río Negro desde el Río Uruguay hasta el Arroyo Las Maulas, luego este último hasta el cruce con el camino que va desde la Colonia Díaz hasta el camino Bizcocho. Por este camino cruzando el camino Bizcocho, se sigue hacia el sur por camino vecinal pasando por el Paso Canario y por este por caminos vecinales se llega al km259 de la Ruta 105. Se sigue por la Ruta 105 hasta el camino a la Estancia "Media Agua".

Al Este, se sigue por el mencionado camino hasta la intersección con el Camino Corralito (Escuela 73). Se toma el Camino Corralito y luego el camino vecinal que va hacia la zona de Maciel, pasando por el Arroyo Malo y luego cruzando el Río San Salvador. En la bifurcación que se encuentra luego del mencionado paso se toma el Oeste, pasando por la Cañada del Cerrillo y llegando a la Ruta 96, por la que se continúa hasta Palo Solo.

Al Sur, el límite coincide con el límite departamental con el Departamento de Colonia, mientras que al Oeste el límite será el Río Uruguay.

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 emergencias 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 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 8º. Revisión del PLAN

En aplicación de lo establecido por la ley N° 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 N° 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 territoriales
- 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. Los límites de la categorización de suelos efectuada en las hipótesis previstas en el Art 18 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 la oportunidad, medio y condiciones de dicha publicación así como de toda otra tarea o actividad de promoción del mismo.

CAPÍTULO II

OBJETIVOS, LINEAS Y PROGRAMAS DE GESTIÓN

Artículo 10º. Líneas Estratégicas y Programas de Gestión

Los contenidos estratégicos del PLAN están explicitados, mayoritariamente, en la Memoria de Ordenación “Líneas estratégicas, Programas de gestión y Proyectos del PLAN”. La cual incluye un diagnóstico introductorio, líneas estratégicas, proyectos regionales, programas de gestión, cartera de proyectos y cartografía, junto con la Memoria de Información.

Ambos documentos, integrarán parte del PLAN, sin constituir documentos vinculantes.

Artículo 11º. Objetivos para la Microrregión de Dolores

Los Objetivos constituyen el espíritu o principios que forman la planificación estratégica de índole urbanística, 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 Dolores, los cuales deberán ajustarse a los objetivos estratégicos establecidas en el presente capítulo.

El PLAN establece para la Microrregión de Dolores los siguientes objetivos:

1. **Fortalecer la capacidad agrícola y agroindustrial de la microrregión.**
2. **La puesta en valor de sus cualidades ambientales naturales y su patrimonio cultural.**
3. **Proyectarse hacia el mercado argentino e incorporarse al “arco litoral”.**

4. **Desarrollar la ciudad de Dolores con el rol subregional de capital cerealera,**

5. **Posicionar a Villa Soriano como enclave patrimonial por excelencia,**

6. **Fortalecimiento de la cohesión social y sus organizaciones**

7. **Propiciar acciones de mitigación y minimización de conflictos ambientales urbanos de la ciudad de Dolores, apostando a la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.**

8. **Conservación de la baja densidad de ocupación en el trazado de la vía de tránsito pesado.**

Artículo 12º. Líneas estratégicas para la Microrregión de Dolores

Las Líneas estratégicas constituyen acciones coordinadas tendientes al cumplimiento de los objetivos estratégicos para la microrregión

1. **Fortalecer la capacidad agrícola y agroindustrial de la microrregión:** incorporando nuevas actividades que diversifiquen y optimicen su perfil económico, en el marco de un desarrollo sustentable, instrumentando planes especiales para las Chacras de Dolores y las pequeñas localidades de la microrregión.

2. **La puesta en valor de sus cualidades ambientales naturales y su patrimonio cultural,** basados en las potencialidades que aportan el paisaje, la vecindad de los ríos y las particulares calidades ambientales, promoviendo e impulsando el turismo, especialmente en Dolores, Villa Soriano, el Balneario de La Concordia, y la histórica Playa de la Agraciada.

3. **La proyección de Dolores hacia el mercado argentino incorporándose al “arco litoral”:** potenciar el desarrollo turístico a través de la puesta en valor de las

virtudes naturales paisajísticas, de ecosistemas, culturales, de bienes patrimoniales y arqueológicos y de desarrollar el transporte multimodal (carretero, fluvial, ferroviario y aéreo de corta distancia),

4. **Desarrollar la ciudad de Dolores con el rol subregional de capital cerealera**, de articulador entre la Microrregión y Nueva Palmira. Esta región del país, cuenta con las tierras más fértiles, de gran capacidad para la producción agrícola, siendo el recurso más valioso y de mayor rentabilidad. Se deberán generar acciones concertadas para planificar el desarrollo y el uso correcto del suelo.
5. **Posicionar a Villa Soriano cómo enclave patrimonial por excelencia**, Destacar el hecho de ser un sitio turístico, que ofrece al visitante elementos de interés, ya sea arquitectónicos, arqueológicos, naturales, con fuerte valor patrimonial, siendo su traza urbana declarada Patrimonio Histórico Nacional. Además se conjugan en Villa Soriano, los atractivos fluviales y un rol de capitania del Parque Natural a crearse en las desembocaduras de los ríos San Salvador y Negro.
6. **Fortalecimiento de la cohesión social y sus organizaciones** estimulando una tradición de sociedad participativa, solidaria, con fuerte arraigo localista que enfrenta los desafíos de la modernidad.
7. **Propiciar acciones de mitigación y minimización de conflictos ambientales urbanos de la ciudad de Dolores, apostando a la mejora de la calidad de vida de sus habitantes**. Generar planes de manejo y mitigación ambiental coordinados

entre las actividades industriales y la población circundante a la misma.-

8. **Conservación de la baja densidad de ocupación en el trazado de la vía de tránsito pesado**. En virtud del acuciante problema del cruce de tránsito pesado de cargas por el interior de la trama urbana, y habiéndose proyectado y estar ejecutado, la construcción de un desvío, se hace necesario que el sector por el que se proyectó dicha vía, conserve las características que en su momento fueron decisivas para la propuesta. Es imperioso entonces, generar ordenanzas específicas del suelo frentista a dicho trazado, que permitan conservar sus propiedades sin la invasión urbana del mismo mediante sucesivos fraccionamientos, edificaciones, etc.

Artículo 13º. Programas de Gestión en la Microrregión de Dolores.

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

- a. Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica
- b. Programa de Hábitat.
- c. Programa Integrado Turismo, Patrimonio y Ambiente
- d. Programa de Gestión Ambiental.
- e. Programa de Infraestructuras.

En los Programas de Gestión del PLAN incluidos en la Memoria de Ordenación, 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 se encuentran

graficados en los planos N°05, N°06 parte de la Memoria de Ordenación.

CAPÍTULO III

MODELO TERRITORIAL

Artículo 14º. Perímetro de Ordenamiento de la Ciudad de Dolores.-

Declarase el Perímetro de Ordenamiento de la Ciudad de Dolores. Sus límites quedan establecidos en los planos N° Po03A y Po04B Categorización del Suelo y Zonificación.

Los mismos corresponden: al Norte el Río San Salvador, desde la cañada de Denis al Oeste hasta el puente sobre el Río San Salvador, desde el puente hacia el Norte por Ruta N° 21 hasta radial con Ruta N° 96, por ésta ruta al Oeste hasta Camino Vecinal que nace al Este, por este, incluyendo totalmente el padrón 8484 (Planta de Silos), tomando nuevamente Ruta Nacional N° 21 hacia el Norte hasta intersección con el Camino Vecinal que sale al Este, antes de llegar a la Cañada Magallanes, por este camino vecinal, cruzando la Ruta Nacional N° 105 hasta el Paso de la Arena en el Río San Salvador, del otro lado del Río sigue el Camino Vecinal hacia el Sur, cruzando Camino a Paso de Ramos, llegando hasta Ruta Nacional N° 96, quedando incluidos al Sur de este camino, los padrones frentistas a la ruta N° 96 siguientes: 7282, 7283, 9747, 5309, 1233, 4994, 4995, 4996, 4997, 4998, 4999, 1234, 4992 y 5493; todos al Sur del Camino Vecinal límite, siguiendo por el mismo Camino Vecinal ahora Camino Del Medio hasta la curva del Camino que se encuentra la Escuela Pública N°43, dejando el Camino del Medio, se sigue por camino Vecinal hasta el Cerro Espinillo bordeando este camino vecinal; e iniciando el límite Oeste del perímetro. Limite Oeste: Camino Vecinal hacia el Norte que cruza Ruta Nacional N° 21 hasta el Camino del Rincón de Ruíz y finalmente desde dicho camino hacia el Oeste hasta el cruce con la citada Cañada de Denis referida al inicio.-

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 15º. Categorización de Suelo

A partir de la aprobación del presente PLAN y en aplicación inmediata de lo dispuesto en la Ley 18.308, de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, quedan categorizados los suelos de la Microrregión de Dolores en categoría rural, categoría urbana y categoría suburbana. Los límites de cada categoría quedan establecidos en los planos los Planos N° Po03A, Po03B, Po08A, Po08B y Po08C Categorización de Suelo.

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.

15.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.

15.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.

15.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 16°. 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 21 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.

Oportunamente la Administración dispondrá en el acto de autorización de elaboración de un Programa de Actuación Integrada, la unidad territorial objeto de aplicación del PAI. La misma se realizará en consideración del uso propuesto, el radio de influencia del mismo, las condiciones de urbanidad del sector de intervención, la estructura territorial definida

en atención a infraestructuras, equipamientos y espacios verdes existentes.-

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 Po03A.-

Artículo 17°. 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 18°. Categorización de Suelo en la Microrregión de Dolores.

Se establece que las categorías de Suelo Urbano y Suelo Suburbano con sus especificaciones y atributos corresponden a las limitadas en los Planos N° Po03A, Po03B, Po08A, Po08B y Po08C Categorización de Suelo.

Se establece que para las localidades de Villa Soriano, Cañada Nieto, Palo Solo, Agraciada, Balneario Concordia, el PLAN categorizará los límites actuales de su declaración de centro poblado como suelo urbano no-consolidado, los mismos quedan graficados en los Planos Po08A, Po08B y Po08C Categorización de Suelo.

Se establece que para las entidades de Población de Colonia Concordia, el PLAN categorizará los límites expresados como suelo sub.-urbano, y para Balneario Agraciada (padrones 1590, 4264 y 4254), el PLAN categorizará los padrones expresados como suelo rural con el atributo de potencialmente transformable en suelo sub-urbano.

La categorización propuesta queda graficada en los Planos Po08A, Po08B, y Po08C Categorización de Suelo.

De acuerdo a la legislación aplicable, se considerará, la categoría expresada hasta tanto otro instrumento derivado de planificación no lo modifique. Los límites geográficos expresados serán considerados en forma no sustancial, conforme a los términos del Art. 29 in fine de la Ley 18.308.-

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

Artículo 19°. Modelo Territorial del Perímetro de Ordenamiento de la Ciudad de Dolores

El Modelo Territorial del Perímetro de Ordenamiento de la Ciudad de Dolores 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.

Artículo 20°. Zonificación

La Zonificación queda establecida en los planos Po04A y Po04B. Se establecen dentro de la Ciudad de Dolores Zonas Reglamentadas y Zonas Especiales, las cuales también se localizan dentro de su Perímetro de Ordenamiento.

Artículo 21°. 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.

Zonas especiales en la categoría de suelo sub-urbano.-

En todas las zonas especiales comprendidas dentro del perímetro de ordenamiento, 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% y una altura máxima de 10mts, con respecto al nivel promedio del predio, si es destino de casa habitación. Quedan excluidos los Club de Campo y Barrio 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° 2153 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 y una altura máxima de 20mts con respecto al nivel promedio del predio, con la excepción en altura para los usos industriales y de logística.

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 balastro 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.-

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 retiro lateral 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.-

Zonas especiales en la categoría de suelo urbano.-

Todas las zonas especiales comprendidas dentro de la Ciudad de Dolores, serán caracterizadas en sus aspectos urbanísticos por lo que se establezca en las especificaciones de cada una de ellas, Art 28º Descripción de Zonas Especiales.

Artículo 22º. Clasificación de Zonas Especiales

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 o actividades que generen impactos negativos, categoría C (clasificación del Decreto 349/05 del MVTOMA), 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 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. Queda excluida la industria contaminante o de riesgo en términos de volumen y agresividad de los efluentes y aquellas actividades que perjudiquen con daño cierto a las ya instaladas.

Podrán coexistir desarrollos diversos como industrias, emprendimientos de apoyo agroindustrial, incubadoras de empresas, campus, hoteles, instituciones públicas, clubes, cementerios. 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 detectan interferencias entre esta actividad (tránsito pesado, carga a partición, altos niveles de polvo, ruidos, usos o depósito de sustancias peligrosas, etc.) y la actividad residencial (en áreas consolidadas y urbanísticamente demandadas). Actividades que no están contempladas como usos 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 cuya transformaciones el PLAN prevé. Su ejecución estará a cargo, prioritariamente, de los programas de gestión contenidos en el 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 son 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 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, por los propietarios en coordinación con las autoridades competentes, los procesos de deterioro mediante obras y/o planes de manejo sustentable. Para que se puedan instalar actividades humanas en estas zonas deberán presentarse y ser avalados por la Intendencia planes de recuperación o manejo en que se demuestre la sustentabilidad de la convivencia futura de dichas actividades. La Intendencia 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 establezcan actividades del tipo comercial, emprendimientos de apoyo agroindustrial, incubadoras de empresas, campus, hoteles, instituciones públicas,

clubes, y equipamientos industriales de bajo impacto. Las condiciones de bajo impacto serán consideradas en atención a las evaluaciones de impacto ambiental que correspondan. Quedan excluidas las actividades comprendidas en el Decreto 349/2005.-

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 N° 18.308, de acuerdo a la entidad de la propuesta de intervención.-

Artículo 23°. Zonas Especiales en para la Microrregión de Dolores.-

En el presente PLAN quedan establecidas las siguientes zonas especiales y su codificación respectiva:

Zonas de Actividades Múltiples (sigla ZAM)

1. Zona de Actividades Múltiples: ZAM Industrial
2. Zona de Actividades Múltiples: ZAM Perimetral
3. Zona de Actividades Múltiples: ZAM Ruta 96
4. Zona de Actividades Múltiples: ZAM Ruta 105

Zonas de Actividades Industriales (sigla ZAI)

5. Zona Actividades Industriales: ZAI Silos Barracas
6. Zona Actividades Industriales: ZAI Silos Río Negro
7. Zona Actividades Industriales: ZAI Silos Rivera
8. Zona Actividades Industriales: ZAI Molino San Salvador

Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado (sigla ZOC)

9. Zona de Ordenamiento Territorial Concertado: ZOC 1 Río San Salvador
10. Zona de Ordenamiento Territorial Concertado: ZOC 2 Calle Lavalleja

11. Zona de Ordenamiento Territorial Concertado: ZOC 3 Camino a Paso Ramos
12. Zona de Ordenamiento Territorial Concertado : ZOC 4 Camino Al Abrojal

Zonas de Ordenamiento Territorial Diferido (sigla ZOD)

13. Zona de Ordenamiento Diferido: ZOD Cañada Salgado.
14. Zona de Ordenamiento Diferido: ZOD Estadio NE
15. Zona de Ordenamiento Diferido: ZOD ESTE

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

16. Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPP Centro Patrimonial
17. Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA Río San Salvador
18. Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental: ZPA Cañada Salgado.

Zona de Recuperación Ambiental. (ZRA)

19. Zona de Recuperación Ambiental: ZRA Río San Salvador
20. Zona de Recuperación Ambiental: ZRA Cañada Salgado

Zona para Usos Opcionales no Industriales. (ZUONI)

21. Zona para usos Opcionales no Industriales: ZUONI Dolores.-

Artículo 24°. Zona de prohibición de uso de productos fitosanitarios.

Para los centros poblados de Dolores, Villa Soriano, Cañada Nieto, Palo Solo, Agraciada, Colonia Concordia y Balneario La Concordia se delimita una zona de distancia de 500 metros a partir del límite del suelo urbano y/o enclaves suburbanos aislados (que impliquen uso residencial, habitacional, deportivo, turístico,

recreativo), donde se prohíben las aplicaciones en cultivos extensivos de productos fitosanitarios de acuerdo a la 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 25°. 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 no 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.

Para los predios localizados en suelo urbano, se admitirán fraccionamientos con 12mts mínimo de frente, siempre que se deje una calle paralela en toda la extensión del retiro no edificandi. En caso contrario los solares tendrán 30mt de frente mínimo, permitiéndose una única salida de caño por solar; con respecto al ancho y a la sección de dicho pasaje estará sujeto a lo que prescriba el Departamento de Obras de la Intendencia.

Para los predios localizados en suelo sub-urbano, corresponde la aplicación de la ordenanza de zona de huertos de Dolores Decreto del Intendente 0154 del 29/01/04.

Artículo 26°. 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, 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 por el Decreto 349/05 del MVOTMA.

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. 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 relocalización.

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 27°. 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 las 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 Intendencia de tierras u otras contraprestaciones que benefician 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 28º. DESCRIPCIÓN DE ZONAS ESPECIALES

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

Complementariamente a lo establecido en el artículo 22º 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.

1. **ZAM Ruta 105- y ZAM Perimetral** – podrán coexistir desarrollos diversos tales como industrias cerealeras, silos, depósitos, talleres, industrias compatibles con las anteriores, viveros,

cementerios parques públicos o privados, grandes áreas comerciales.

2. Las futuras **ZAM Industrial y ZAM Ruta 96** se configuran como suelos potencialmente transformables, que posibilitará mantener esta zona con actividades agropecuarias, pudiendo acompañar su gestión a las futuras dinámicas en referencia a la necesidad de generar una nueva Zona de Actividades Múltiples para nuevos emprendimientos. La estrategia territorial se basará en la acción prioritaria del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, en función de las Líneas Estratégicas, Programas, Proyectos, Zonas de Ordenamiento Diferido y Zonas de Ordenamiento Concertado, en similares condiciones de la ZAM definida en el artículo N° 22.

28.b

Se identifican cuatro Zonas de Silos: ZAI– Silos calle Rivera, ZAI – Silos zona Barracas, ZAI Molino San Salvador y ZAI – Silos calle Río Negro –

Quedan definidos sus límites respectivos, a partir de los centros de procesamiento de semillas en un radio de 300 metros.

Las empresas involucradas, deberán elaborar en un plazo máximo de un año a partir de la aprobación del presente plan, un Programa de Actuación, que contemple un monitoreo ambiental del entorno próximo.

La IS definirá una zona de exclusión para la localización de viviendas inmediata a los predios en que se localizan las industriales 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 y polvos 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 DINAMA al respecto.

Sin perjuicio de ello y en virtud del Valor Histórico del Edificio del Molino San Salvador, se podrán evaluar medidas de amortiguación alternativas.

28.c Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado

Se identifican las siguientes Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado:

- ZOC 1, Río San Salvador
- ZOC 2, Calle Lavalleja
- ZOC 3, Camino a Paso Ramos
- ZOC 4, Camino Al Abrojal

La Intendencia promoverá el desarrollo de las ZOC. Los proyectos a desarrollarse en las ZOC, deberán estar estudiados y aprobados por el Departamento de Arquitectura y Ordenamiento Territorial, de la Intendencia. Se deberá contemplar explícitamente la normativa de la vía de tránsito pesado en los casos en que bordea o atraviesa la zona o cualquier otra zona especial que contemple o superponga. Vinculará la elaboración, ejecución y gestión de las mismas a los Programas tales como de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, de Gestión Ambiental, de Turismo y Patrimonio.

28.d Zonas de Ordenamiento Territorial Diferido (sigla ZOD)

Se establecen las siguientes zonas: ZOD Cañada Salgado, ZOD Estadio NE

ZOD Cañada Salgado.

El desarrollo de esta zona se prefigura cómo de como expansión de usos mixtos en la categoría de suelo rural, potencialmente transformable.

El Gobierno Departamental promoverá el desarrollo de la zona. Se preverán las reservas de espacios libres y equipamiento (que no

podrán ser inferiores al 10%) así como límites de densidad y edificabilidad, de acuerdo a las propuestas de configuración que se presenten. Las actuaciones serán con carácter turístico, deportivo, de recreación, de logística, de servicios u otras similares. No se admitirá la localización de emprendimientos de carácter industrial incluidos en el Decreto 349/2005 del MVOTMA. La efectiva transformación del sector se realizará mediante la elaboración de un Programa de Actuación Integrada.

ZOD Estadio NE

Para esta zona se prefiguran proyectos asociados a la localización de una terminal de ómnibus, en la medida que se concrete la localización de estos equipamientos y en virtud de la ubicación próxima del Estadio cerrado y futura piscina, se deberá configurar un proyecto de ordenamiento de todo el sector en atención especial al acceso y salida de la ciudad.-

ZOD ESTE

El Gobierno Departamental promoverá el desarrollo de esta zona, cómo expansión de suelo urbano. Las propuestas que se presenten deberán contemplar la estructura territorial del sector, y se establecerán las etapas de materialidad del mismo. Dentro de la estructura territorial se configurará un proyecto de amanzanado para esta zona, al que deberán ajustarse los proyectos de fraccionamiento, atendiendo particularmente los drenajes urbanos de la zona. 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.

Con la aprobación de dichos proyectos se determinará las normas urbanísticas del sector, se realizará la previsión de espacios públicos necesarios, y determinará los usos del suelo admitidos.

28.e Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental – 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 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 Río San Salvador, ZPA Cañada Salgado.

ZPA Río San Salvador

La Intendencia a través del Programa de Gestión Ambiental y del Programa de Turismo y Patrimonio, instrumentará un plan de manejo integrado y un programa especial para la Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental del Río San Salvador.

La Intendencia reglamentará e instrumentará las intervenciones urbanísticas de la Península Ramospé, de la Rambla Costanera y del Parque Lavallega y promoverá la realización de un estudio de compatibilidad de usos: turístico, deportivo, deportivo náutico, de descanso, de rescate de la Memoria Fluvial del Río San Salvador, preservando ambientalmente el área.

28.f Zona de Recuperación Ambiental

ZRA Río San Salvador

El conflicto ambiental generado por las inundaciones, por las industrias existentes, por la extracción de áridos, por la erosión y por vertidos de las barométricas y de residuos en la zona, será considerado por los programas departamentales y se elaborarán planes de manejo para la recuperación del sector de las zonas afectadas vinculado al Programa de Gestión Ambiental.

Una vez consolidada la recuperación ambiental, la zona adquirirá el carácter de Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental.

ZRA Cañada Salgado

La Intendencia a través del Programa de Gestión Ambiental y del Programa de Turismo y

Patrimonio, instrumentará el instrumento de OT y DS y programa especial que corresponda para la Zona de Recuperación Ambiental de la Cañada Salgado y el Proyecto de un Parque Lineal en el sector comprendido entre la Ruta 21 y la calle Florida.

La Intendencia ejecutará a través de los Programas de gestión, la estrategia de Recuperación de la Cañada Salgado, considerando el conflicto ambiental que generan las actividades que se desarrollan en la zona y las infraestructuras necesarias para la mejora del saneamiento ambiental, así como aquellas necesarias para la concreción del Parque Lineal.

Procurará buscar financiación a través de organismos internacionales o nacionales vinculados al tema para su concreción.

Al oeste de la Cañada Salgado, ZOD Cañada Salgado, se determinará una zona de exclusión de prácticas contaminantes, a una distancia desde el eje de su cauce de 500 metros.

28.g Zona para Usos Opcionales no Industriales.

ZUONI DOLORES

No se permitirá en esta zona la localización de actividades incluidas en el Decreto 349/05 del MVOTMA. Esta zona admitirá usos comerciales, de vivienda, de logística, ventas o de servicios agro-industriales, emprendimientos de apoyo agroindustrial, incubadoras de empresas, campus, hoteles, instituciones públicas, clubes.

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 los demás destinos 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 29º. 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 Po04A

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

- a. ZR1
- b. ZR2
- c. ZR3
- d. ZR4
- e. ZR5
- f. ZR6
- g. ZR7
- h. Z8 Edificios en Altura
- i. Z9 Cooperativas

Los atributos urbanísticos de las Zonas Reglamentadas quedan establecidos en las

fichas normativas de Zonas Reglamentadas y en la cartografía respectiva.

Artículo 30º. Zona Centro – 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 Po07 Valoración del Patrimonio Arquitectónico y Urbano de Ciudad de Dolores.

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 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 Dolores:

Perímetro de Protección Patrimonial: Intersección Pasaje de los Navegantes con 18 de Julio. Por ésta última hasta la calle Cheveste. La misma hasta Varela y ésta hasta Schuster. Ésta hasta Bonifacio Reduello. Después hasta Prestes. Luego hasta Varela y por ésta hasta Elena Barros. Ésta última hasta Puig y ésta hasta Carlos María Solari. Por ésta hasta Varela. Luego hasta Serafín Alimundi. La misma hasta Puig. Por ésta hasta Paseyro y luego hasta Grito de Asencio. Por ésta hasta Pasaje de los Navegantes, llegando nuevamente a la intersección de la misma con 18 de Julio.

En dicho perímetro se preservará las calles de adoquines, el acordonado de granito, y el acordamiento en los casos donde aún permanecen.

Listado primario de bienes con valor patrimonial

El listado parte de la Memoria de Ordenación: 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.-

Artículo 31º. Programas de Vivienda de Interés Social.

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 asimismo, 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 Departamental 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.

Quedan comprendidos dentro de la presente excepción 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 un Plan de regularización de viviendas de interés social. Dicho plan, se entenderá como plan parcial y realizará una reorganización de los predios fiscales y/o municipales con ocupación irregular.-

En estos casos será de aplicación lo supuesto en los Art.2 de la Ley 18.367 y Art224 de la Ley 18834.

Artículo 32º. Espacio Costero

La Intendencia promoverá la elaboración de instrumentos de OT y DS conteniendo lineamientos estratégicos del espacio costero del río Uruguay desde Balneario Agraciada hasta Villa Soriano, garantizando una optimización de sus valores naturales, patrimoniales, culturales, sociales y económicos, mediante un uso sustentable.

Fomentará la conservación y recuperación ambiental, de los paisajes, de los ecosistemas, de los ámbitos terrestre-fluviales y urbano-

rurales, y en particular en las “áreas de fragilidad costera”, donde se prohibirá o desalentará todo uso intensivo o perjudicial para el ambiente, permitiendo o promoviendo solamente acciones que no alteren la dinámica natural.

Se promoverán emprendimientos que respeten la legislación vigente mediante los instrumentos de OT y DS, debiendo cumplir con determinadas condiciones: garantizar la accesibilidad pública a la costa, liberar al uso público la faja costera de 150 m medidos a partir de la línea de ribera, garantizar las características similares de los caudales máximos generados por las aguas drenadas previas a la construcción de las infraestructuras, proteger las cuencas visuales de singularidades paisajísticas, hitos, y paisajes con valores escénicos relevantes, entre otros.

Sin perjuicio de lo dispuesto por la ley 18.308, el Decreto 221/2009, la ley 16.466 y su reglamentación, la Intendencia solicitará, cuando considere pertinente, análisis de impacto ambiental, paisajístico, territorial, etc. sobre el Espacio Costero.

Artículo 33º. Industrias e Infraestructuras de Logística en Suelo Rural.

Los usos turísticos, deportivos, industriales, agroindustriales, de servicio, logística, silos o similares, 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 área rural serán categorizados de hecho por el presente Plan con la categoría de suelo sub-urbano.-

Artículo 34º. Zonas y terrenos inundables

Para cualquier actuación de la ciudad de Dolores (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 + 8.64 m. Wh. según se la establece en el Art. 1 del decreto del Poder Ejecutivo del 20/05/49.

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 +8.64. 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.-

Artículo 35º. Sistema vial y redes de infraestructura.

La Intendencia reglamentará las pautas de circulación, en especial del tránsito pesado, los accesos a la ciudad, los conectores entre los barrios y el centro, en coherencia con lo establecido en cartografía correspondiente del "PLAN", Plano Po06, Sistema Vial y Redes de Infraestructura.

CAPÍTULO IV

GESTION DEL PLAN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Artículo 36º. 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.

Las comisiones asesoras estarán diferenciadas según el área territorial de actuación: El Municipio de Dolores, las Comisiones de Barrios de Dolores, Las Juntas Locales de Agraciada, Cañada Nieto, Villa Soriano y las Comisiones Territoriales Locales (COTEL) que se puedan integrar.

Artículo 37º. 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 38º. 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 39º. 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 de las ZUONI de Dolores

El objetivo de la Comisión será promover y coordinar las acciones e intervenciones que se lleven adelante en la ZUONI de Dolores, con el fin de encauzar sus actividades.

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.

Municipio de Dolores, Junta Locales de la Microrregión y Comisiones Territoriales Locales

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

El Municipio de Dolores, y las Juntas Locales actuarán 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.

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 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 de administrativo itinerante que realizará visitas periódicas a los centros mencionados.

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

Artículo 40º. Asignación de Recursos para la ejecución del PLAN

El PLAN será integrado al presupuesto municipal quinquenal.

Artículo 41º. Planificación derivada

Encomiéndose a la Intendencia la elaboración de normas reglamentarias e instrumentales para optimizar los Programas de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, Turismo y Patrimonio, Gestión Ambiental, y de Hábitat en sus aspectos vinculados a la Microrregión de Dolores.

Asimismo la Intendencia elaborará los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible en Villa Soriano, Balneario La Concordia y Playa Agraciada, teniendo en consideración las directrices estratégicas establecidas en el presente PLAN.

Artículo 42º. 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 84º 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.-

FICHAS REGLAMENTADAS.

FICHAS NORMATIVAS DE ZONAS REGLAMENTADAS.

Las siguientes fichas correspondientes a las zonas del perímetro de Ordenamiento de la ciudad de Dolores, 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 coordinará 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:

- a. Edificaciones (proyección de superficie cubierta o semi-cubierta, cualquiera sea el uso sobre el nivel de terreno) **1**
- b. Cocheras Abiertas exentas **0.5**
- c. 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 de la IS, oportunamente.

El efectivo pago 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 Po04A-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 +8.64Wh.

- **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-

Zona Especial Calle Río Negro		
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 200m ² 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.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	Superficie mínima admitida, 300 m ² .
	Frente mínimo	12 metros. Se admitirán anchos de 9mt mínimo para los casos en que el predio cuenta con infraestructura y servicios completos.
F.O.S. MAXIMO		80% Residencia 90% Comercios y Oficinas 100% Estacionamientos exclusivamente
F.O.T. MAXIMO		4.8
ALTURA EN EL PREDIO		Máxima 15 metros. Se podrán incluir tanques de agua, caja de escaleras y ascensores, chimeneas etc. por encima de la altura máxima.
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	Se establecerá nueva alineación para todo el tramo de calle Río Negro en ambas veredas.
	Retiros	Se aplican los retiros para iluminación y ventilación de la ordenanza de Higiene de la Vivienda.
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		NO
ACORDAMIENTOS		NO
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos,		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. Prohibidas las construcciones en adobe, chapa, cartón, material de descarte. Se prohíben los techos de quincha. Utilización

proporciones)		de materiales de calidad media como mínimo.
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas
	Vialidad	Pavimento rígido (carpeta asfáltica, bitumen u hormigón).
	Arbolado	Si, Ornato Público de la Intendencia de Soriano.
	Equipamiento urbano	Sí, 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 se exigirá las fotos del tramo donde se ubicará la intervención. En el caso de realizar una intervención de un complejo de vivienda, su altura no superará los 12 metros y se presentará un estudio de viabilidad a la oficina de la Dirección de Arquitectura de la Intendencias de Soriano.</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 la intersección de las calles Carnelli y Paseyro, por esta última hasta Grito de Asencio, la misma hasta Antonio Bachini, esta hasta Varela, luego hasta Serafín Alimundi, después hasta Pbro. José Bonifacio Reduello, por esta hasta Río Negro, la misma hasta M. Oribe, luego hasta Circunvalación Este, esta hasta Cheveste, después hasta Varela, continuando hasta A. Saavedra, luego hasta Iris de López Crespo, por esta hasta Cheveste, la misma hasta Rivera, esta hasta Río Negro, luego hasta Carnelli, llegando nuevamente a la intersección de esta con Paseyro.

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 200m ² 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.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	300 m ²
	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 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 CORONAMIENTOS	Y	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 – Desde la intersección de las calles Varela y Miguel Andriolo, por esta última hasta límite artificial de Manzana 329 y Padrón Rural 5459, esta hasta intersección de las calles H. Saavedra y Dr. Jacobo Guelman, esta última hasta A. Saavedra, luego hasta Dr. Dalmiro Pérez, después hasta Lavalleja, por esta hasta Rivera, luego hasta Cheveste, por esta hasta Iris de López Crespo, después hasta A. Saavedra, esta hasta Varela y por esta hasta la intersección con Miguel Andriolo.

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, 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 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 3 – Comprendido por 3 zonas:

- Desde la intersección de las calles Varela y Cheveste, por esta última hasta Circunvalación Este, luego hasta Camino a Paso Ramos, después hasta T. Domínguez, por esta hasta Santiago Gadea, luego hasta Límite Artificial entre Padrones 3955 y 2013, después hasta Varela y por esta hasta intersección con calle Cheveste.
- Desde la intersección de las calles Paseyro y Carnelli, por esta última hasta Río Negro, luego hasta Treinta y Tres, después hasta Cañada Salgado, por esta hasta Dr. Antonio Bachini, luego hasta Calle Pública 120, después hasta Paseyro y por esta hasta intersección con calle Carnelli.
- Desde la intersección de las calles Oribe y Río Negro, por esta última hasta Comunidad Valdense, luego hasta Elena Barros, después hasta Boulevard 21 de Setiembre, por esta hasta Sotura, luego hasta Oribe y por esta hasta intersección con calle Río Negro.

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-parcelamiento que propongan una mejora parcelaria en área, frente y FOS, aunque no cumplan con los mínimos exigibles, contemplados los mismos dentro de un Plan de regularización de vivienda de interés social. Dicho plan, se entenderá como plan parcial y realizará una reorganización de los predios fiscales con ocupación irregular.- 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 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 Rambla Costanera

Desde la intersección de las calles Q. FR. José Joaquín Barrenechea y Río Negro, por esta última hasta Pbro. José Bonifacio Reduello, este hasta Serfin Alimundi, luego hasta Varela, después hasta Antonio Bachini, por esta hasta Grito de Asencio, luego hasta Rambla Costanera, después hasta Q. FR. José Joaquín Barrenechea y por esta hasta la intersección con Río Negro. Y la Manzana N° 3

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 8.64 cota Dolores. 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
	Frente mínimo	9 metros
F.O.S. MAXIMO		80%
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. Decreto 2291. Dptal del 18/10/91.</p> <p>Cota mínima de edificabilidad 50cm por encima de la máxima creciente conocida, correspondiente a 8.64 cota Dolores.</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 podrá ser 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>Para predios cuya cota de terreno se encuentre por encima de la cota de</p>

		edificabilidad, la altura máxima permitida se tomará respecto a la menor cota del cordón.
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	Retiro frontal 4mts en Rambla, y sin retiro frontal en el resto de los predios.
	Retiros	Retiro lateral de 3 mts para los lotes con frente igual o mayor a 15mt.
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	Se colocarán dos árboles cada 10 metros como mínimo. Se podrá optar entre algunas de las siguientes especies: tilos, fresnos, robles, cerezos, acacias, o los determinados por ornato público de la Intendencia de Soriano.
	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 8.64 cota Dolores, deberán asegurar la accesibilidad de todas la unidades de</p>

		vivienda a dicho acceso.-
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>

ZR5 - Compreendido por 3 zonas:

- Desde la intersección de las calles Agraciada y Rivera, por esta ultima hasta Lavalleja, luego hasta Cañada Salgado, después hasta Agraciada y por esta hasta intersección con calle Rivera.
- Desde la intersección de las calles Miguel Andriolo y Camino Del Abrojal, por esta ultima hasta Piedras, luego hasta Ruta Nacional Nº 96, después hasta Andriolo y por esta hasta intersección con Camino Del Abrojal.
- Desde la intersección de las calles Abayuba y Circunvalacion Este, por esta ultima hasta Zapican Mario Cardozo, luego hasta el limite artificial de Padrón actualmente Rural 1150 y Padrón Rural 2661, después hasta Florentino Calvo, por esta hasta Con. Perimetral Juan Manuel Blanes, luego hasta Abayuba y por esta hasta intersección con calle Circunvalacion Este.

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.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	300 m ²
	Frente mínimo	12 metros
F.O.S. MAXIMO		50%
F.O.T. MAXIMO		1.6
ALTURA EN EL		7.5mts

PREDIO		
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	Retiro frontal 4mts. Sobre la perimetral será obligatorio un retiro de 15mts frontales.
	Retiros	Retiro lateral de 3mts
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		NO
ACORDAMIENTOS		NO
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Prohibidas las construcciones en adobe, chapa, cartón, material de descarte. 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	Se colocarán dos árboles cada 10 metros como mínimo. Se podrá optar entre algunas de las siguientes especies: tilos, fresnos, robles, cerezos, acacias, o los determinados por ornato público de la Intendencia de Soriano.
	Equipamiento urbano	Recipientes para residuos, bancos e iluminación que se realizará en el proyecto especial de la Perimetral, de acuerdo a las directivas impartidas por la Oficina de Arquitectura.
ESTACIONAMIENTOS		Los edificios no habitacionales propondrán en el proyecto áreas previstas para estacionamiento vehicular que se evaluará según la ubicación y el destino propuesto. Obligatorios para los edificios de viviendas colectivas o conjuntos habitacionales de más de tres unidades. Se deberá proyectar un estacionamiento cada dos unidades habitacionales.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras- La construcción de pozos impermeables ser realizará como mínimo para un volumen de 8000lts, por unidad de vivienda. El borde del pozo negro estará retirado del límite de predio mínimo 1.50mt, ubicándose en el retiro frontal.
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.

ZR6 - Desde la intersección del Camino a la Concordia y Rivera, por esta última hasta Ruta Nacional Nº 21, luego hasta Cañada Salgado, después hasta Camino a la Concordia y por esta hasta intersección con calle Rivera.

USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial.
	Autorizados Condicionados	Actividades comerciales Talleres, carpinterías, talleres mecánicos, etc.-
	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	12 metros
F.O.S. MAXIMO		60%
F.O.T. MAXIMO		2.0
ALTURA EN EL PREDIO		7.5mts
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	Retiro frontal 4mts.
	Retiros	Retiro lateral de 3mts
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		NO
ACORDAMIENTOS		NO
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Prohibidas las construcciones en adobe, chapa, cartón, material de descarte. 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	Se colocarán dos árboles cada 10 metros como mínimo. Se podrá optar entre algunas de las siguientes especies: tilos, fresnos, robles, cerezos, acacias, o los determinados por ornato público de la Intendencia de Soriano.
	Equipamiento	

	urbano	
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 cada dos unidades habitacionales.</p>
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		<p>Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras-</p> <p>La construcción de pozos impermeables ser realizará como mínimo para un volumen de 8000lts, por unidad de vivienda. El borde del pozo negro estará retirado del límite de predio mínimo 1.50mt, ubicándose en el retiro frontal.</p>
JARDINERIA Y ARBOLADO		<p>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.</p>
ESPECIFICIDADES		<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>

ZR7 –Barrio Tomás Gomez		
USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial.
	Autorizados Condicionados	Actividades comerciales Talleres, carpinterías, talleres mecánicos, etc.-
	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	700 m ²
	Frente mínimo	15 metros
F.O.S. MAXIMO		40%
F.O.T. MAXIMO		1.2
ALTURA EN EL PREDIO		7.5mts
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	Retiro frontal 4mts.
	Retiros	Retiro lateral de 3mts
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		NO
ACORDAMIENTOS		NO
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Prohibidas las construcciones en adobe, chapa, cartón, material de descarte. 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	Se colocarán dos árboles cada 10 metros como mínimo. Se podrá optar entre algunas de las siguientes especies: tilos, fresnos, robles, cerezos, acacias, o los determinados por ornato público de la Intendencia de Soriano.
	Equipamiento urbano	Recipientes para residuos, bancos e iluminación que se realizará en el proyecto especial de la Perimetral, de acuerdo a las directivas impartidas por

		la Oficina de Arquitectura
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 cada dos unidades habitacionales.</p>
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		<p>Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras-</p> <p>La construcción de pozos impermeables ser realizará como mínimo para un volumen de 8000lts, por unidad de vivienda. El borde del pozo negro estará retirado del límite de predio mínimo 1.50mt, ubicándose en el retiro frontal.</p>
JARDINERIA Y ARBOLADO		<p>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.</p>
ESPECIFICIDADES		<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>

Z8-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 ZR4, 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>
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 m ² , uno cada 100 m ² 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>

Z9 - 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.

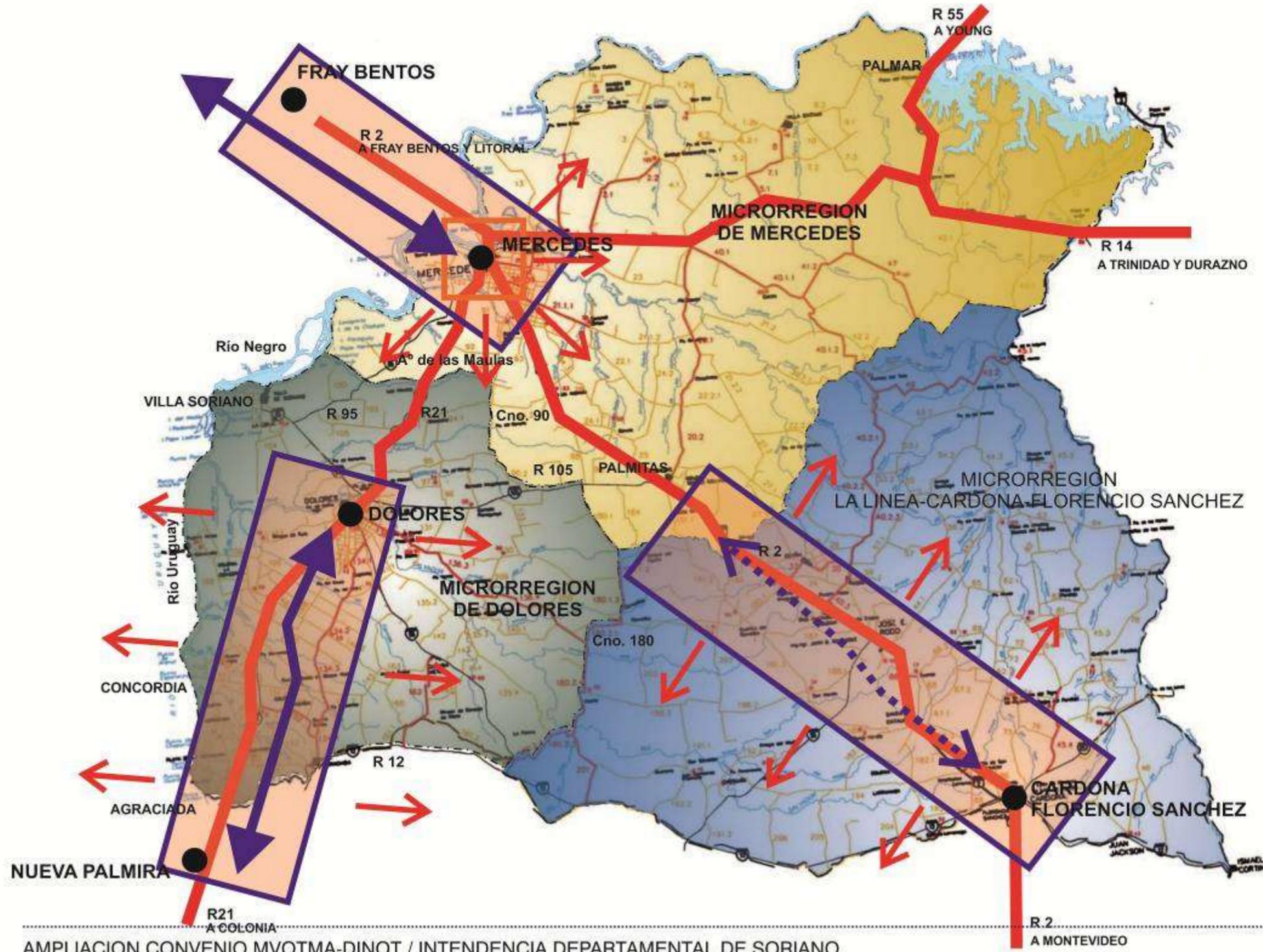
	Equipamiento urbano	Se acordará con la Intendencia la utilización de los espacios públicos y la ubicación de equipamiento urbano público. Los espacios semipúblicos deberán mantenerse e integrarse a los espacios públicos con un proyecto acorde.
ESTACIONAMIENTOS		La IS evaluará en los proyectos áreas previstas 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		<p>Se autorizaran nuevos fraccionamientos solo con destino a vivienda colectiva.</p> <p>Para cooperativas se aplicará la Ordenanza vigente.</p> <p>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.</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>

CARTOGRAFIA DEL PLAN.



PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE PARA LA MICRORREGION DE DOLORES
MICRORREGIONES DEL DEPARTAMENTO

Po01



- 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/Anacahuíta

Noviembre 2012

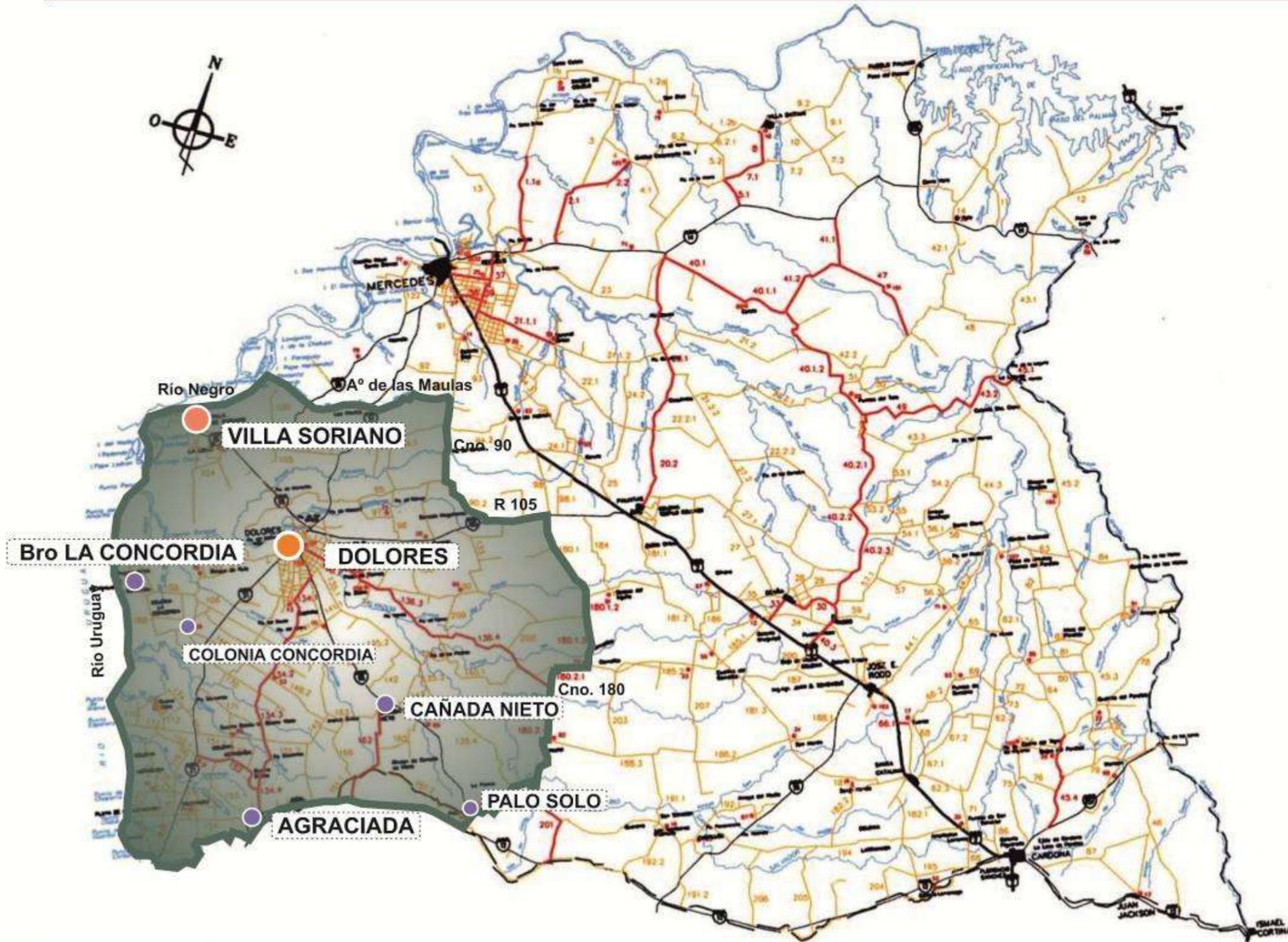
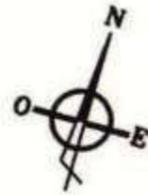
AMPLIACION CONVENIO MVOTMA-DINOT / INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE SORIANO





PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE PARA LA MICRORREGION DE DOLORES ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN DEL PLAN MICRORREGIÓN DE DOLORES

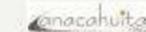
Po02



REFERENCIAS

-  MICRORREGIÓN DE DOLORES
-  CENTROS POBLADOS
-  VILLA
-  OTRAS ENTIDADES DE POBLACIÓN

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



Noviembre 2012

AMPLIACION CONVENIO MVOTMA-DINOT / INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE SORIANO

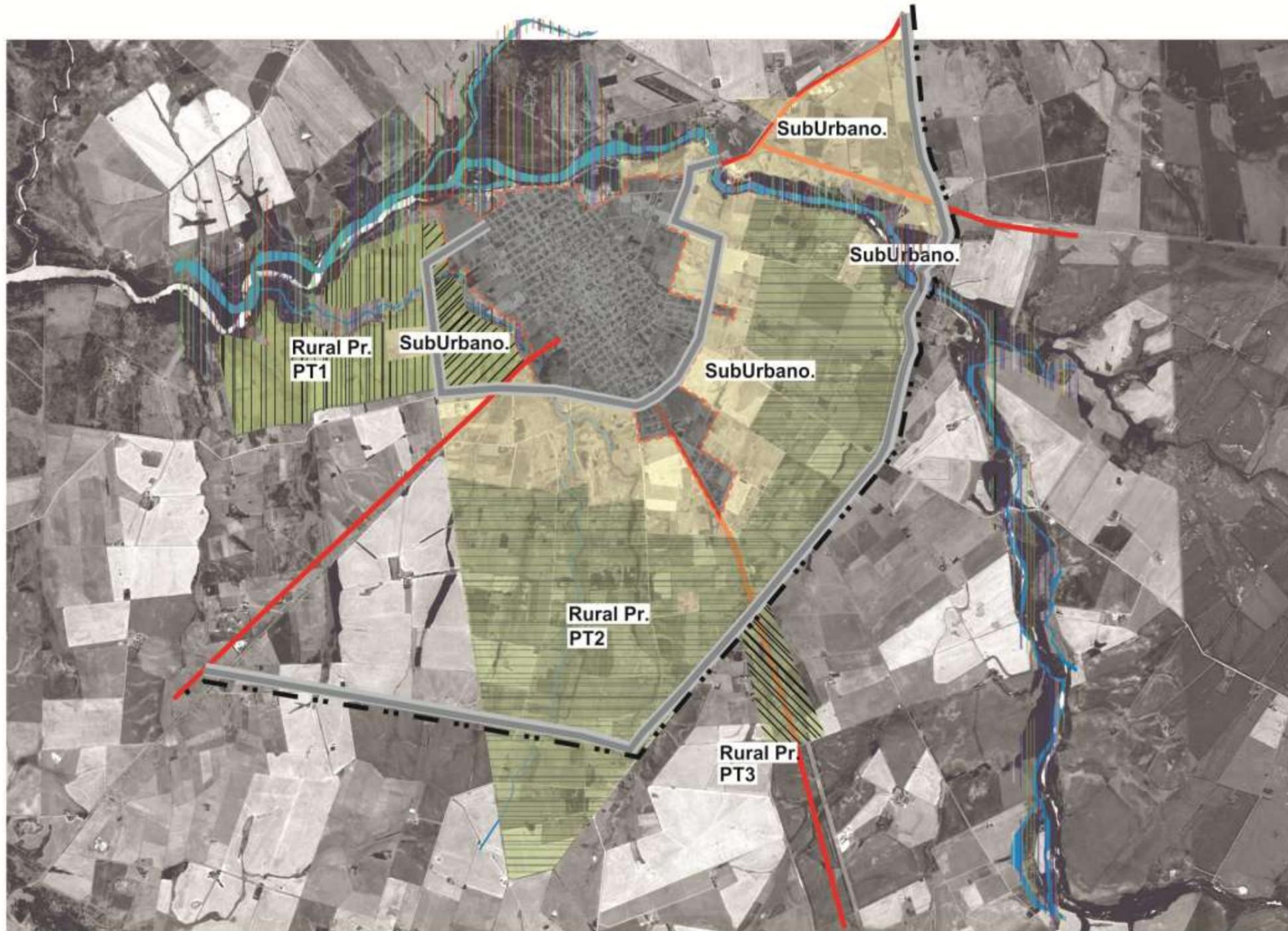


consultora
en desarrollo regional
integración territorial
y gestión pública
desde 1995



PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE PARA LA MICRORREGION DE DOLORES
CATEGORIZACION DE USOS DEL SUELO: Perimetro de Ordenamiento de la Ciudad de Dolores

Po03a



REFERENCIAS

CATEGORIZACION DEL SUELO

-  Suelo Urbano (300 - 2000m2)
-  Suelo Suburbano
-  R.P. Suelo Rural Productivo
-  Suelo Rural Natural (limite indicativo)
Comprende: Suelo Rural Islas Rio Negro, bosque nativo y zonas inundables de rios, arroyos y cañadas de la Microrregion de Dolores

atributos

-  PT1 Suelo Rural Productivo Potencialmente Transformable en Suelo Suburbano con destino actividades industriales
-  PT2 Suelo Rural Productivo Potencialmente Transformable en Suelo Suburbano solo para actividades habitacionales, turisticas, residenciales, deportivas y recreativas.
-  PT3 Suelo Rural Productivo Potencialmente Transformable en Suelo Suburbano con destino ZAM.
-  PT4 Suelo Rural Productivo Potencialmente Transformable en Suelo Suburbano con destino

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

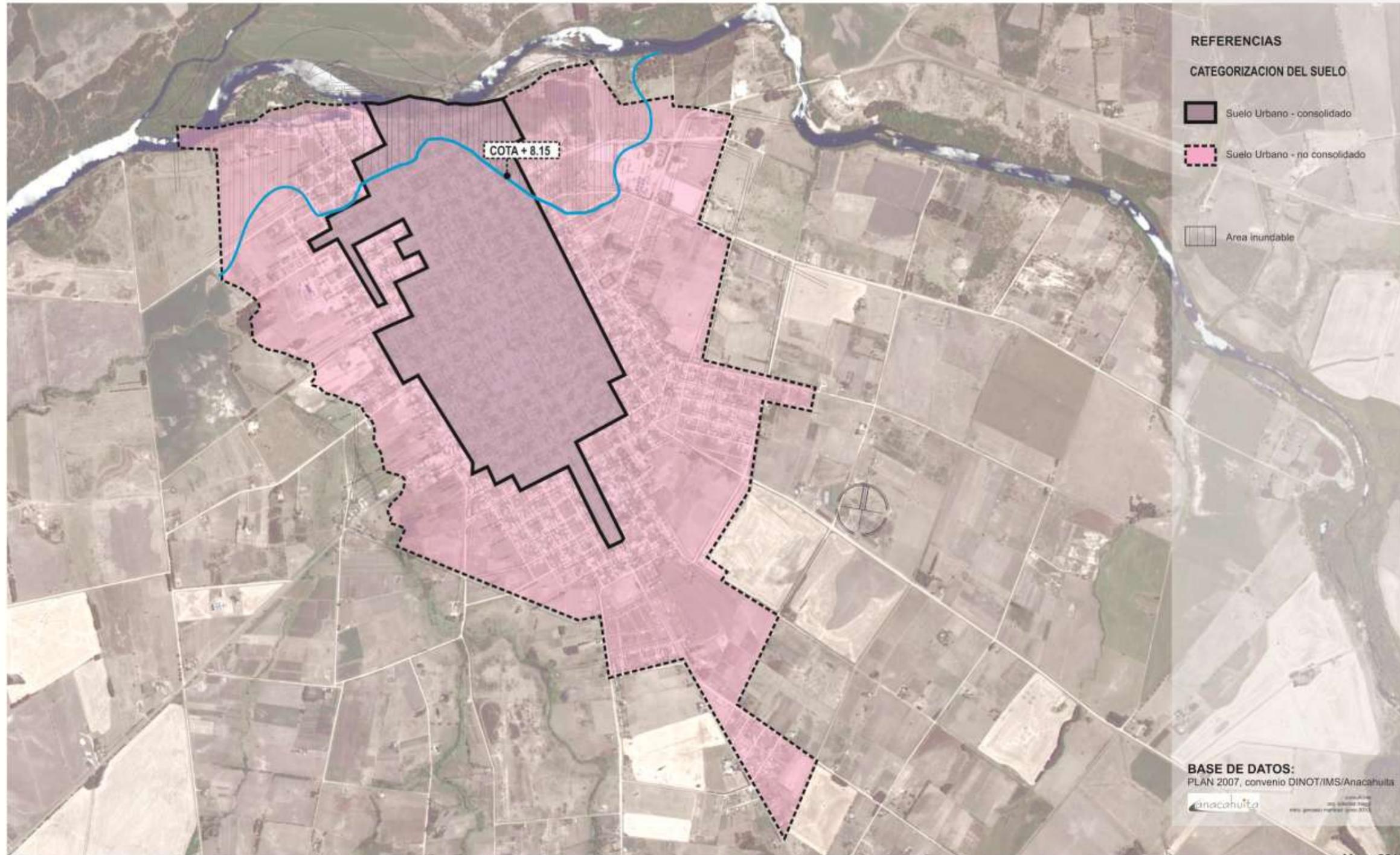




PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE PARA LA MICRORREGION DE DOLORES

CATEGORIZACION DE USOS DEL SUELO: CIUDAD DE DOLORES

Po03b



BASE DE DATOS:
PLAN 2007, convenio DINOT/IMS/Anacahuita



Mayo 2013

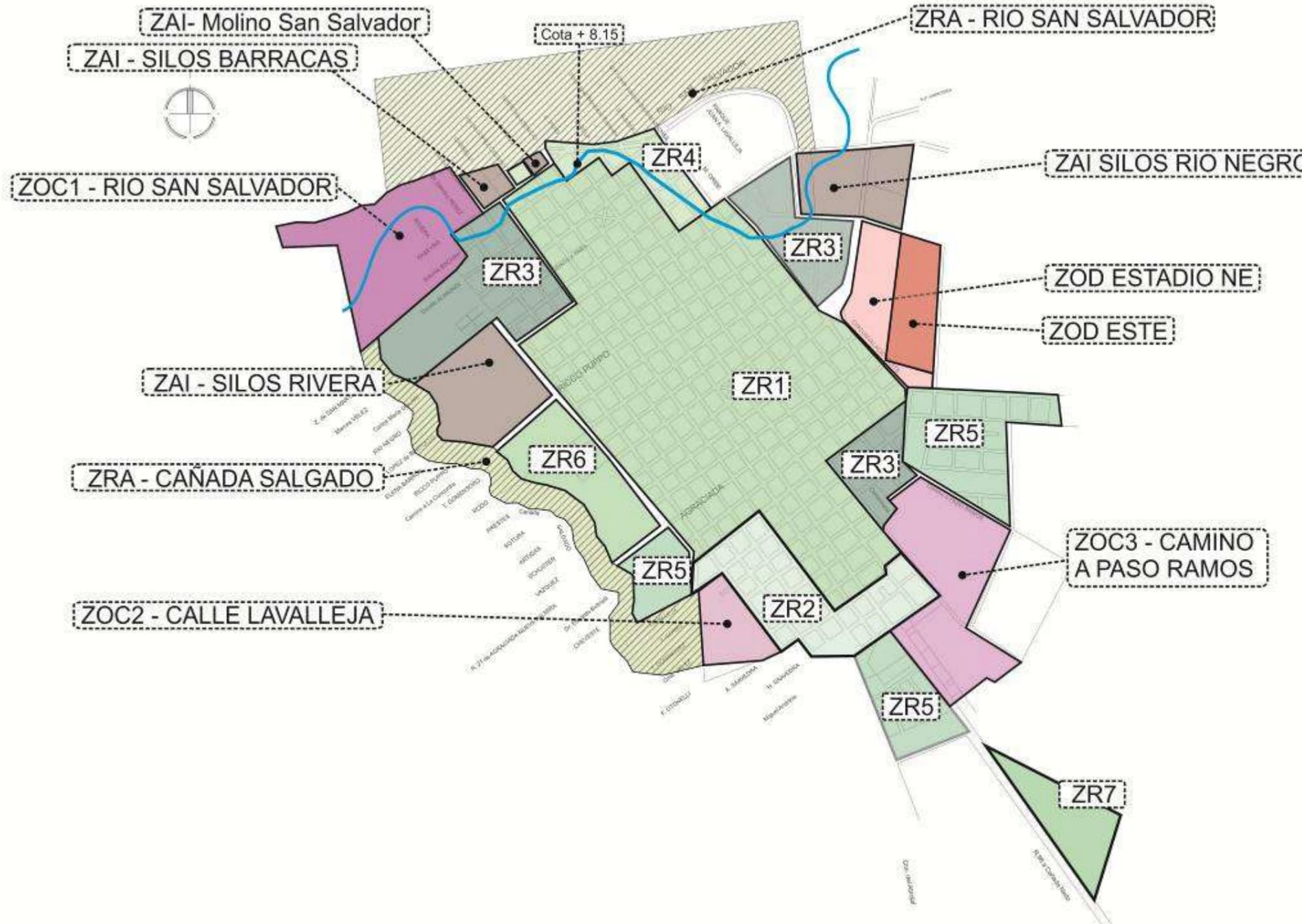
AMPLIACION CONVENIO MVOTMA-DINOT / INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE SORIANO





PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE PARA LA MICRORREGION DE DOLORES
ZONIFICACIÓN: CIUDAD DE DOLORES

Po04a



REFERENCIAS

COTA DE INUNDACION +8.15

Zonas Reglamentadas

- ZR1
- ZR2
- ZR3
- ZR4
- ZR5
- ZR6
- ZR7

Zonas Especiales

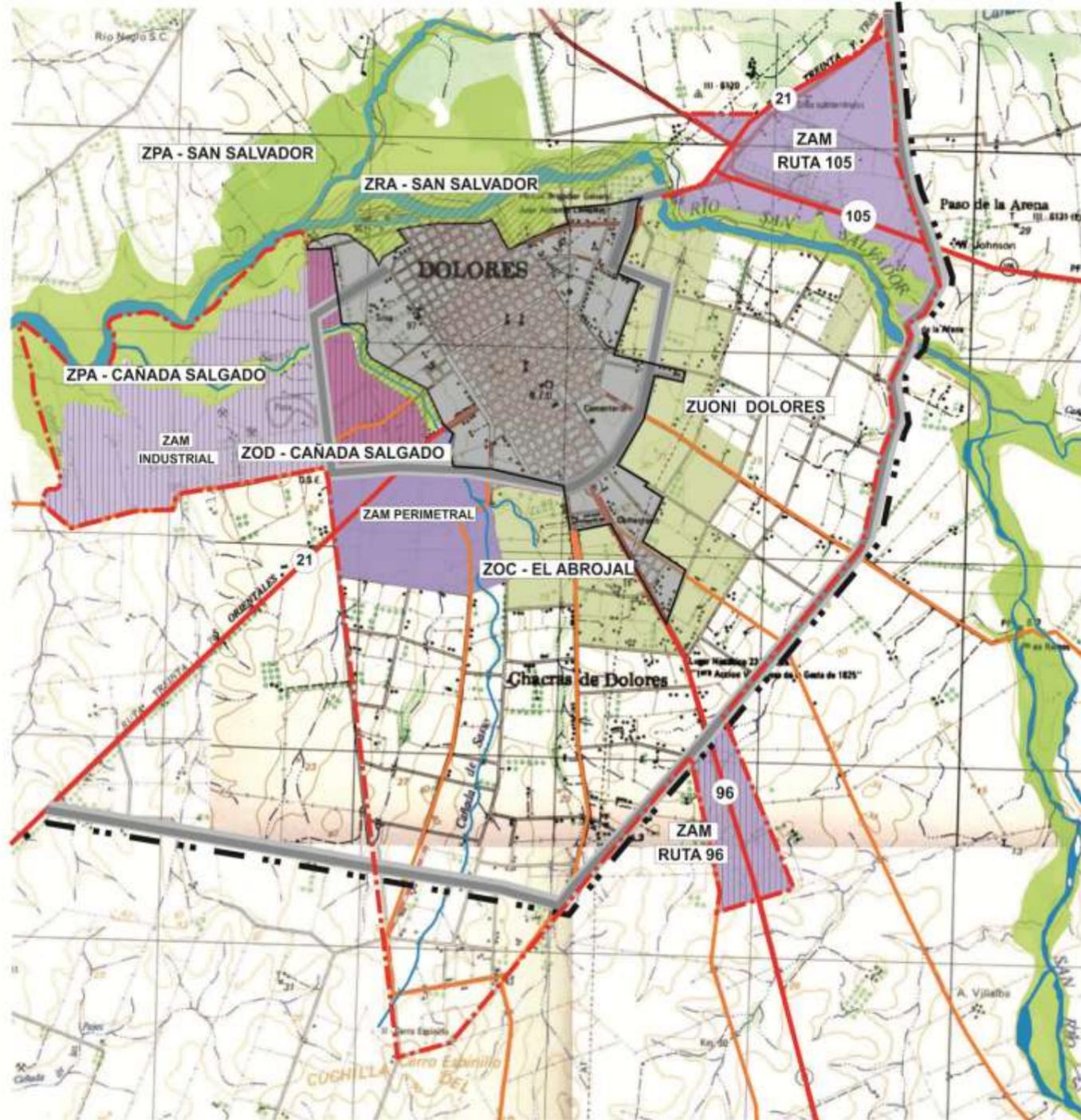
- ZAI - Zona de Actividades Industriales y Agroindustriales
- ZOC - Zona de Ordenamiento Concertado
- ZOD - Zona de Ordenamiento Diferido
- ZRA - Zonas Recuperacion Ambiental

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



PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE PARA LA MICRORREGION DE DOLORES
ZONIFICACIÓN

Po04b

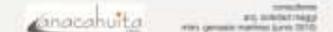


REFERENCIAS

- RUTAS NACIONALES
- PERIMETRAL TRANSITO PESADO
- CAMINOS DEPARTAMENTALES PRINCIPALES
- RIOS Y CAÑADAS
- - - LINEA FERREA EN ESTUDIO MTOP-AFE
- ZONA URBANA
- PERIMETRO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- ZAM - ZONA DE ACTIVIDADES MULTIPLES
- ZOD - ZONA DE ORDENAMIENTO DIFERIDO
- ZUONI - ZONA de Usos Opcionales no Industriales
- ZRA - ZONA DE RECUPERACION AMBIENTAL
- ZPA - ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL
- ZOC - CAMINO EL ABROJAL
- Zonas con el Atributo de Potencialmente Transformable

BASE DE DATOS:
PLAN 2007, convenio DINOT/IMS/Anacahuita

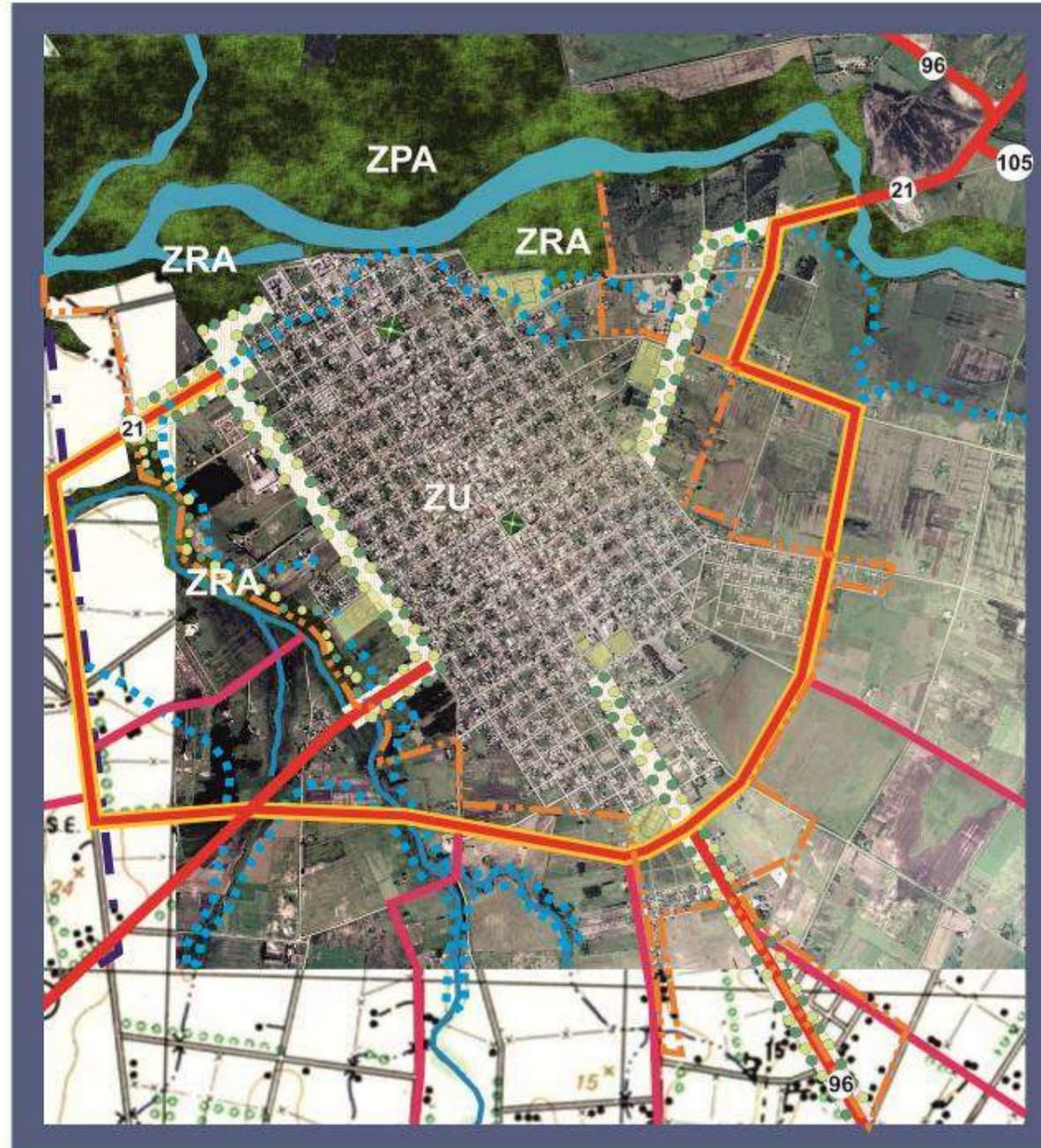


Mayo 2013



PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE PARA LA MICRORREGION DE DOLORES
ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES

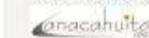
Po05



REFERENCIAS:

- RUTAS NACIONALES
- PERIMETRAL TRANSITO PESADO
- CAMINOS DEPARTAMENTALES
- RIOS Y CAÑADAS
- COTA DE INUNDACION +8.14 Wh
- - - LIMITE URBANO
- AREAS DEPORTIVAS
- ZRA - ZONA DE RECUPERACION AMBIENTAL RIO SAN SALVADOR
- ZONA DE RECUPERACION AMBIENTAL Y PARQUE LINEAL CAÑADA SALGADO
- ZPA - ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL
- PARQUIZACION RUTAS Y CALLES

BASE DE DATOS:
 PLAN 2007, convenio DINOT/IMS/Anacahuita



Noviembre 2012

AMPLIACION CONVENIO MVOTMA-DINOT / INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE SORIANO



CONVENIO
 ENTRE GOBIERNO DE SORIANO Y
 INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE SORIANO
 JUNIO 2012



PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE PARA LA MICRORREGION DE DOLORES

INFRAESTRUCTURA - SISTEMA VIAL

Po06



REFERENCIAS

- Existente
- Etapa 1
- Etapa 1 - Conexion a Corto Plazo
- Etapa 2

Noviembre 2012

AMPLIACION CONVENIO MVOTMA-DINOT / INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE SORIANO

DINOT//



Consultora
Sociedad Anónima
C.R. Gervasio Martínez Suro 2011



PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE PARA LA MICRORREGION DE MERCEDES

VALORACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO DE CIUDAD DE DOLORES Po07



VALORACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO DE CIUDAD DE DOLORES

REFERENCIAS

- AREA DE CONCENTRACION PATRIMONIAL (A INVENTARIAR)
- TRAMOS O EDIFICIOS SIGNIFICATIVOS
- 1 BIENES O SITIOS PROPUESTOS PARA INTEGRAR EL LISTADO DE BIENES PATRIMONIALES

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



CONVENIO MVOTMA-IMC-IMSJ-IMS
PROYECTO AMPLIACION AREA SUROESTE
PROGRAMA PATRIMONIAL
PARA LA REGION SUROESTE

Diciembre 2012



PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE PARA LA MICRORREGION DE DOLORES

CATEGORIZACION DEL SUELO: AGRACIADA - PLAYA "LA AGRACIADA" - COLONIA CONCORDIA - BALNEARIO "LA CONCORDIA"

Po08a



AGRACIADA



BALNEARIO DE PLAYA "LA AGRACIADA" - padrones: 1590, 4264 y 4264



COLONIA CONCORDIA



BALNEARIO "LA CONCORDIA"

REFERENCIAS

CATEGORIZACION DEL SUELO

-  SU Suelo Suburbano
-  Suelo Urbano - no consolidado
-  R.P. Suelo Rural Productivo

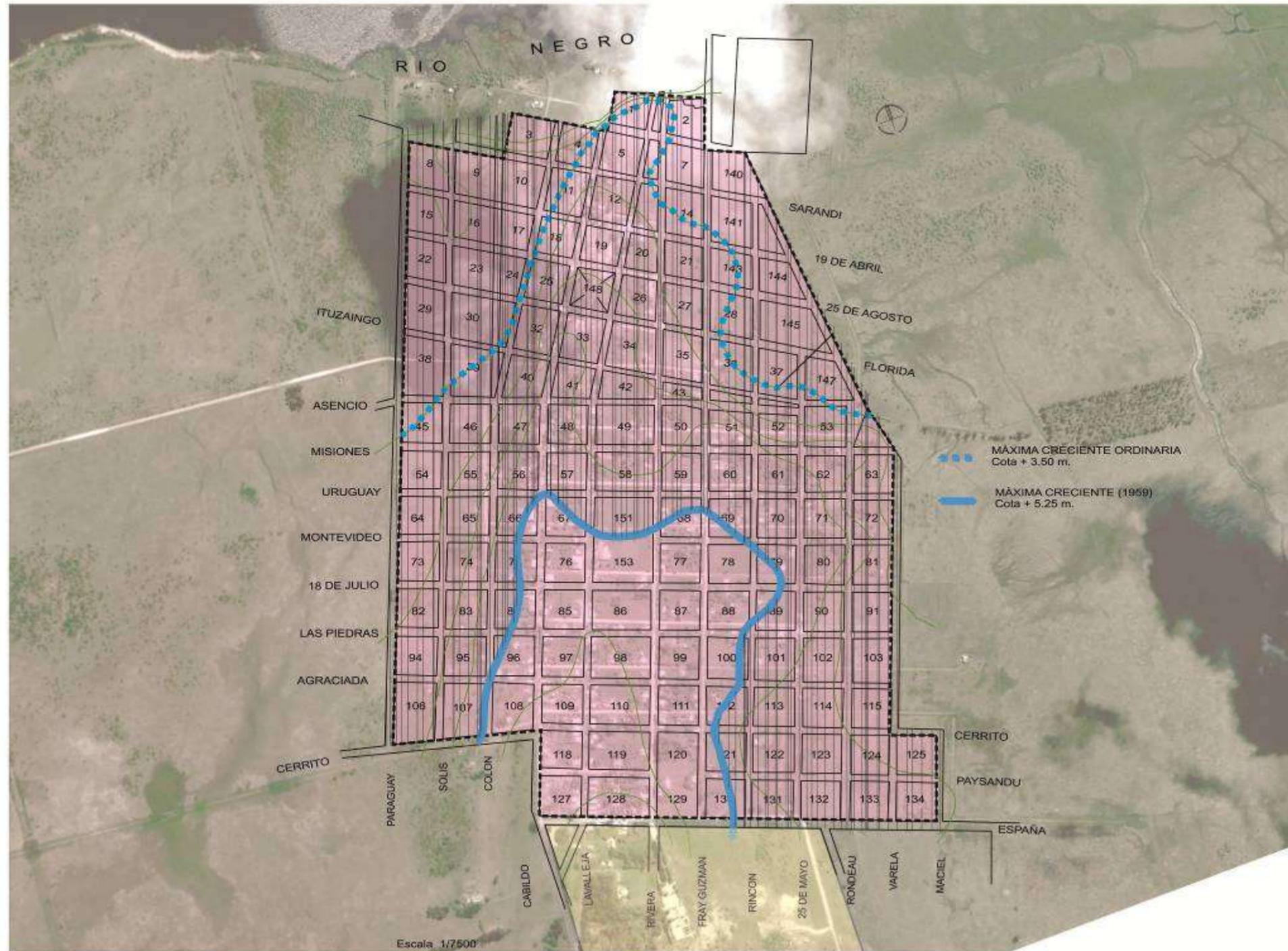
atributos

-  PT5 Suelo Rural Productivo Potencialmente Transformable en Suelo Suburbano



PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE PARA LA MICRORREGION DE DOLORES
CATEGORIZACION DEL SUELO: VILLA SORIANO

Po08b



- REFERENCIAS
- CATEGORIZACION DEL SUELO
- SU Suelo Suburbano
 - Suelo Urbano - no consolidado
 - Area inundalbe

Noviembre 2012

AMPLIACION CONVENIO MVOTMA-DINOT / INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE SORIANO



Consultora
S.A. - Soriano
Calle General Artigas 1000
Montevideo, Uruguay



PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE PARA LA MICRORREGION DE DOLORES
CATEGORIZACION DEL SUELO: PALO SOLO - CAÑADA NIETO

Po08c



CAÑADA NIETO - Comprende las fracciones entre: padrones rurales 1360, 9016, 5726, 7659, 11601, 11602, 6986, 5364, 7381, 1288, 1285, 3862, 3859, 3861, 3860.



PALO SOLO - Padrones: 1333, 9117, 8921 y 7689.

REFERENCIAS

CATEGORIZACION DEL SUELO

 SU Suelo - Suburbano

 Suelo Urbano - no consolidado

Mayo | 2013

INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO.

ÍNDICE

1 ÍNDICE	70
2 PRESENTACIÓN DEL ÁREA DE INFLUENCIA	71
2.1 Área de Influencia	71
2.2 Aspectos relevantes de la situación ambiental de la región	72
3 OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	76
4 EFECTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS	79
4.1 Análisis de alternativas	79
4.2 Evaluación ambiental de la alternativa seleccionada.....	84
4.3 Alternativa seleccionada	85
5 MEDIDAS DE MITIGACIÓN PREVISTAS	87
6 SEGUIMIENTO	88
7 RESUMEN.....	89
8 ANEXO.....	92

1 PRESENTACIÓN DEL ÁREA DE INFLUENCIA

1.1 Área de Influencia

La ciudad de Dolores es la segunda en importancia del departamento de Soriano, con una población de 17.174 habitantes en el área urbana y una población de 1.961 habitantes en el área Chacras de Dolores. Por lo tanto, la ciudad de Dolores más las Chacras tiene en su totalidad 19.135 pobladores¹.

Esto hace un fuerte conglomerado urbano para las importantes actividades agropecuarias, de agronegocios y de servicios al medio rural.

La microrregión de Dolores incluye las localidades de Santo Domingo de Soriano (Villa Soriano), que es la ciudad más antigua del departamento con una población de 1124 habitantes; Agraciada con 394 habitantes; Cañada Nieto con 430, Palo Solo con 170 habitantes; La Loma con 118 habitantes; Balneario La Concordia con una población de 74 habitantes Colonia Concordia con 43 habitantes.

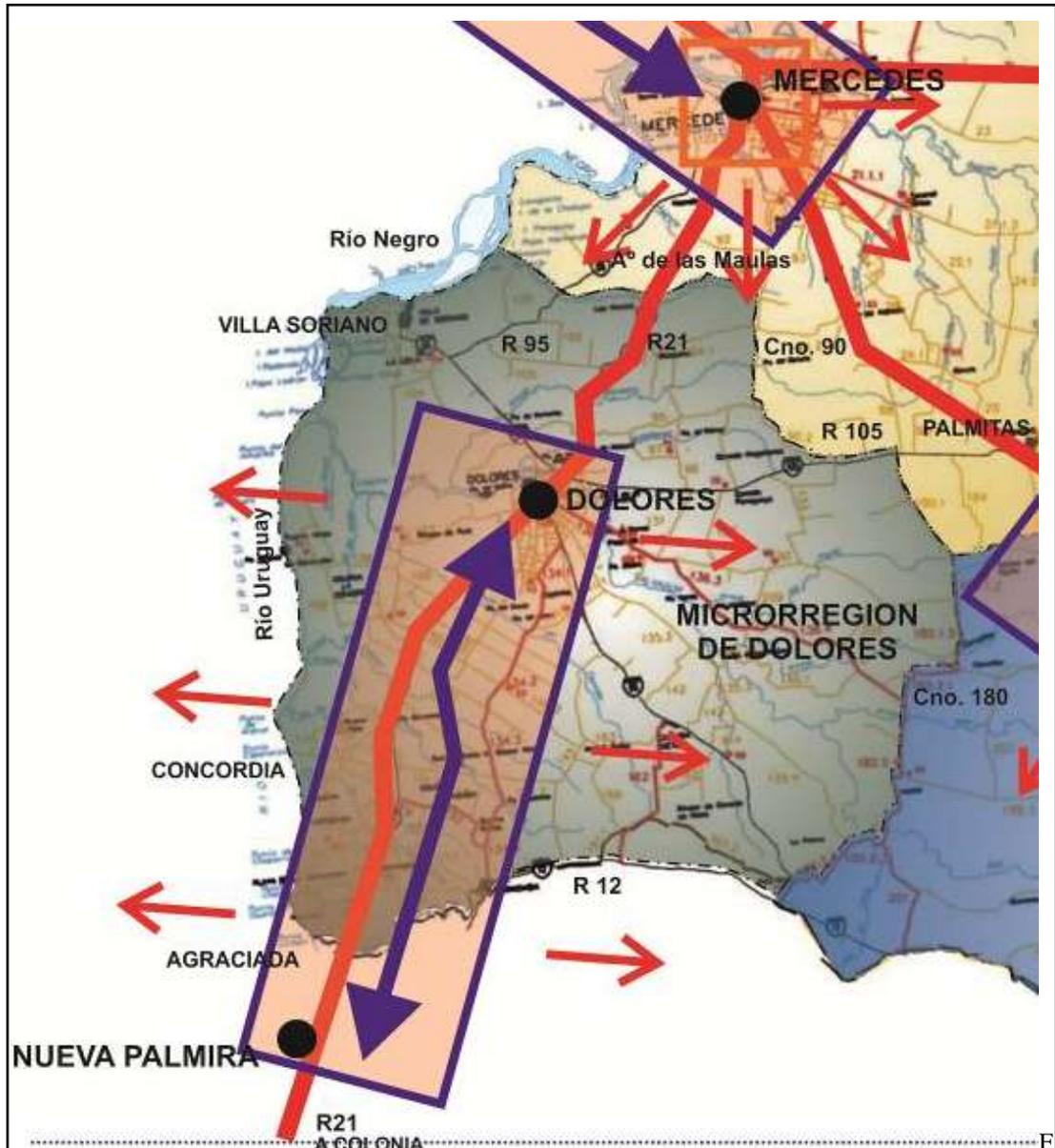
Asimismo Dolores, luego de Villa Soriano, es la segunda ciudad más antigua del departamento. De ahí la necesidad de su puesta en valor patrimonial, histórico y natural, así como de toda la microrregión, teniendo una directriz concreta en dicha línea de trabajo, dentro del Programa de Turismo y Patrimonio. En ese sentido Villa Soriano tendrá el rol de Capitanía de un Parque Natural Regional del Río Negro Inferior y del San Salvador Inferior.

La población en la Microrregión de Dolores se encuentra muy urbanizada y distribuida en varias localidades, varias de ellas con autoridades locales y en particular la ciudad de Dolores, se constituye como Municipio, con Alcalde. También tienen un alto índice de viviendas ocupadas en lo urbano.

En relación a la producción de los cultivos cerealeros e industriales de secano, Soriano es uno de los departamentos del país con mayor superficie dedicada al cultivo y es uno de los departamentos que hace más uso de los mejoramientos forrajeros para su producción ganadera. En comparación con otros departamentos de relevancia Soriano supera a Río Negro y Paysandú.

Para los doloreños, Dolores es la capital cerealera de la región y del país, con un fuerte sentimiento de identidad cultural.

¹Datos Censo INE 2011.



1.2 Aspectos relevantes de la situación ambiental de la región

Se presenta a continuación una lista con los principales problemas ambientales identificados en la región. Se incluye además el escenario previsto en ausencia del Plan (Alternativa 0).

La identificación de los problemas ambientales responde a diferentes fuentes y recursos. Se extraen tanto de entrevistas con técnicos de distintos organismos, como de talleres con la población, estudios de evaluación solicitados a empresas frente a la construcción y/o regularización de diferentes emprendimientos, estudios realizados de forma periódica sobre los recursos hídricos por parte del Laboratorio de Medio Ambiente de la Intendencia de Soriano, registro, estudio y evaluación de crecimiento de las zonas urbanas, con análisis morfológico temporal de la evolución de las tramas, y recorridos de campo multidisciplinarios.

En base a las audiencias realizadas, a los relevamientos de campo y a la información presentada ante la Intendencia por las empresas, los principales problemas ambientales identificados son los siguientes:

- a) Deterioro de ecosistemas naturales.
 - b) Contaminación de cuerpos de aguas por efluentes líquidos.
 - c) Deterioro de la calidad del aire por emisiones sonoras, de gases y de material particulado a la atmósfera.
 - d) Desarrollo urbano desordenado.
 - e) Contaminación de suelos y cuerpos de aguas por residuos sólidos.
 - f) Degradación del paisaje.
 - g) Erosión de suelos.
- h) *Deterioro de ecosistemas naturales:*

Un ecosistema es una unidad compuesta de organismos interdependientes que comparten el mismo hábitat. 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 arroyos) donde se mantienen espacios sin intervención humana, y donde se preservan distintas especies de la flora y fauna. La extensión de estas zonas se ha visto reducida conforme ha avanzado la agricultura, para la cual se ha intentado aprovechar la mayor cantidad de espacio cultivable posible, talando monte nativo.

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

i) Contaminación de cuerpos de aguas por efluentes líquidos:

En las zonas urbanizadas, este tipo de contaminación se debe esencialmente a la carencia general tanto de conducción como de tratamiento de efluentes domésticos, industriales así como de lixiviados de vertederos de residuos. 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 los ecosistemas que dependen de ellos.

En el área rural, 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.

En caso de no aplicarse el Plan, las fuentes de contaminación por efluentes líquidos se encontrarán diseminadas por el territorio, lo cual dificulta un correcto control, aumentando el riesgo que los efluentes estén en contacto con personas, animales y plantas.

j) Deterioro de la calidad del aire por emisiones sonoras, de gases y de material particulado a la atmósfera:

La Microrregión de Dolores se caracteriza por haber tenido en los últimos años un aumento muy importante en el área destinada a la agricultura. El hecho además que la región está situada en un lugar estratégico en cuanto a distancias a los puertos más importantes, ha traído como consecuencia un aumento en las plantas para acopio y procesamiento de granos. La no existencia de sitios definidos para la instalación de estos emprendimientos, así como los de tipo industrial, logístico, agrícola, 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.

El no contar con un plan para ordenar el territorio ha generado que las fuentes de contaminación del aire se encuentren dispersas dentro del mismo, lo que hace que no se puedan tomar las acciones más adecuadas al respecto. Posibilita también que se instalen viviendas próximas a los emprendimientos. 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.

k) *Desarrollo urbano desordenado:*

Se constatan importantes problemas de inundación de viviendas, en general por tratarse de viviendas localizadas en terrenos que son inundables y por drenajes urbanos no resueltos. La ciudad de Dolores presenta la característica de poseer una amplio límite de zona urbana, aprobado conforme a la ley de centros poblados, con grandes extensiones de suelo de reserva. Dicho suelo previsto presenta en la mayoría de los casos dificultades de drenaje además de contar solo con alguno de los servicios urbanos. Esta condición de amplitud de suelo de reserva permitió que la trama se desarrollara próxima a emprendimientos del tipo industriales algunos existentes y otros que se desarrollaron conjuntamente. Esta situación en particular genera hoy un desarrollo urbano desordenado con grandes problemas en lo referente al tránsito y a las emisiones de polvo entre otros aspectos.

Villa Soriano presenta en cambio una situación muy diferente, el desarrollo urbano se ha dado dentro de la trama, con un ocupación de muy baja densidad y la particularidad que el 80% aproximado de las manzanas que la conforman se encuentran con cotas de terreno por debajo de la máxima creciente conocida, y dentro de las mismas un alto porcentaje por debajo de la cota de creciente ordinaria.

De no aplicarse el Plan, la instalación de emprendimientos en la ciudad, que en su mayoría trae consigo un incremento en el tránsito pesado hacia y desde los mismos, se continuará realizando en lugares dispersos dentro de la región en general y al interior de los centros poblados en particular. Esto trae aparejado que el tránsito se realice por vías no aptas para tránsito pesado, atravesando muchas veces zonas urbanas, con el consecuente riesgo de accidentes que implica y los continuos trabajos de mantenimiento de las vías que estas situaciones generan. Se continuará observando además la instalación de viviendas sin las previsiones de cotas mínimas de terreno que aseguren a futuro posibilidades correctas de drenajes y saneamiento.

l) 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 los elementos necesarios para asegurar la no afectación del entorno: 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 y el riesgo de contraer enfermedades.

m) 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.

– En Dolores en particular, en el vertedero municipal, se viene realizando un trabajo con recicladores que ha permitido contar con un sector controlado y monitoreado.

Dentro del predio se trabaja sectorizadamente, con una clasificación previa. En este sentido la situación actual ha evolucionado favorablemente en cuanto al paisaje circundante.

– 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.

En caso de no tomarse medidas como la aplicación del Plan, se producirá mayor degradación del 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.

n) 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 artificial 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.

En caso de no tomarse medidas como la implementación del Plan, se prevé que se continúe generando degradación de los suelos, con pérdida de los mismos por arrastre de aguas pluviales.

2 OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 4to del Decreto 221/09 que reglamenta la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, se realiza y se hace público para general conocimiento el Informe Ambiental Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de Dolores en el Departamento de Soriano, República Oriental del Uruguay.

En el proceso de elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de Dolores 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 prevenir, reducir o compensar 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:

- a) Orientar el Desarrollo de las actividades humanas relevantes a los efectos de la ordenación y uso del territorio, generando pautas de localización, adecuando las demandas legítimas de espacios adaptados, originadas en las personas físicas o jurídicas, públicas y privadas.
- b) Distribuir servicios directos e indirectos mediante la estructuración de infraestructuras y equipamientos.
- c) Proteger el medio ambiente valorizando el patrimonio natural y cultural.
- d) Calificar el paisaje urbano y rural.
- e) Procurar la solidaridad entre zonas a través de medidas de compensación.
- f) Compatibilizar usos del suelo y actividades.
- g) Promover el consumo sostenible de los recursos: espacio, suelo, agua, vegetación, y ecosistemas frágiles.
- h) Afirmar los potenciales de desarrollo local.
- i) Fortalecer las redes de competitividad local.
- j) Poner en valor las identidades sociales, culturales y productivas locales.
- k) Garantizar la biodiversidad y la diversidad cultural.

- l) Prohibir la creación de situaciones urbanas que atenten contra el saneamiento ambiental, en particular la urbanización de zonas inundables y de difícil drenaje natural, y la contaminación del recurso agua.

Los objetivos generales que presentan componentes ambientales son los siguientes:

- Orientar el desarrollo de las actividades humanas relevantes a los efectos de la ordenación y uso del territorio, generando pautas de localización, adecuando las demandas de espacios apropiados para potenciar el desarrollo de las mismas:

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. Por esta razón se realizó una zonificación de la región, creándose mapas donde se especifican las actividades que se podrán desarrollar en cada zona.

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 debajo de las mismas.

De esta manera se está en cumplimiento de la ley N° 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 N° 18.308 que promueve la definición de estrategias de desarrollo sostenible a la hora de ordenar el territorio.

Es imprescindible además complementar el proyecto recientemente ejecutado del corredor de tránsito pesado con el traslado de los servicios a los camiones hacia dicha vía, con el fin de eliminar el tránsito pesado completamente de la ciudad. Este tránsito genera grandes inconvenientes en el tránsito y es un riesgo importante para la población en lo referente a accidentes.

- Proteger el medio ambiente valorizando el patrimonio natural y cultural:

El Plan prevé un Programa Integrado de Turismo y Patrimonio 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:

- Parque Natural Regional del Río Negro Inferior y del San Salvador Inferior.
- Arco Fluvial del Río Uruguay inferior, del San Salvador y del Río Negro inferior.
- Proyectos Integración fluvial Ríos Uruguay, Negro y San Salvador con los circuitos terrestres y náuticos deportivos, los bienes y sitios patrimoniales y los parques naturales. (PROYECTO REGIONAL)
- Revitalización de la Zona Costera y del Puerto de Dolores
- Patrimonio Natural, Cultural y Turístico de la Microrregión.
- El espacio costero en el río Uruguay.

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 Dolores no se cuenta con zonas incluidas en el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), pero sí se encuentra en su fase de elaboración una propuesta para integrar al

proyecto SNAP los bosques del Río Negro y una propuesta elevada para integrar el listado que comprende los Humedales de Villa Soriano e islas del Río Negro.

– Calificar el paisaje urbano y rural:

El 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 y Patrimonio considera intrínsecamente la protección del patrimonio paisajístico en la Microrregión.

– Promover el consumo sostenible de los recursos: espacio, suelo, agua, vegetación, y ecosistemas frágiles:

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

– Garantizar la biodiversidad y la diversidad cultural:

Prohibir 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 del recurso agua.

El Plan contiene un Programa de Gestión Ambiental que procura encarar los principales problemas de la ciudad de Dolores y su Microrregión: la polución ambiental provocada por el polvillo de los productos agrícolas, la contaminación que provoca el emisario de la red de saneamiento de la ciudad y por la ausencia de red en otros casos, escurrimiento superficial del agua y el arrastre de productos químicos, agrotóxicos, insecticidas y plaguicidas.

El abordaje de estos problemas requiere de la coordinación y la gestión con otros organismos competentes como: OSE, MTOP, MVOTMA, ANP, como del apoyo de organismos internacionales.

Los lineamientos explicitados se plasman en las siguientes ideas y proyectos a implementar:

- Proyecto ejecutivo de la Planta de Tratamiento de Saneamiento de OSE y controles de las barométricas.
- Cierre del actual vertedero de Dolores y nueva solución de disposición final de residuos sólidos situados entre Dolores y Mercedes.
- Plantas de acopio de granos en las Zonas de Actividades Múltiples.
- Puesta en valor del sistema de espacios verdes, Complejo del Río San Salvador, Península Ramospé, Parque Lavalleja y Plazas.
- Saneamiento Ambiental y Ejecución de Parque Lineal en Cañada Salgado.
- Medidas de amortiguación para la ciudad de Dolores por la interferencia de usos en la zona de barracas y por el colector vial perimetral.
- Equipamiento del laboratorio de Higiene para mejores controles.
- Programa de Educación Ambiental.

- Prohibir la creación de situaciones urbanas que atenten contra el saneamiento ambiental, en particular la urbanización de zonas inundables y de difícil drenaje natural, y la contaminación del recurso agua.

Con el fin de cumplir este objetivo del Plan, 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 de inundaciones.

En este sentido se ha venido trabajando hasta ahora en la atención y traslado de personas asentadas sobre márgenes de arroyos y otros cursos de agua. Es necesario establecer claramente las zonas y crear medidas convenientes a esta prevención que atiendan además la particularidad de cada implantación. Algunas medidas pasarán por la aplicación de medidas de restricción del tipo retiros no edificables, conformación de fajas públicas ya sea por vías, pasajes, o parques, configurar reglamentación para estos sectores que determinen bajos factores de ocupación de suelo y su eficaz monitoreo e incluso en los casos estrictamente necesarios la expropiación de los predios próximos a los cursos de agua.

3 EFECTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS

En este capítulo se presenta, en primera instancia un análisis de las alternativas manejadas durante el proceso de selección de las zonificaciones de la Microrregión de Dolores. Luego se realiza un estudio de los efectos ambientales significativos que se prevé sean generados por tales alternativas.

A partir de los procesos mencionados anteriormente se realiza un análisis ambiental de la alternativa seleccionada, y una comparación de la misma con las demás alternativas evaluadas. Se aplicará para ello una lista de verificación.

Luego se realiza una descripción de la alternativa seleccionada y se indica de qué forma se espera incida la aplicación del Instrumento en los problemas identificados en la Alternativa 0.

1.3 Análisis de alternativas

Como fuera mencionado en el Capítulo de Introducción, la zonificación planteada como punto de partida para el análisis realizado durante el proceso de elaboración del Instrumento de Ordenamiento Territorial surge como resultado de una evaluación de la situación actual de la Microrregión. En ella se observaron los distintos proyectos que se han instalado por parte de privados, así como las distintas medidas que la Intendencia ha tomado a fin de modificar ciertos emplazamientos en la zona.

La ciudad de Dolores presenta características diferentes a todas las otras ciudades del departamento. Es la única ciudad en la que el límite urbano fue delimitado dejando amplias zonas de suelo rural productivo por excelencia dentro del mismo, con las posibilidades que permitía la Ley de Formación de Centros Poblados si el predio estaba dentro de este límite. Esta previsión de suelo se vio además incrementada por una ordenanza departamental que determinó un segundo cinturón llamado zona de huertos, con extensiones de predios de 1,25 hectáreas, que permitió en su momento la localización de pequeños productores, granjeros, con un uso extensivo de las parcelas generadas, en un cinturón adyacente a la ciudad. Se generó entonces una conformación desapareja de parcelas, con pequeñas

parcelas y grandes extensiones ambas incluidas dentro del límite previsto, debido también a la amplitud del límite determinado oportunamente.

La diferencia de áreas mínimas a fraccionar dentro del límite urbano (300m² o 2000m² según la infraestructura existente) y del suelo rural (5há.), permitieron la expansión irracional de la ciudad. Actualmente hay al menos 5 grandes fraccionamientos que están con distintos grados de ocupación, pero aún así no se han logrado urbanizar todo lo que pretendía el viejo límite del año 1955, y no ha permitido que la zona consolidada se densificara.

En otro orden de cosas, la ciudad tienen un relieve muy llano, enmarcada en dos cuencas: la cañada Salgado y una zona baja que la Intendencia ha canalizado hasta llegar al Río San Salvador. Esto hace que haya que tener especial cuidado en el drenaje de calles que no necesariamente han contemplado los fraccionamientos masivos.

Por este motivo se ha tomado especial cuidado en no permitir fraccionar en zonas inundables de la cuenca de la Cañada Salgado, planteándose la construcción de un parque lineal sobre la misma. Del mismo modo se plantearon ordenanzas precisas para la zona de la rambla, como consecuencia de las inundaciones del río San Salvador, donde se exige la adecuación de las construcciones y fraccionamientos a la máxima altura alcanzada por el río, con cotas de edificabilidad y condiciones de accesibilidad a dichos niveles.

Por último, y como prelude de las zonas especiales de enclaves de uso suburbano según la Ley Nº 18.308, se aprobó la ordenanza de zona de huertos de la ciudad de Dolores, permitiendo fracciones de 1,25há y controlando las construcciones en la misma, muy extensa en principio, e inspirada en las mismas causas de la de Mercedes, que hoy consideramos reducir e incorporar, con una zonificación sectorizada por usos dentro de la categoría de suelo suburbano.

A continuación se desarrollan más los motivos que llevaron a la primera definición de las distintas zonas especiales, a partir de la cual luego fueron evaluadas alternativas hasta alcanzar la versión final:

En cuanto a la definición de las Zonas de Actividades Múltiples (ZAM), las mismas fueron pensadas a fin de comprender áreas del cinturón que bordea la ciudad, y próximas a las Rutas que conducen a la misma. De esta forma se plantearon las siguientes ZAM: a) ZAM Ruta 105-Perimetral, b) ZAM Logística Ruta 105, c) ZAM Ruta 21-Perimetral, d) ZAM Logística Perimetral, e) ZAM Logística Ruta 96; las que se muestran en la Figuras 2 y 3 (véase Anexo).

La definición de las mismas permite contar con zonas para la instalación de emprendimientos logísticos e industriales fuera de la ciudad, y con fácil salida a rutas nacionales.

La Zona de Ordenamiento Diferido (ZOD) Chacras de Dolores y la ZOD Ruta 96, se establecen como lugar para posible ampliación de la ZAM Logística Perimetral y de la ZAM Logística Ruta 96 respectivamente.

Las Zonas de Ordenamiento Concertado (ZOC), se establecen como prioritarias en cuanto a la ampliación mediante proyectos de áreas consolidadas o no, ya que su concreción no implicaría extensiones importantes de servicios, por encontrarse en zonas que son prácticamente rodeadas por el entramado urbano. Algunas de estas zonas cuentan ya con proyectos para la ejecución de nuevos fraccionamientos aprobados. Las zonas establecidas son: ZOC Barracas, ZOC 1 Río San Salvador, ZOC 2 Cont. Calle Florida, ZOC 3 Camino a la Concordia, ZOC 4 Ruta 21, ZOC 5 Calle Rivera, ZOC 6 Calle Lavalleja, ZOC 7 Camino a Paso Ramos, ZOC 8 Ruta 96.

Las Zonas de Recuperación Ambiental (ZRA) definidas serán la ZRA Río San Salvador y ZRA Cañada Salgado. En la primera, el conflicto ambiental es generado por las inundaciones, por las industrias existentes, por la extracción de áridos, por la erosión y por vertidos de las barométricas y de residuos en la zona. Una vez consolidada la recuperación ambiental, la zona adquirirá el carácter de Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental. La zona de la Cañada Salgado, en tanto, es una zona baja, que se inunda fácilmente por el desborde de la cañada; por lo que se plantea la construcción de un parque lineal en torno a la misma, con parrilleros sobre el tránsito pesado para camioneros.

Se evaluaron 3 Zonas de Conflicto Ambiental (ZCA): ZCA Silos Calle Rivera, ZCA Silos zona Barracas, ZCA Silos calle Río Negro. Estas zonas corresponden a las próximas a las plantas de silos ubicadas próximas al entramado urbano.

Las Zonas Especiales de Silos (ZES): ZES Silos calle Río Negro y ZES Silos calle Rivera, son zonas cercanas a las plantas de silos de calle Río Negro y de calle Rivera, en las que se plantea no aumentar el factor actual de ocupación del suelo.

La ZOD Estadio NW y la ZOD Estadio NEZ son zonas en suelo urbano, en el límite y entre la zona densificada y los silos. La NW cuenta con supermanzanas asociada al tránsito pesado, por lo que se plantean fraccionamientos de 2000mc o mayores desestimulando la residencia. La NE está prácticamente toda fraccionada, y se plantea negociar para establecer zonas de exclusión de residencia, y no permitir fraccionar más (por ejemplo no se podría cambiar el uso deportivo y recreativo de la zona de los estadios). Se establecen a priori retiros grandes y factores de ocupación bajos para no densificar.

Se define además la Zona de Chacras de Dolores, en la cual se promoverán las actividades agrícolas intensivas, así como actividades compatibles con la misma (por ejemplo: chacras de paseos, turísticas, o actividades deportivas, educativas, recreativas, religiosas, pero incorporando siempre actividades compatibles con las actividades agrícolas. Las productivas no agrícolas pueden ser pequeñas industrias agroalimentarias, que no superen los 200 m² construidos.

Sobre la propuesta presentada anteriormente, y luego del análisis realizado en base a las entrevistas con las partes interesadas y las reuniones de los técnicos de la Intendencia, se realizaron algunas apreciaciones que derivaron en la final.

Dentro de los cambios realizados respecto a la zonificación antes presentada se destacan:

Se observa, en primera instancia, que las zonas establecidas comprenden extensiones extremadamente grandes para los objetivos del Plan, que son de ordenación del territorio, por lo que se analiza su modificación hacia espacios más chicos.

Se establece una ZAM Industrial, a fin de contar con un sitio específico para tal sector, entendiéndose que su ubicación en cualquiera de las ZAM antes definidas no era la mejor. La ZAM Industrial se encuentra localizada aguas abajo de la ciudad, sobre el Río San Salvador.

Se modifican las ZAM Ruta 21-Perimetral y ZAM Logística Perimetral, estableciéndose como ZAM Logístico Perimetral, ocupando una zona de menor extensión. La zona se estableció en el entorno de silos de la empresa ADP, de la ruta 21 y del nuevo trazado de tránsito pesado. Esta zona se establece como posible localización de servicios asociados a estas actividades (estación de combustibles, venta de insumos o maquinaria agropecuaria, talleres, etc.).

Se elimina la ZOD Chacras de Dolores.

Se modifica la extensión de la ZAM Ruta 96. La misma queda determinada por la existencia de una planta de silos sobre ruta 96, con la posibilidad de junto con la ZOD Ruta 96 de desarrollarse como zona de servicios.

Se modifica lo definido anteriormente como ZAM Ruta 105-Perimetral y ZAM Logística Ruta 105, definiéndose únicamente una ZAM Ruta 105. Las zonas anteriores no tenían salida para la ruta 21, donde se concentra el mayor flujo de tráfico y la mayor necesidad de servicios. Por tanto, la nueva zona, de suelo sub-urbano, se encuentra asociada a la ruta 21 y la ruta 105, comprendiendo un sector de fracciones mas chicas que en la zona rural. En esta zona se encuentra localizada en la actualidad un planta de silos aéreos, una planta de silos subterráneos, los talleres y depósito de la Dirección Nacional de Vialidad, la balanza de ruta 21 y un local de venta de maquinaria agrícola. Se encuentra determinada por la confluencia de las rutas, próxima a la zona urbana y al único acceso sobre el río san salvador. La zona se establece como posible localización de silos, servicios agropecuarios, etc. que potencien y se complementen con las actividades existentes. Existen en la actualidad proyectos en curso de ampliación de plantas de silos existentes y se acaba de construir una Planta nueva.

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 Dolores a fin de reducir la superficie afectada por las mismas, que se denominará como Zona Especial de Huertos (ZEH) Chacras de Dolores.

Las zonas inicialmente definidas como ZCA, se redefinen como Zonas de Silos Dolores, estableciéndose cuatro zonas: ZSD – Silos calle Rivera, ZSD – Silos zona Barracas, ZSD - Molino San Salvador y ZSD – Silos calle Río Negro. Estas zonas quedan definidas por la existencia de plantas de silos y se localizan en suelo urbano. Se plantea la realización de estudios en conjunto para determinar el alcance del impacto de dichas industrias sobre la población que habita en la zona.

Se define una nueva ZOD denominada Cañada Salgado, y que corresponde al sector Suroeste de la misma, comprendiendo el espacio entre el parque lineal propuesto para la Cañada Salgado y la ZAM Industrial. Esta zona se establece como zona a desarrollar pero con poca vocación definida de momento, aunque estaría asociada al tránsito pesado, con algunos emprendimientos de servicios (talleres de camiones, aserraderos, etc.). Es una zona baja que se inunda, pero que hoy ya tiene propuestas de ubicación de servicios logísticos en fraccionamientos no aprobados, pero que se están vendiendo igual para tales fines.

Las ZOC serán las siguientes: ZOC 1 Río San Salvador, ZOC 2 Calle Continuación Florida, ZOC 3 Calle Rivera, ZOC 4 Calle Lavalleja, ZOC 5 Camino a Paso Ramos, ZOC 6 Ruta 96.

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

Una vez culminado el período de puesta de manifiesto, y recogidos los comentarios y sugerencias realizados, se configuró la zonificación final. Las zonificaciones finales alcanzadas se presentan en la Figura 6 y Figura 7.

En cuanto a la ZAM Ruta 105, se recibieron las opiniones de los vecinos que poseen residencia en dicha zona, y se realizó un análisis de la situación. La ubicación de la zona es muy buena para operaciones logísticas, ya que se encuentra en la confluencia de 3 rutas nacionales, y en el sitio donde se empalmaría el nuevo cinturón de tránsito pesado a construirse (y el nuevo puente). En dicha zona se ubican ya 3 plantas de silos. Esto hace que se mantenga esta categorización y se promuevan las actividades de esa zona como de actividades múltiples.

En lo referente a la ZEH Chacras de Dolores, la zona sufrió un cambio por ZUONI Dolores, el cual responde más que nada a consideraciones de terminología. Se trata de una zona sub-urbana en la cual no se podrán emplazar emprendimientos o industrias que se encuentren en el listado del Artículo 2) del Decreto 349/05 de la DINAMA (en particular, no se podrán instalar los emprendimientos de los numerales: 9), 10), 13), 15), 16), 17), 19), 20), 22) y 25)). Estos emprendimientos deberán instalarse en la ZAM o ZAR correspondiente.

Se amplían los límites de la ZAM Perimetral, dado que en el sector contiguo se aprobó y se está construyendo una Planta de Silos para acopio de granos.

Se prevé la zonificación de las ZAM Industrial y la ZAM Ruta 96, como usos propuestos para estas porciones de suelo rural al cual se le categoriza con el atributo de potencialmente transformable.

La ZOC El Abrojal corresponde a un sector con una primera franja de implantaciones residenciales sobre el camino vecinal, que será objeto de reorganización para sanear estas construcciones dominialmente. No se presupone como zona de expansión de suelo urbano, solo se identifica como un uso predominante y existente en la zona determinada.

La ZOD Cañada Salgado se mantiene como sector de interfase entre el suelo urbano y las zonas de actividades múltiples, asociada al trazado de tránsito pesado y contemplando el límite correspondiente a la cañada salgado. Se prefiguran usos mixtos estando condicionada la localización de emprendimientos que se encuentren en el listado mencionado para la ZEH Chacras de Dolores.

En lo que respecta a las zonas reglamentadas, se realizó una homogenización de las mismas. De esta forma se pasó de 15 a 7 zonas reglamentadas. En base a las solicitudes planteadas por las inmobiliarias y por empresarios de la zona, y a fin de apoyar la construcción dentro de la Ley de inversión en vivienda de interés social, se aumentó la altura máxima de construcción permitida. Este elemento ayuda además a evitar que la ciudad se expanda hacia su cinturón, propiciando una mejor cobertura de servicios y reduciendo costos en tal sentido.

En cuanto a la ZOD Estadio NW, la misma se cambió a Zona Reglamentada 3 dado que la misma ha sufrido un fuerte avance en cuanto a construcciones y solicitudes de fraccionamientos. Esta zona había sido considerada como de ordenamiento diferido a fin de contar con un cinturón en torno a la planta de silos existente en la zona, pero el avance de la construcción en la misma hace necesaria su reglamentación como zona establecida. Afortunadamente, la empresa de silos ha comenzado las gestiones ante DINAMA a fin de regularizar su situación ambiental, con lo cual se espera las condiciones de sus emisiones se mantengan dentro de los parámetros autorizados.

Una situación similar se da con zonas como las denominadas ZOC, en su mayoría que en el período de elaboración del instrumento han sufrido diferentes grados de consolidación de lo presupuesto en su momento, que llevo a configurarlas hoy como zonas reglamentadas.

Atendiendo a la uniformización de parámetros urbanísticos se reenumeraron las zonas determinadas y se unificaron sectores para los que se pretende y presupone un desarrollo de consolidación similar.

Las Zonas de Silos sufrieron una modificación en su denominación exclusivamente con la finalidad de tener nomenclaturas coincidentes en todas las microrregiones del departamento y contemplando usos no de silos particularmente pero si del tipo de industria agroindustrial. Lo propuesto para estas zonas ZAI no presenta variaciones con respecto a lo establecido oportunamente cuando la denominación era ZSD.

Se define una nueva ZOD Este, en una zona que está dentro del límite de zona urbana existente, establecida como zona sub-urbana (en la calificación de la Ley 10.723 y 10.866) que no tenía una zonificación reglamentada en la anterior configuración y la cual se prevé como zona de expansión de usos urbanos, en tanto se de solución a problemáticas del tipo de drenajes urbanos del sector.

Otras zonas sufrieron cambios de denominación y de superficie pero son cambios menores que responden a la inclusión de emprendimientos o proyectos solicitados en este período.

1.4 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 7).

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).

TEMA (Componentes del ambiente que pueden ser afectados)	EFECTOS 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	baja
	Modificar significativamente hábitats de interés	X		positivo	baja
Aire	Afectar significativamente los niveles habituales de ruido del entorno	X		positivo	alta
	Modifica significativamente los niveles de inmisión de gases o polvo del entorno	X		positivo	alta

Figura 2: Lista de verificación para la alternativa seleccionada

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 identificar claramente aquellas sub-cuencas hidrológicas en las cuales pueden existir 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 adquirió 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.

Uno de los elementos de mayor atención en cuanto al ordenamiento del territorio son los silos que se encuentran en la zona urbana. El Plan plantea medidas concretas a fin de minimizar y evitar que estos problemas continúen existiendo.

1.5 Alternativa seleccionada

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

- Destrucción de ecosistemas naturales

Con el fin de frenar el inminente deterioro de los ecosistemas naturales, se proponen zonas de protección, valorización y recuperación ambiental (ZRA Río San Salvador y ZRA Cañada Salgado), mediante las cuales se instrumentarán proyectos en tal sentido.

Dichos proyectos se abordarán a través de los planes de Gestión Ambiental y de Turismo y Patrimonio. Para ello se promoverá la puesta en valor del sistema de espacios verdes, Complejo del Río San Salvador, Península Ramospé, Parque Lavalleja y Plazas. Además se hará especial hincapié en realizar el saneamiento ambiental y ejecución de parque lineal en Cañada Salgado, con el fin de proteger los ecosistemas que se desarrollan sobre dichos cursos.

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

- Contaminación de cuerpos de agua por efluentes líquidos

Es de suma importancia la concreción del proyecto ejecutivo de la Planta de Tratamiento de Saneamiento de OSE y los controles de las barométricas. Los ecosistemas fluviales y costeros, así como la calidad del agua del Río San Salvador serán los principales beneficiados en este caso.

Con la relocalización y gestión del nuevo vertedero de residuos sólidos, se podrán 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.

La autorización a realizar construcciones de mayor altura en el centro de la ciudad detendrá (en parte) el avance de la ciudad hacia su cinturón, propiciando así que un mayor número de habitantes cuente con servicio de saneamiento, por instalarse en lugares donde el servicio ya existe.

- 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. En el proyecto de ordenanza, el Artículo 28.e define los límites y se establece las condiciones de la faja de exclusión citada.

- Desarrollo urbano desordenado.

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. 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.

- 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. Se deberá elaborar conjuntamente un plan de gestión de residuos que contemple todo el ciclo de vida de los residuos sólidos. Se deberá tomar especial consideración de los residuos peligrosos que se generan por los envases de químicos utilizados en la actividad del campo (fertilizantes, fitosanitarios, etc.), los cuales en general no son tratados adecuadamente.

- 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.

- 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”.

4 MEDIDAS DE MITIGACIÓN PREVISTAS

En virtud que la arista ambiental fue considerada a lo largo del proceso de toma de decisiones del Plan de Ordenamiento Territorial, los efectos ambientales esperados generados por la aplicación del mismo son, en su mayoría, efectos positivos sobre el medio. No obstante ello, la obtención de los mismos se basa en la implementación del Plan y de los cinco Programas en él especificados: de Desarrollo Integrado y Promoción Económica; de Hábitat; de Turismo, Patrimonio y Ambiente; de Gestión Ambiental; de Infraestructuras.

Dentro del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, se impulsarán los siguientes programas y proyectos:

- Programa de puesta en valor de las chacras de Dolores y su comercialización de la producción.
- Zonas de Actividades Múltiples.
- Proyecto de logística del transporte de carga.
- Agencia de Desarrollo Económico Local de Dolores
- Programa de Desarrollo Rural en Soriano.
- Promoción de la equidad de género
- Promoción de las PYMES Y LA ARTESANÍA con el Programa de Microfinanzas.
- Industrias en el Área Rural de Dolores.
- Programa de Desarrollo Local R 21.

Dentro del Programa de Hábitat, se impulsarán los siguientes programas y proyectos:

- Programa de Fortalecimiento del Tejido Social y Acondicionamiento Ambiental.
- Programa de Densificación del Tejido Urbano y Áreas de Oportunidad.
- Programa de mitigación de los impactos de los silos sobre las áreas de vivienda y esparcimiento.
- Proyecto de Cartera de Tierras.
- Programas Nacionales y Locales de Apoyo y Coordinación de Actores Sociales
- Proyecto de la Promoción del Deporte.

- Proyecto de la Promoción de Políticas de Juventud.
- Proyecto de Formación Agropecuaria, de Agro Negocios y Servicios.
- Proyecto Trabajo con el Adulto Mayor y el Niño.
- Proyecto Soriano Rural Ex ACRUS.

Dentro del Programa de Turismo y Patrimonio, se impulsarán los siguientes programas y proyectos:

- Parque Natural Regional del Río Negro Inferior y del San Salvador Inferior.
- Arco Fluvial del Río Uruguay inferior, del San Salvador y del Río Negro inferior.
- Proyectos Integración fluvial Ríos Uruguay, Negro y San Salvador con los circuitos terrestres y náuticos deportivos, los bienes y sitios patrimoniales y los parques naturales. (PROYECTO REGIONAL)
- Revitalización de la Zona Costera y del Puerto de Dolores
- Patrimonio Natural, Cultural y Turístico de la Microrregión.
- El espacio costero en el río Uruguay.
-

El Programa de Gestión Ambiental seguirá los siguientes lineamientos:

- Proyecto ejecutivo de la Planta de Tratamiento de Saneamiento de OSE y controles de las barométricas.
- Cierre del actual vertedero de Dolores y nueva solución de disposición final de residuos sólidos situados entre Dolores y Mercedes.
- Plantas de acopio de granos en las Zonas de Actividades Múltiples.
- Puesta en valor del sistema de espacios verdes, Complejo del Río San Salvador, Península Ramospé, Parque Lavalleja y Plazas.
- Saneamiento Ambiental y Ejecución de Parque Lineal en Cañada Salgado.
- Medidas de amortiguación para la ciudad de Dolores por la interferencia de usos en la zona de barracas y por el colector vial perimetral.
- Equipamiento del laboratorio de Higiene para mejores controles.
- Programa de Educación Ambiental.

Dentro del Programa de Sistema Vial e Infraestructuras, se impulsará la ejecución de:

- Tránsito Pesado de Dolores, colector vial perimetral: trazado corto y trazado largo
- Tránsito pesado por Rutas Nº 21, 105, 95, 96, 12, caminería rural.
- Accesos a la ciudad: Portales de Dolores por ruta 21, 96
- Equipamiento Urbano y de Cartelería
- Avenidas y Calles parquizadas
- Obras de Saneamiento en Barrios de Dolores

5 SEGUIMIENTO

De acuerdo a lo requerido por el Art. 5 del Decreto 221/2009 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 Dolores.

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	FUENTE	PERIODICIDAD
Instalación de nuevas industrias	D.A.O.T.	anual
Instalación de nuevos emprendimientos logísticos	D.A.O.T.	anual
Fraccionamientos para residencia	D.A.O.T.	anual
Instalación de nuevas plantas de silos	D.A.O.T.	anual
Instalación de nuevos feedlots	D.A.O.T.	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	División Tránsito Intendencia de Soriano	anual
Número de consultas en hospitales por intoxicación con agroquímicos	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
Consultas por enfermedades respiratorias en las localidades	M.S.P./ASSE	anual
Cantidad de evacuados a causa de inundaciones	Comité de Emergencias	anual
Áreas ocupadas con bosque nativo	GoogleEarth	**
Áreas forestadas	M.G.A.P.	anual
Padrones baldíos en zona urbana	Cómputos 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	Departamento de Obras, Intendencia de Soriano	anual

** Entre actualización de imágenes satelitales.

6 RESUMEN

- 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
 - Contaminación de suelos y cuerpos de aguas por residuos sólidos.
 - Degradación del paisaje.
 - Erosión de suelos.
- Objetivos de protección ambiental.

Los objetivos planteados en el Plan son los siguientes:

- Orientar el Desarrollo de las actividades humanas relevantes a los efectos de la ordenación y uso del territorio, generando pautas de localización, adecuando las demandas legítimas de espacios adaptados, originadas en las personas físicas o jurídicas, públicas y privadas.
- Distribuir servicios directos e indirectos mediante la estructuración de infraestructuras y equipamientos.
- Proteger el medio ambiente valorizando el patrimonio natural y cultural.
- Calificar el paisaje urbano y rural.
- Procurar la solidaridad entre zonas a través de medidas de compensación.
- Compatibilizar usos del suelo y actividades.
- Promover el consumo sostenible de los recursos: espacio, suelo, agua, vegetación, y ecosistemas frágiles.
- Afirmar los potenciales de desarrollo local.
- Fortalecer las redes de competitividad local.
- Poner en valor las identidades sociales, culturales y productivas locales.
- Garantizar la biodiversidad y la diversidad cultural.
- Prohibir la creación de situaciones urbanas que atenten contra el saneamiento ambiental, en particular la urbanización de zonas inundables y de difícil drenaje natural, y la contaminación del recurso agua.

- Alternativa seleccionada y efectos esperados sobre el medio.

En la Figura 6 y Figura 7 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.

- 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, es necesaria la ejecución de los programas incluidos en el Plan a fin de lograr los efectos positivos del mismo.

Tales proyectos y programas son los siguientes:

- Programa de puesta en valor de las chacras de Dolores y su comercialización de la producción.
- Zonas de Actividades Múltiples.
- Proyecto de logística del transporte de carga.
- Agencia de Desarrollo Económico Local de Dolores
- Programa de Desarrollo Rural en Soriano.
- Promoción de la equidad de género
- Promoción de las PYMES Y LA ARTESANÍA con el Programa de Microfinanzas.
- Industrias en el Área Rural de Dolores.
- Programa de Desarrollo Local R 21.

- Programa de Fortalecimiento del Tejido Social y Acondicionamiento Ambiental.
- Programa de Densificación del Tejido Urbano y Áreas de Oportunidad.
- Programa de mitigación de los impactos de los silos sobre las áreas de vivienda y esparcimiento.
- Proyecto de Cartera de Tierras.
- Programas Nacionales y Locales de Apoyo y Coordinación de Actores Sociales
- Proyecto de la Promoción del Deporte.
- Proyecto de la Promoción de Políticas de Juventud.
- Proyecto de Formación Agropecuaria, de Agro Negocios y Servicios.
- Proyecto Trabajo con el Adulto Mayor y el Niño.
- Proyecto Soriano Rural Ex ACRUS.
- Parque Natural Regional del Río Negro Inferior y del San Salvador Inferior.
- Arco Fluvial del Río Uruguay inferior, del San Salvador y del Río Negro inferior.
- Proyectos Integración fluvial Ríos Uruguay, Negro y San Salvador con los circuitos terrestres y náuticos deportivos, los bienes y sitios patrimoniales y los parques naturales. (PROYECTO REGIONAL)
- Revitalización de la Zona Costera y del Puerto de Dolores
- Patrimonio Natural, Cultural y Turístico de la Microrregión.
- El espacio costero en el río Uruguay.
- Proyecto ejecutivo de la Planta de Tratamiento de Saneamiento de OSE y controles de las barométricas.
- Cierre del actual vertedero de Dolores y nueva solución de disposición final de residuos sólidos situados entre Dolores y Mercedes.
- Plantas de acopio de granos en las Zonas de Actividades Múltiples.
- Puesta en valor del sistema de espacios verdes, Complejo del Río San Salvador, Península Ramospé, Parque Lavalleja y Plazas.
- Saneamiento Ambiental y Ejecución de Parque Lineal en Cañada Salgado.
- Medidas de amortiguación para la ciudad de Dolores por la interferencia de usos en la zona de barracas y por el colector vial perimetral.
- Equipamiento del laboratorio de Higiene para mejores controles.
- Programa de Educación Ambiental.
- Tránsito Pesado de Dolores, colector vial perimetral: trazado corto y trazado largo
- Tránsito pesado por Rutas Nº 21, 105, 95, 96, 12, caminería rural.
- Accesos a la ciudad: Portales de Dolores por ruta 21, 96
- Equipamiento Urbano y de Cartelería
- Avenidas y Calles parquizadas
- Obras de Saneamiento en Barrios de Dolores

- 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 fue 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
Instalación de nuevos fraccionamientos para viviendas o countries
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 de las localidades
Consultas por enfermedades respiratorias en 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

7 ANEXO

Figura 2: Zonificación base surgida del Plan previo a la ley (Microrregión)

Figura 3: Zonificación base surgida del Plan previo a la ley (ciudad de Dolores)

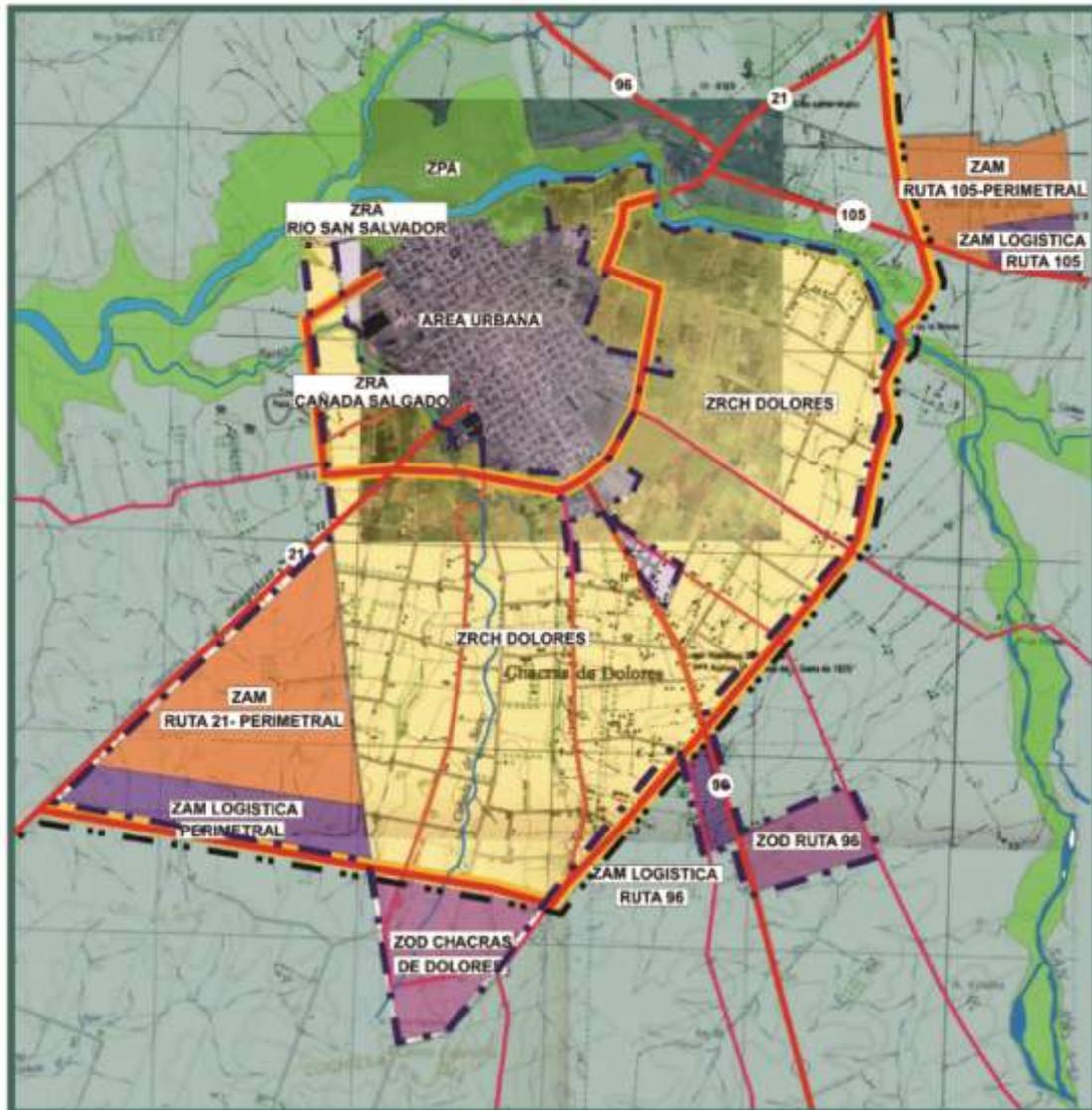
Figura 4: Propuesta de zonificación seleccionada para la Microrregión de Dolores

Figura 5: Propuesta de zonificación seleccionada (Dolores)

Figura 6: Zonificación Final (Dolores)

Figura 7: Zonificación final para la Microrregión de Dolores.

Figura 2:



REFERENCIAS:	
	RUTAS NACIONALES
	PERIMETRAL TRANSITO PESADO
	CAMINOS DEPARTAMENTALES
	RIOS Y CAÑADAS
	LINEA FERREA EN ESTUDIO MTOP-AFE
	AREA URBANA
	AREA RURAL
	LIMITE PERIURBANO
	ZAM - ZONA DE ACTIVIDADES MULTIPLES
	ZAM LOGISTICA - ZONA DE ACTIVIDADES MULTIPLES LOGISTICA
	ZOD - ZONA DE ORDENAMIENTO DIFERIDO
	ZRCH DOLORES- ZONA DE CHACRAS DE DOLORES
	ZRA - ZONA DE RECUPERACION AMBIENTAL
	ZPA - ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL

Figura 3:

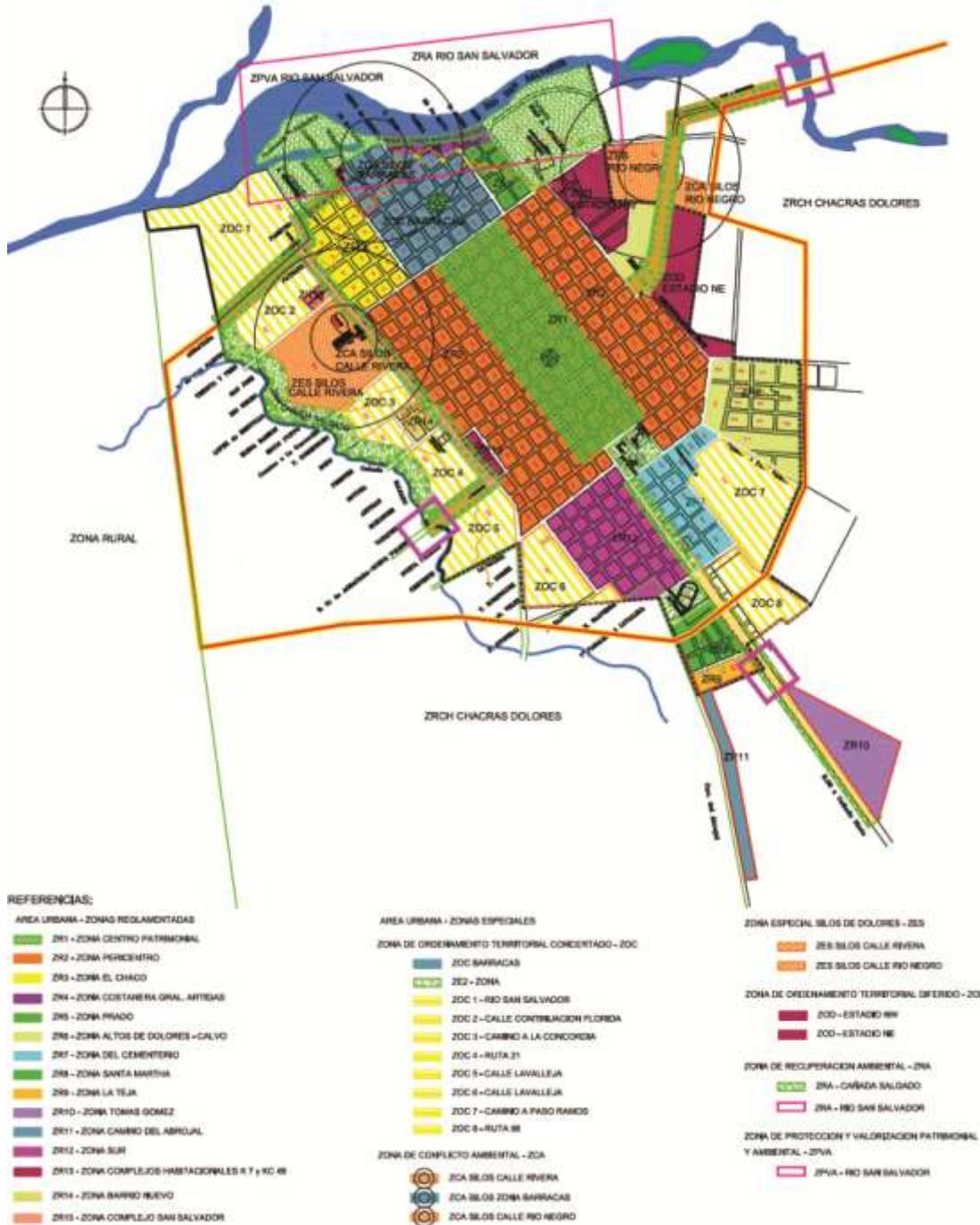




Figura 4:

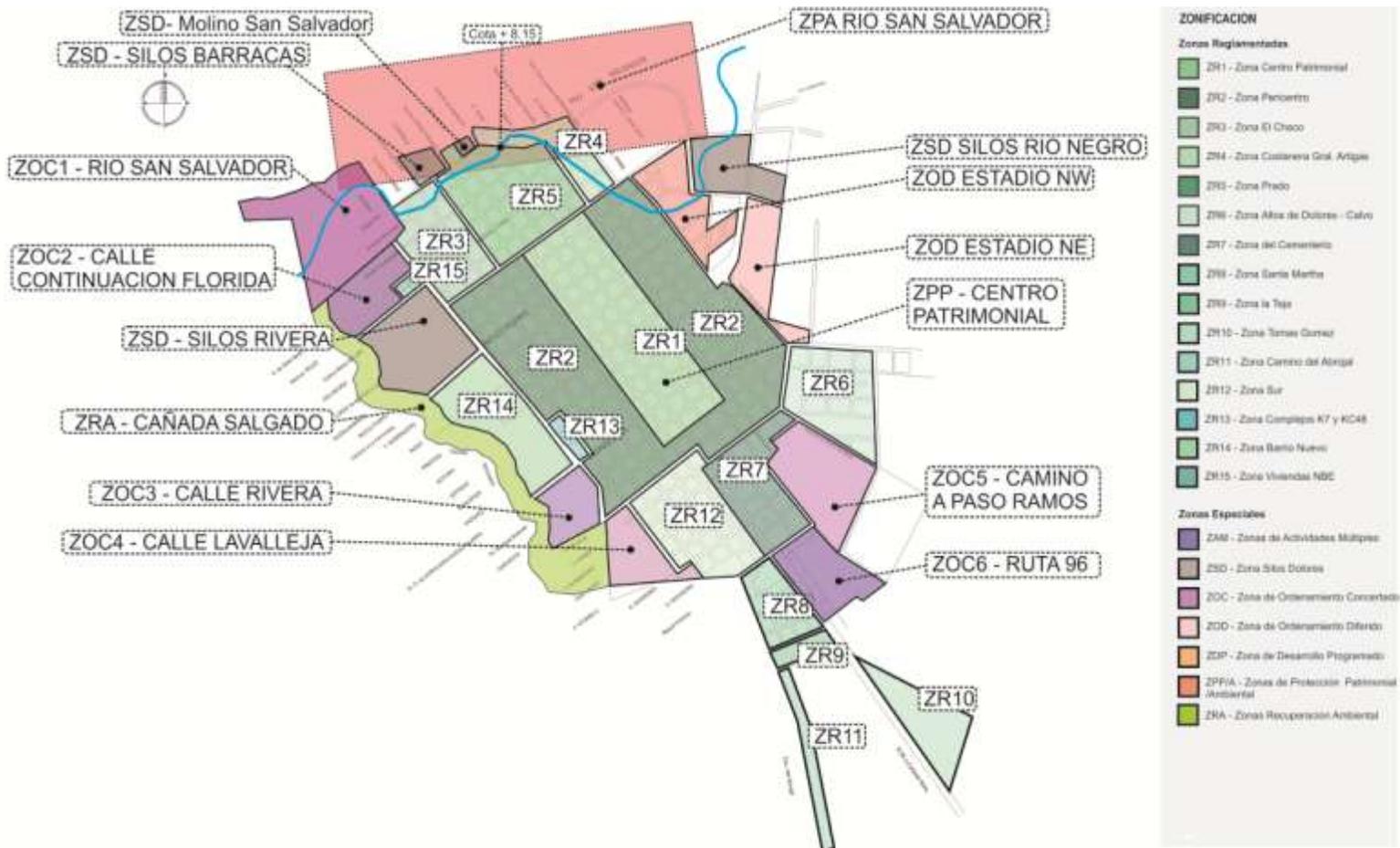


Figura 5:

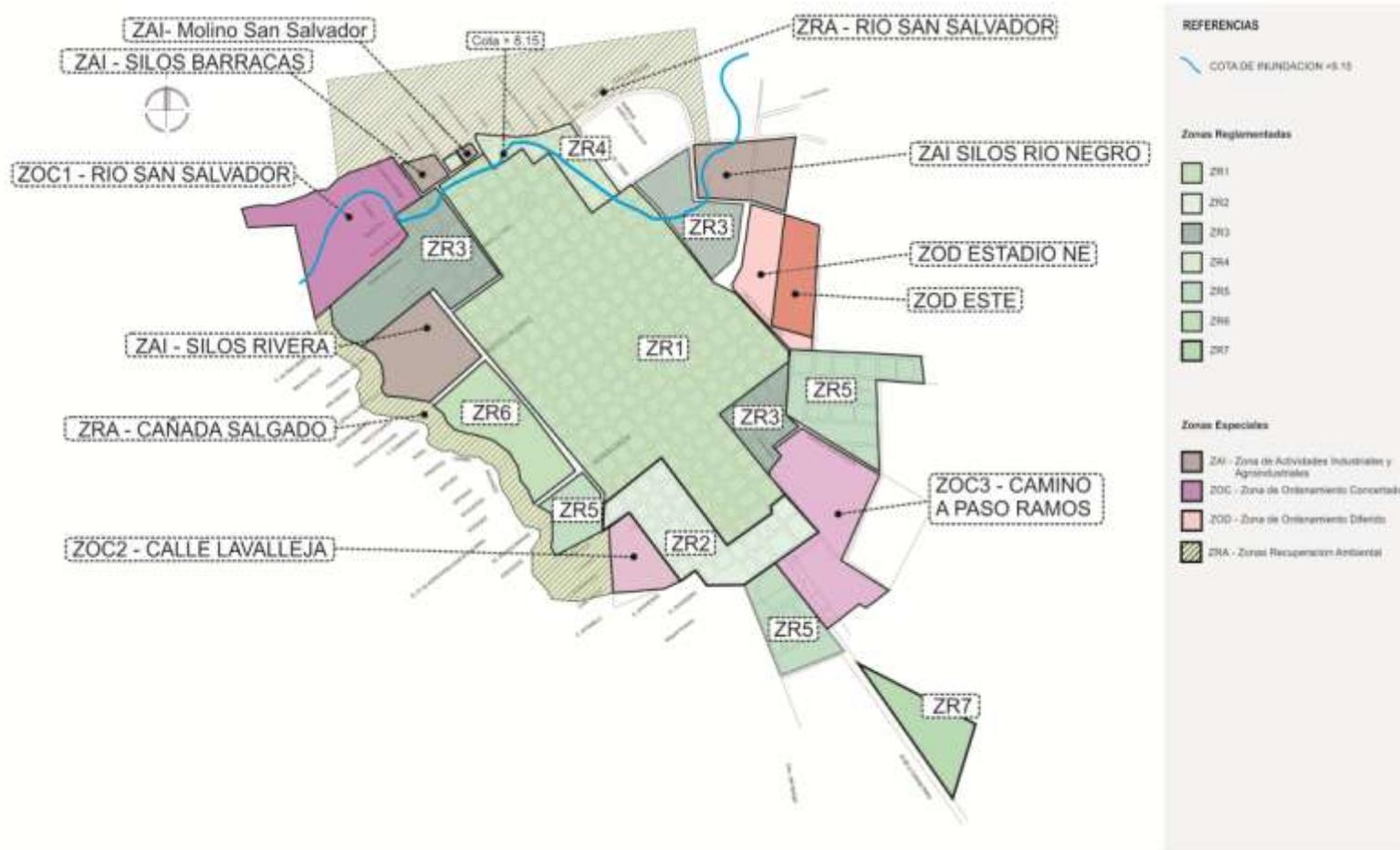


Figura 6:



Figura 7:

Art. 2) Comuníquese.-----

Art. 3) Dese tramite urgente.-----

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

MTRA. NILDA COSTA FARIAS PRESIDENTA. FABIANA BONIFACIO SECRETARIA.-----

Mercedes, 20 de diciembre de 2013.-

Cúmplase la Resolución de la Junta Departamental de Soriano, por la cual se aprueba El Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Microrregión de Dolores.- Insértese para su publicación en Diario Oficial siga a Secretaria de Relaciones Publicas y Comunicación, dese conocimiento a la Unidad de Coordinación y Planificación Estratégica, Oficina de Planes Habitacionales, Departamento de Hacienda, Talleres, Obras, Transito y Transporte, Higiene, Asesorías Jurídico-Notarial, Municipio de Dolores, y radíquese a sus efectos en Departamento de Arquitectura y Ordenamiento Territorial.-

GUILLERMO BESOZZI, INTENDENTE DE SORIANO. DR. OVIDIO OLIVERA, SECRETARIO GENERAL.-