



## PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA **MERCEDES COSTA ESTE.**



## AUTORIDADES

**Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial**

**Sra. Tamara Paseyro**

**Intendente Departamental de Soriano**

**Sr. Ruben Valentín**

**Subsecretario de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente**

**Sr. Christian Di Candia**

**Secretario de la Intendencia Departamental de Soriano**

**Dr. Andrés Ramirez**

## CONSEJO DIRECTIVO INTERINSTITUCIONAL

**Director Nacional de Ordenamiento Territorial**

**Arq. Paola Florio**

**Director de Arquitectura y Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Soriano**

**Dra. María Celia Barreiro**

## EQUIPO TÉCNICO INTENDENCIA DE SORIANO

**Arq. Daniela Banchero**

## CONSULTORES EXTERNOS

**Dra. Lorena Zubiaurre**

## ENLACE DINOT

**Mg. Marcela Lale**

## EQUIPO TÉCNICO HASTA ETAPA DE AUDIENCIA PÚBLICA

### EQUIPO TÉCNICO DAOT- I.SORIANO.

**Arq. Verónica Colmán (Directora) - Arq. Luis Rigby (Director).**

**Esc. Dra. Magdalena Arnaiz -Dra. María Celia Barreiro - Arq. Emerson Ubios- Sr. Jorge Del Pino- Ay. Téc. Rodrigo Revetria-Arq. Silvana Pesquera-Arq. Daniela Banchero.**

## COLABORADORES MVOTMA-DINOT

**Arq. Matilde De Los Santos- Ec. Rodrigo García.**

## ÍNDICE

<b>Capítulo I</b>	<b>MARCO NORMATIVO Y DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS</b>	<b>01</b>
<i>Artículo 1º</i>	<b>MARCO NORMATIVO .....</b>	01
<i>Artículo 2º</i>	<b>DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS .....</b>	01
<i>Artículo 3º</i>	<b>MEMORIAS .....</b>	01
<i>Artículo 4º</i>	<b>OBJETIVO GENERAL .....</b>	01
<i>Artículo 5º</i>	<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....</b>	02
<i>Artículo 6º</i>	<b>VIGENCIA.....</b>	02
<b>Capítulo II</b>	<b>PRESENTACIÓN DEL PROYECTO</b>	<b>03</b>
<i>Artículo 7º</i>	<b>LOCALIZACIÓN y DELIMITACIÓN del Ámbito de Actuación. ....</b>	03
<i>Artículo 8º</i>	<b>ETAPABILIDAD .....</b>	03
<i>Artículo 9º</i>	<b>CATEGORIZACIÓN DEL SUELO. ....</b>	04
<i>Artículo 10º</i>	<b>ZONIFICACIÓN .....</b>	04
<i>Artículo 11º</i>	<b>ZONAS ESPECIALES. ....</b>	04
<i>Artículo 12º</i>	<b>AFFECTACIONES ZCE- Zona Costera Este. ....</b>	05
<i>Artículo 12º lit. A</i>	<b>USOS ADMITIDOS. ....</b>	05
<i>Artículo 12º lit. B</i>	<b>USOS PROHIBIDOS. ....</b>	05
<i>Artículo 12º lit. C</i>	<b>USOS Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES. ....</b>	05
<i>Artículo 13º</i>	<b>AFFECTACIONES ZRP- Zona de Rehabilitación Patrimonial AFE. ....</b>	06
<i>Artículo 14º</i>	<b>AFFECTACIONES ZCA- Zona de Conservación Ambiental Cda. M. García....</b>	07
<i>Artículo 15</i>	<b>AFFECTACIONES ZNU- Zona No Urbanizable Cañada Roubin.....</b>	07
<i>Artículo 16</i>	<b>ZONAS REGLAMENTADAS. ....</b>	07
<i>Artículo 17º</i>	<b>USOS PROHIBIDOS ZONAS REGLAMENTADAS. ....</b>	08
<i>Artículo 18º</i>	<b>USOS CONDICIONADOS ZONA REGLAMENTADA. ....</b>	09
<i>Artículo 19º</i>	<b>PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO ZONAS REGLAMENTADAS ZR11 y ZR12. ..</b>	10
<i>Artículo 20º</i>	<b>SUPERFICIE DE CARGA Y DESCARGA. ....</b>	10
<i>Artículo 21º</i>	<b>SISTEMA VIAL. ....</b>	11
<i>Artículo 22º</i>	<b>ACERA. ....</b>	11

<u>Artículo 23º</u>	ACCESO VEHICULAR. ....	12
<u>Artículo 24º</u>	FUERA DE ORDENAMIENTO. ....	12
<u>Artículo 25º</u>	AMANZANADO Y FRACCIONAMIENTO. ....	13

<b>Capítulo III</b>	<b>DERECHOS URBANÍSTICOS Y ESTRATEGIAS DE ACCESO AL SUELO</b>	<b>13</b>
<u>Artículo 26º</u>	DERECHO DE PREFERENCIA. ....	13
<u>Artículo 27º</u>	ESTRATEGIAS DE ACCESO AL SUELO. ....	13
<u>Artículo 28º</u>	EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS. ....	13

## CAPÍTULO I - MARCO NORMATIVO Y DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS.

### Artículo 1 MARCO NORMATIVO

Apruébase el Programa de Actuación Integrada, denominado P.A.I- Mercedes Costa Este (en adelante PAI) y sus documentos constitutivos identificados en el Art. 2 del presente instrumento.

El presente P.A.I, se elaboró conforme a lo establecido en Arts.20 f. y 26 e) del Decreto Municipal N°1.800- Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Microrregión de Mercedes, y Arts. 19 , 21 y 21-BIS de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008.

Este Instrumento da inicio al proceso de transformación del sector de suelo incluido en el Ámbito de Actuación, definido por el Art. 10 del presente, que fuera autorizado por el Sr. Intendente de Soriano y comunicado a DINOT según Oficio Nº 329/2017 de fecha 11 de octubre de 2017 y a DINAMA según oficio Nº 330/2017 de fecha 11 de octubre de 2017.

### PARTICULARIDADES.

Motiva la elaboración del instrumento lo dispuesto por el art. 20 literal f del Decreto 1800 referente a la transformación de una Zona de Ordenamiento Diferido, en zonas reglamentadas y zonas especiales, donde se determinan los nuevos usos y afectaciones urbanísticas con las que contarán los diferentes predios del Ámbito. El presente Instrumento no contempla cambio de categoría de suelo, los predios involucrados ya cuentan con categoría de suelo urbano. Se establecen dos subcategorías: urbano consolidado y urbano no consolidado.

### Artículo 2 DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS

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

- Anexo 1- Fichas reglamentarias
- Anexo 2- Cartografía
- Anexo 3- EAE

### Artículo 3 MEMORIAS

Como referencia para la elaboración del presente PAI, se efectuaron estudios y trabajos, los cuales están especificados en las siguientes memorias: memoria de información, memoria económica y memoria de participación.

### Artículo 4 OBJETIVO GENERAL

El objetivo general del presente PAI es dar cumplimiento a lo establecido en Art.26.e) ZOD RAMBLA ESTE del Decreto N°1.800-Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Microrregión de Mercedes.

Para ello se propone:

- determinar las normas urbanísticas de mayor aprovechamiento del sector.
- establecer la nueva condición morfológica.

- contemplar la estructura territorial del sector a la que deberán ajustarse los proyectos de fraccionamiento.

#### **ARTÍCULO 5. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.**

La realización del presente P.A.I tiene los siguientes objetivos específicos:

- Posibilitar y potenciar el desarrollo del suelo urbano, el cual fue categorizado como tal con la entrada en vigencia del Decreto N°1.800 del 23 de mayo de 2013, y cuyo desarrollo se estableció como diferido (ZOD) hasta la efectiva realización de un instrumento de ordenamiento específico para la zona.
- Generar un marco normativo específico en el ámbito de actuación que contemple la realización de un Paseo Costero, y la previsión de ocupación del suelo vacante con residencias en su justa relación con la dotación de infraestructuras y mejoras de las existentes, tanto para la zona ZOD como para los barrios Treinta y Tres y Chaná.
- Contar con lineamientos estratégicos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible para el sector, que permitan la mejor administración de la unidad territorial del PAI, y contemple el cuidado del medio ambiente garantizando la biodiversidad de los sectores de valor.
- Promover el consumo sostenible de los recursos: espacio, suelo, agua, vegetación y ecosistemas frágiles.
- Prohibir la creación de nuevas situaciones habitacionales permanentes bajo la cota de inundabilidad.
- Buscar un manejo adecuado y controlado de actuaciones en la zona costera tan demandada.
- Prever, en coordinación con los entes estatales y propietarios del suelo, la dotación y adecuación de saneamiento.
- Concretar una pieza de infraestructura vial que integre los barrios Treinta y Tres (33) y Chaná con la trama urbana de Mercedes, de forma segura y fluida.
- Concretar la continuidad de la principal pieza de espacio urbano que cuenta la ciudad, la Rambla Costanera, mediante un sistema ambientalmente más sustentable como es un Paseo Costero, garantizando la democratización del acceso al suelo urbano costero.

#### **Artículo 6. VIGENCIA**

La vigencia del presente P.A.I, como instrumento derivado de PLOTDS de la la Microrregión de Mercedes, queda supeditada a la vigencia de este último. En consecuencia, el presente PAI será objeto de revisión en la misma oportunidad que el Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, de la Microrregión Mercedes.

Sin perjuicio de ello, ante el acaecimiento de transformaciones territoriales de tal entidad e importancia que ameriten la alteración de las normas, determinaciones y/o reglamentaciones del presente PAI, se procederá a la revisión anticipada del mismo, cumpliendo siempre el procedimiento establecido para la elaboración y aprobación del instrumento especial a modificar.

No obstante, ante las situaciones de carácter no sustancial, el régimen de revisión no requerirá de la aprobación de un nuevo IOT que así lo establezca, pero deberá contar con la aprobación del ejecutivo departamental mediante resolución de Intendente.

## CAPÍTULO II- PRESENTACIÓN DEL PROYECTO

### **Artículo 7.LOCALIZACIÓN y DELIMITACIÓN del Ámbito de Actuación.**

El presente Programa se localiza en el sector noreste de la ciudad de Mercedes y cuenta con tres ejes estructuradores dentro del ámbito como son la Ruta Nacional N°2, la Ruta Nacional N°14 y el Río Negro. El Ámbito se encuentra graficado en lámina N°01 de la cartografía de ordenación y se delimita de la siguiente manera: desde intersección Rambla C.F Saez y Avda. Luis Alberto de Herrera hacia el norte hasta la costa del Rio Negro, continuando por la casta hasta intersectar Cañada Manuel García. Por esta hacia el sur hasta intersectar Ruta Nacional N°14, continuando por la ruta hacia el este hasta el padrón N°11265 inclusive. De allí al sur por el límite este de los padrones N°11267, 11268 y 11285 hasta llegar a Avenida Agraciada, continuando por esta hasta la Cañada Novillo. Continuando por la misma hacia el sur hasta el límite del padrón urbano N°9408 con el padrón suburbano N°11713. De allí al oeste por el límite norte del padrón N°11713 hasta el padrón N°12461 (incluido en el ámbito), luego tomando en línea recta hacia el oeste hasta la intersección con la vía férrea. Continuando por la vía hasta tomar calle Circunvalación Este. Continuando por esta hacia calle J.E. Rodó, tomando calle Rodó hacia el oeste hasta calle Av. Luis A. de Herrera hasta el punto de inicio: intersección Rambla C.F Saez y Avda. Luis Alberto de Herrera. **Ver Lámina 01y 02.**

El ámbito de aplicación comprende los padrones Nº 11674, 48, 8979, 7897, 8958, 5555, 6010, 0, 964, 963, 7531, 1325, 1326, 6675, 6676, 1327, 1328, 5135, 1751, 5317, 1752, 7576, 2142, 2143, 9309, 9308, 4373, 6123, 10962, 10961, 10895, 10896, 10957, 10956, 10955, 9686, 2312, 2314, 11266, 11265, 11264, 11263, 11267, 11268, 8629, 4378, 4384, 4393, 4392, 4391, 4390, 4389, 4388, 4387, 4386, 4384, 4385, 6011, 10192, 10219, 10220, 4379, 167, 4382, 4383, 5618, 10126, 10127, 9796, 10946, 7088, 7089, 7090, 7091, 7092, 7093, 7094; 306 parte, 307 parte, 308 parte, 309 parte, 310 (parte), y 311 parte, los cuales suman un área total de 107,26 Ha. aprox. y el área destinada al proyecto es de 3 ha 3943 m<sup>2</sup> aprox.

### **Artículo 8. ETAPABILIDAD**

El proyecto de transformación urbana, se dividirá en dos Unidades de Actuación que se denominan UNIDAD DE ACTUACIÓN TERRITORIAL 1 (en adelante UA1) y UNIDAD DE ACTUACIÓN TERRITORIAL 2 (en adelante UA2). Estas unidades se determinan en función de la forma de acceso al suelo, definiéndose unidad de actuación 01 (UA1) donde el trazado proyectado se realiza en suelo baldío, y una unidad de actuación 02 (UA2) donde el trazado inevitablemente se proyecta en suelo edificado (bajo servidumbre de alta tensión la cual se encuentra edificada). **Ver Lámina 02.**

- UNIDAD DE ACTUACIÓN TERRITORIAL 1(UA 1)

Superficie total de predios: 38 Ha 8500 m<sup>2</sup>.

Padrones número: 11674, 48, 8979, 7897, 8958, 5555, 6010, 0, 964, 963, 7531, 1325, 1326, 6675, 6676, 1327, 1328, 5135, 1751, 5317, 1752, 7576, 2142, 2143, 9309, 9308, 4373, 6123, 10962, 10961, 10895, 10896, 10957, 10956, 10955, 9686, 2312, 2314, 11266, 11265, 11264, 11263, 11267, 11268, 8629, 4378, 4384, 4393, 4392, 4391, 4390, 4389, 4388, 4387, 4386, 4384, 4385, 6011, 10192, 10219, 10220, 4379, 167, 4382, 4383, 5618, 10126, 10127, 306 parte, 307 parte, 308 parte, 309 parte, 310 parte, y 311 parte, (parte).

UNIDAD DE ACTUACIÓN TERRITORIAL 2 (UA 2)

Superficie total de predios: 1 ha 7193 m<sup>2</sup>.

Padrones número: 9796, 10946, 7088, 7089, 7090, 7091, 7092, 7093, 7094.

#### **Artículo 9. CATEGORIZACIÓN del suelo**

Se mantiene, para todos los padrones involucrados, la categoría de suelo dada por el Decreto N°1.800-Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Microrregión de Mercedes, siendo esta categoría de suelo urbano. Se establecen las subcategorías de consolidado y no consolidado según lámina 05 de cartografía de ordenación.

#### **Artículo 10. ZONIFICACIÓN**

La Zonificación queda definida por dos grandes grupos: Zonas Especiales y Zonas Reglamentadas, las cuales quedan graficadas en **lámina 05**.

- **Zonas especiales:** porción de territorio mayoritariamente no urbanizable, cuyas singularidades (natural, patrimonial, etc.) obligan a establecer afectaciones generales y programáticas especiales, las cuales se expresan en los artículos Nº 12, 13, 14 y 15 específicos para cada una de estas zonas.
- **Zonas reglamentadas:** porción de territorio urbanizable, cuyas afectaciones se establecen en Fichas reglamentarias específicas para cada zona.

#### **Artículo 11. ZONAS ESPECIALES.**

Créanse las siguientes zonas especiales:

- **ZCE- Zona Costera Este.**
- **ZCA- Zona de Conservación Ambiental Cañada Manuel García.**
- **ZRP- Zona de Rehabilitación Patrimonial AFE**
- **ZNU- Zona No Urbanizable Cañada Roubin.**

#### **Artículo 12. AFECTACIONES ZCE- Zona Costera Este.**

Comprende los padrones N°47, 48, 8979, 7897, 8958, 9309, 9308(parte), 10961(parte), 10895(parte), 9686(parte), 2312(parte), 2314(parte).

Se reglamentará esta zona en dos sectores con características diferentes: sector 01 para el cual únicamente se le establecen afectaciones urbanísticas y el sector 02 donde, además de establecerse afectaciones se proyecta la concreción de un paseo costero público cuya superficie efectiva se corresponderá con el área que surja de la aplicación de lo establecido en la Memoria Económica, debiendo cumplir con un ancho mínimo de 15m fuera de la zona de playa. En esta zona no se autorizará la apertura de calle con destino a la creación de nuevos lotes, quedando admitido todo deslinde que se cree con el fin específico de la concreción del paseo costero.

**Sector 01:** sector antropizado, que comprende los padrones N°47, 48, 8979, 8958, 7897 los cuales se encuentran construidos y cuyos usos refieren a: actividad extractiva (arenera), deportivo (club de pesca), comercial gastronómico y eventos. Estos padrones forman parte de la zona ZCE, dado su localización

costera entre la rambla existente y el Río Negro, pero no serán afectados por el trazado del Paseo Costero (este se proyecta desde el puente de la Ruta N°2 hacia el este).

Para este sector se establece:

Las construcciones existentes podrán ser mantenidas en las condiciones previas a la aprobación del presente Plan. Toda construcción existente al momento de la aprobación del presente, podrá mantenerse o refaccionar para ser adaptadas a las determinaciones del presente instrumento. Para el caso de las construcciones existentes las cuales se encuentran mal emplazadas y/o cuyo uso haya sido determinado como fuera de ordenamiento, se podrá admitir la construcción de obras nuevas sustitutivas de las existentes, en la presente ZCE, siempre que estas cuenten con una superficie igual o menor a las que se encuentran mal emplazadas y se ajuste a las nuevas exigencias que el presente instrumento determina.

**Usos:** Serán autorizados aquellos usos asociados al turismo recreación y servicios, tales como locales gastronómicos, hotelería de baja densidad, oficinas asociadas al turismo, servicio e instalaciones para actividades náuticas y de pesca, etc. que contribuyan a la dotación del nuevo Paseo Costero. No se autorizará la localización de viviendas ya sean unifamiliares o conjuntos.

**F.O.S:** 35 %

**Sector 02:** comprende parte de los padrones N°9309, 10961, 10895, 9686, 2312 (parte), y 2314 (parte), los cuales se encuentran edificados en menor área y sobre los cuales se proyectará un Paseo Costero público. Se establece para ellos:

La prohibición de innovar, quedando el sector destinado a la realización de un Paseo Costero público que ponga en valor el espacio costero del Río Negro y garantice el libre acceso al mismo. Este Paseo Costero es una de las medidas de acción que se proponen en pos de la adaptación al cambio climático y será objeto de un proyecto urbano integral que garantice y mejore las condiciones ambientales, estudie los elementos patrimoniales de valor que existan en el sector y se conciba como amigable con el medio ambiente y que contemple la accesibilidad universal. Este proyecto podrá requerir de la evaluación de una comisión multidisciplinaria que estudie los aspectos patrimoniales, ambientales y urbanísticos del Paseo Costero.

En lo que refiere a los aspectos formales se prohíben intervenciones “duras” en un porcentaje mayor al 40% del sector, incluyendo la vereda que materializará el límite de la zona ZR12 y la ZCE.

**Usos:** Podrán ser autorizados aquellos usos asociados al turismo, recreación y servicios, así como equipamiento urbano que la Intendencia entienda pertinente. En este sector se prohíbe toda construcción con destino residencial ya sea de carácter temporal (ej: hoteles, posadas, cabañas) o permanente (viviendas). serán autorizados aquellos usos asociados al turismo recreación y servicios, oficinas asociadas al turismo, servicio e instalaciones para actividades náuticas y de pesca, etc. que contribuyan a la dotación del nuevo Paseo Costero. No se autorizará la localización de viviendas ya sean unifamiliares o conjuntos.

**Construcciones existentes:** aquellas construcciones existentes que cuenten con autorización previo a la entrada en vigencia del presente P.A.I, cuyo uso fuera admitido oportunamente, y que no se encuentren determinadas como fuera de ordenamiento podrán permanecer en las mismas condiciones, en tanto no realicen intervención alguna en el padrón, salvo los de mantenimiento. Ante nuevas actuaciones a realizarse ya sea cambio de uso, modificaciones prediales y/o edilicias, las construcciones existentes deberán ajustarse a las disposiciones de la presente.

**F.O.S:** 5 %.

#### **Artículo 13. AFECTACIONES ZRP- Zona de Rehabilitación Patrimonial AFE.**

Comprende un único padrón, sin número, donde se localiza la antigua Estación Central de AFE. Esta zona está caracterizada por la presencia de la antigua Estación Central de Trenes de la ciudad de Mercedes, propiedad de la Administración Central de Ferrocarriles del Estado y sus construcciones anexas. Este sitio se concibe como una zona para la puesta en valor del patrimonio cultural mediante la rehabilitación y refuncionalización de las construcciones existentes y la incorporación de nuevas infraestructuras y equipamiento urbano que alberguen nuevas actividades y usos, con el fin de potenciar la identidad cultural y turística del lugar. Dado que la zona se compone de un único padrón, propiedad de AFE y considerando las características del mismo, las afectaciones de uso, retiros, altura, F.O.S, F.O.T, F.O.T.V, F.I.S y demás afectaciones serán definidas en el proyecto de rehabilitación urbana. Actualmente la Intendencia de Soriano se encuentra trabajando en el proyecto que fue presentado y resultó seleccionado por el Programa de Desarrollo y Fortalecimiento de la Gestión Fiscal y de Servicios Subnacionales (PDGSIII).

**Usos admitidos:** Serán los usos asociados al turismo y la cultura: ej. actividades artísticas, de recreación, deportivas, comerciales, u otros que la intendencia de Soriano entienda compatible con el proyecto urbanístico-patrimonial.

**Usos prohibidos:** Serán aquellos que forman parte del proceso urbanizador de las ciudades; a modo enunciativo se expresan los siguientes: residencias permanentes,, servicios de logística, depósitos, talleres, fábricas. Además se prohíbe la actividad extractiva y la industrial.

**Usos y Construcciones existentes:** Aquellas construcciones existentes autorizadas con anterioridad a la entrada en vigencia del presente P.A.I y cuyo uso residencial fuera admitido oportunamente.

**Excepciones.** Podrán permanecer aquellas familias que tengan contrato de arrendamiento o similar con AFE para uso de viviendas permanentes. Estas no podrán ampliarse, admitiendo únicamente obras de acondicionamiento necesarias.

#### **Artículo 14. AFECTACIONES ZCA- Zona de Conservación Ambiental Cañada Manuel García.**

Comprende los padrones N°11264(parte),11265(parte),11267(parte), 11268(parte). Se concibe como una zona de conservación y restauración ambiental dadas las características físicas con que cuenta la misma debido a la presencia de cañada y flora nativa.

Para ella se establece:

- Servidumbre ecosistémica para la totalidad de la zona, cuyos márgenes se encuentran graficados en Lámina 05- Zonificación de suelo urbano de la cartografía de ordenación. Será de aplicación lo establecido en la memoria económica donde se establecen opciones para la conservación del predio como privado o el efectivo libramiento al uso público en las condiciones allí establecidas.
- La prohibición de urbanización de este sector, y la prohibición de rellenos, destinado a la conservación y puesta en valor ambiental.
- La realización de un plan de acción que contenga el diagnóstico y manejo del monte y/o flora nativa existente.
- Será objeto de autorización las intervenciones destinadas a limpieza, mantenimiento y extracción de toda vegetación no prioritaria de conservación. Y las intervenciones a realizarse en pos de la puesta en valor y conservación del ambiente; la incorporación de estructura y/o equipamiento que sirva, por ejemplo, para el avistamiento de aves y de fauna y flora nativa, siempre que la misma se adapte al ecosistema del lugar.
- No será autorizada ninguna intervención del tipo construcción edilicia o similar, desmontes, rellenos y toda modificación topográfica o deforestación que atente contra la preservación de la biodiversidad existente y que modifique los desagües naturales del sector.

**Artículo 15. AFECTACIONES ZNU- Zona No Urbanizable Cañada Roubin.**

Comprende los padrones N°305(parte), 306(parte), 308(parte), 309(parte), 5555, 0, 4373, 11674, 964, 963, 7531, 1325, 1326, 6675, 6676, 1327, 1328, 5135, 1751, 5317, 1752, 7576, 2174, 2143, 4393, 4392, 4391, 4390, 4389, 4388, 4387, 4386, 4384, 8629, 9308(parte), 9309(parte), 311 (parte), 310 (parte), 307 (parte), 308 (parte), 309 (parte).

Se concibe esta zona como una zona de espacios verdes urbanos, caracterizada por la existencia de la Cañada Roubin, y su área de desborde en casos de inundación por crecida del Río Negro. Esta Cañada se encuentra impermeabilizada y canalizada, lo cual no sería objeto de preservación ambiental. Para los predios que componen la presente zona se establece:

- La prohibición de urbanización de este sector, quedando destinado a espacio libre para actividades deportivas, turísticas y de ocio. Se admitirá la construcción de edificaciones destinadas a servicios y mejora en la accesibilidad de las canchas existentes como ser: servicios higiénicos y cantina, hasta un máximo de 60m<sup>2</sup> totales de construcción nueva por institución que cuente con el derecho a uso de las canchas. Esta autorización como la de impermeabilización del suelo y toda otra intervención deberá ser autorizada por la Intendencia de Soriano, pudiendo solicitar los estudios que entienda pertinente y las compensaciones ambientales que entienda necesarias. Se priorizará la incorporación de flora nativa en sectores bajos y de uso escaso.
- Se admitirá también toda obra de equipamiento urbano e infraestructuras que califiquen y redefinen el sector, así como la incorporación o mantenimiento de lugares para el ocio y la recreación. Estas propuestas deberán considerar la incorporación de vegetación del tipo árboles, arbustos y plantas de origen autóctono.

**Artículo 16. ZONAS REGLAMENTADAS.**

**1).** Créanse las siguientes zonas reglamentadas, las que incorporarán los siguientes padrones:

- **ZR11- Br. Colman Tramo Norte.**

Padrones: N°11266, 11263, 11267, 11268, 11264(parte), 11265(parte) y todo padrón que surja de los mismos.

De conformidad con lo establecido en Ley 18.308 y en Art.21 del Decreto 30/20 para esta zona no se autorizarán viviendas de ningún tipo bajo la TR100, por esta razón toda actuación en padrones inundables o parcialmente inundables deberán presentar viabilidad de uso/localización indicando en el proyecto la cota correspondiente a la TR100, referenciando los usos que se proyectan e identificando las infraestructuras y calles que le acceden al predio. Las viviendas sobre la TR100 deberán cumplir además con la condición de acceso no inundable al predio.

- **ZR12- Paseo Costero.**

Padrones N°6123, 10962, 10961(parte), 10895(parte), 10896, 10957, 10956, 10955, 9686(parte), 2314(parte), 2312(parte), 4379, 167, 4383, 5618, 10126, y todo padrón que surja de los mismos.

La numeración de las zonas es correlativa con las zonas establecidas en el Decreto N°1.800- Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Microrregión de Mercedes aprobado el 23 de mayo de 2013.

En esta zona reglamentada se admitirá la localización de usos en función de la curva de inundabilidad TR100. De conformidad con lo establecido en Ley 18.308 y en Art.21 del Decreto 30/20 no se autorizarán viviendas de ningún tipo bajo la TR100, por esta razón toda actuación en padrones inundables o parcialmente inundables deberán presentar viabilidad de uso/localización indicando en el proyecto la cota correspondiente a la TR100, referenciando los usos que se proyectan e identificando las infraestructuras y calles que le acceden al predio. Las viviendas sobre la TR100 deberán cumplir además con la condición de acceso no inundable al predio. Se entiende con esto que los predios parcialmente inundables podrán ser usados para viviendas, en los sectores no inundables, y otros usos admitidos en zona inundable. Para el sector inundable no será de aplicación el F.O.S establecido en la ficha ZR12 y aplicará el siguiente: F.O.S máximo admitido del 20% para construcciones cuyos usos se encuentren admitidos.

No se autorizará la apertura de calle con destino a la creación de nuevos lotes en sector comprendido entre la rambla C.F. Saez y zona ZCN-Zona Costera Este.

Los límites de las zonas quedan graficados en la **Lámina 05**. Se adjunta ficha normativa en Anexo.

**2).** Amplíase las siguientes zona vigente en Decreto N°1.800- Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo sostenible de la Microrregión de Mercedes aprobado el 23 de mayo de 2013, la que incorporará los siguientes padrones:

- **ZR4- Zona Barrio Treinta y Tres y Chaná.**

Padrones N°4384 y 4385, 6011, 10192, 11823, 11822, 10220 y 8583, y todo padrón que surja de los mismos.

**3).** Manténgase la zona ZR6- Zona Cooperativas sin modificaciones y con las mismas afectaciones urbanísticas establecidas en la Ficha reglamentada ZR6- Zona Cooperativas, vigente en Decreto N° 1.800-

Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo sostenible de la Microrregión de Mercedes, aprobado el 23 de mayo de 2013.

Los límites de las zonas quedan graficados en la Lámina 05. Se adjunta ficha normativa en Anexo.

#### **Artículo 17. USOS PROHIBIDOS ZONAS REGLAMENTADAS ZR 11 y ZR 12.**

Se determinan como usos prohibidos a aquellos que sean incompatibles con el uso residencial. Aquellos que por su uso generen contaminación ambiental, acústica, lumínica, de tráfico, por emisión de olores, etc., resultan una molestia para la función residencial. Todos aquellos con alta carga de fuego que por sus efectos combustibles pongan en peligro la seguridad de las zonas reglamentadas cuya prioridad es residencial de mediana y alta densidad, y todo uso que a criterio de las oficinas técnicas se entiendan que se contraponen al uso residencial.

Estas zonas son de prioridad residencial de mediana y alta densidad por lo que serán motivo de negación toda autorización de uso que atente contra el uso residencial o dificulte el desarrollo del sector. También aquellas que requieran evaluación de impacto ambiental y autorizaciones ambientales que por sus características las hagan inviables. A modo de ejemplo y sin que esto sea una lista taxativa se expresan las siguientes categorías:

- a) **Industrias:** En general.
- b) **Depósitos:** Depósitos en general que ocupen superficies abiertas o cerradas mayores a 200m<sup>2</sup>. Depósitos de materiales explosivos, y materiales peligrosos. Depósitos de materiales granulares, extractivos a granel. Depósitos de barracas, y servicios que requieran el uso de maquinaria vial y/o camiones con capacidad mayor a 24m<sup>3</sup> para su funcionamiento. Locales comerciales y de servicios con alta carga de fuego sin importar su superficie.
- c) **Servicios para vehículos:** Taller de reparación de vehículos motorizados, maquinarias agrícolas y viales. Gomerías. Estaciones de servicio con abastecimiento de combustibles.
- d) **Reuniones Públicas:** Discotecas o salas bailables. Whiskerías. Salones de fiesta.
- e) **Servicios de salud, instituciones de reclusión e internación:** Clínicas y/o Consultorios veterinarios y similares mayores a 100m<sup>2</sup>. Hospitales, Sanatorios, Emergencias, Clínicas con internación, Locales destinados a la detención de personas.
- f) **Otros:** Playa de contenedores. Servicio de clasificación de residuos. Plantas de extracción de miel. Galpones para servicios de logística. Silos. Antenas de radio, televisión, telefonía u otros. Club de Tiro. Crematorios en general. Carritos o food-trucks de localización fija y/o permanente.

#### **Artículo 18. USOS CONDICIONADOS ZONA REGLAMENTADA ZR11 y ZR12.**

Se determinan como usos condicionados a aquellos que, no estando establecidos como prohibidos, requieran de algunas medidas de mitigación para poder garantizar la compatibilidad con el uso residencial. Estos usos deberán cumplir con los niveles máximos de transmisión de decibeles establecidos en la ordenanza sobre control de ruidos molestos (Decreto Departamental N°0.292 del 22 de febrero de 1996). Además, deberán tramitar solicitud de viabilidad de uso donde serán evaluados por las oficinas técnicas correspondientes en función de las propuestas presentadas y serán solicitadas las medidas de adaptación al lugar donde se implanten, pudiendo ser objeto de reformulación de la propuesta o de negación la misma. Las condicionantes que se establezcan para cada caso serán siempre consideradas en función de garantizar la compatibilidad de los mismos con el uso prioritario de las zonas

residenciales y exigidas al momento del Permiso de Construcción. A modo de ejemplo y sin que esto sea una lista taxativa se expresan las siguientes:

- Clubes deportivos y sociales en general.
- Academia de baile y de música: podrán localizarse en construcciones aisladas o que no cuenten con locales de uso residencial tanto en los predios linderos como en el nivel inmediatamente superior.
- Pizzerías. Bares. Pubs o similares: quedan condicionados por el nivel de ruido y además por el área (máxima de 100 m<sup>2</sup> c/u), serán admitidos de forma individual, aislados o en edificios de uso residencial o mixto.
- Carritos o food-trucks: se autorizará de forma exclusiva, para eventos específicos y la ubicación de los mismos será determinada por la Intendencia de Soriano. Se deberán tramitar ante la oficina D.A.O.T la autorización municipal de localización correspondiente sin perjuicio de los trámites que correspondan efectuar ante otras reparticiones de esta Intendencia.

#### **Artículo 19. PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO ZONAS REGLAMENTADAS ZR11 y ZR12.**

Se establecen a continuación las plazas de estacionamiento que se deberán prever en función del uso proyectado para las edificaciones a construirse en las zonas ZR11 y ZR12.

**1)** Para edificios de vivienda colectiva o conjuntos habitacionales, de uso exclusivamente residencial o uso mixto, se deberá proyectar 1 estacionamiento por cada unidad habitacional. Además, se deberá adicionar una superficie destinada a estacionamiento de vehículos menores (motos, bicicletas, etc.) la cual corresponderá en superficie al 5% del área destinada a estacionamiento automotor.

**2)** Las construcciones nuevas no destinados a vivienda dispondrán de 1 plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

En locales donde pueda presuponer la concentración de personas, y cuya superficie sea mayor o igual a 30m<sup>2</sup> se deberá proyectar al menos 1 plaza de estacionamiento común y 1 plaza accesible. Además, por cada 25 personas de capacidad se deberá adicionar 1 plaza común más y por cada 25 plazas de estacionamiento común, al menos 1 de ellas deberá ser accesible. La Intendencia queda facultada a establecer la obligación de plazas adicionales si así lo entiende pertinente, en función del uso y destino del local.

**Tolerancia:** La Intendencia de Soriano, queda facultada a otorgar una tolerancia de hasta un 10% en las plazas de estacionamientos convencionales (no lo destinados en accesibilidad universal) la cual deberá ser estudiada y debidamente justificada en función de la relación superficie del predio-número de viviendas. Esta tolerancia podrá ser compensada en obras, equipamiento u otros con destino público, que la administración entienda pertinente. La tolerancia deberá ser solicitada expresamente por el interesado en instancia de viabilidad de uso y localización o permiso de construcción. La misma deberá ser evaluada y aprobada por las oficinas técnicas correspondientes considerando: el tipo de proyecto, el predio donde se localiza y la pertinencia o no de la solicitud en pos del interés general de desarrollo de las zonas, debiendo garantizarse el correcto funcionamiento del proyecto y posibles afectaciones al tránsito del sector donde se localice. Será de aplicación la presente tolerancia en los casos particulares donde los proyectos dejen de ser viable por las condiciones de los predios los cuales no permitan cubrir la totalidad de las locaciones en PB, y/o que no sea viable la implementación de un piso de

estacionamientos adicional para cubrir la exigencia. No podrá utilizarse la presente tolerancia para destinar lugares de estacionamientos factibles a otros usos.

#### **Artículo 20. SUPERFICIE DE CARGA Y DESCARGA.**

Para todas aquellas construcciones incluidas o a incluirse en el Ámbito de actuación del presente; que por su uso previsto necesite ocupar las calles y/o aceras de forma temporal para su funcionamiento y/o transporte en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización. Las operaciones de carga y descarga de mercaderías, podrán ser toleradas en la vía pública a falta de accesos adecuados a los locales donde se deban efectuar, cuidando siempre de realizarlas sin dificultar la circulación, no obstruir las aceras más que el tiempo absolutamente indispensable, y observando, además, las reglas siguientes: a) Los vehículos estacionan junto a la acera correspondiente al inmueble donde se vaya a realizar la operación de carga o descarga, sin dificultar la circulación por las aceras, debiendo hallarse siempre dispuestos sus conductores, a desplazarse en caso de necesidad. b) Las operaciones deben efectuarse con personal suficiente para terminarlas lo más rápido posible. c) Las mercaderías no se depositarán en la vía pública, sino que serán llevadas directamente del inmueble al vehículo o a la inversa. No se podrán ocupar acera o calles en forma total y se requerirá de autorización por parte de la Intendencia.

#### **Artículo 21. SISTEMA VIAL.**

El sistema vial propuesto se grafica en **Lámina 05 Estructura Vial**.

Los proyectos de fraccionamiento deberán ajustarse a la propuesta vial, deberán cumplir con lo establecido en Art.38-Ley 18308 y será de aplicación las estrategias de acceso al suelo determinadas en el presente instrumento.

#### **Artículo 22. ACERAS.**

La construcción de aceras en las zonas ZR11 y ZR12, se ajustará a las siguientes disposiciones y será objeto de aprobación por las oficinas técnicas competentes:

**1) TRAMO TIPO.** Para la ejecución de las aceras se tomará como referencia la línea de cordón. A partir de ella se establece:

- **FAJA A** -Ancho 60 cm. Pavimento con baldosa antideslizante de hormigón o similar y espesor no menor a 2,0cm. Se priorizará el diseño tipo “panes” o liso antideslizante, en color gris hormigón o similar dando continuidad a la trama existente. Esta faja A , ubicada entre la faja B y C deberá permanecer libre de obstáculos; ahora bien, la faja A , ubicada entre la calzada y la faja B podrá ser ocupada con mobiliario o equipamiento urbano público o privado como continuidad o complemento del que se autorice en faja B y todos los elementos de infraestructuras que requieran de proximidad a la calzada como ser la iluminación vial (para iluminar la calzada), elementos de accesibilidad (ej: barandas, rampas u otros).
- **FAJA B** -Ancho 120 cm. Cantero verde de césped y/o vegetación (jardín). Podrán incluirse sectores pavimentados para equipamiento público y/o para permitir el acceso vehicular a los garajes/cocheras. Esta faja forma parte de las medidas de adaptación al cambio climático, que propone el instrumento por lo que será exigida en los permisos de construcción y/o trámites que la administración entienda.

Esta faja además, propone albergar los elementos de equipamiento urbano tales como: señalización vertical, arbolado, alumbrado (vereda y calle), refugios peatonales, papeleras y otros. Estos deberán definirse y ser coordinados en todo momento por las dependencias correspondientes de la Intendencia. A efectos de garantizar el objetivo primario de la faja se establecen las proporciones de verde/pavimento que serán exigidas en una relación no menor a 70% verde y 30% pavimentado por cada frente de padrón. Esta faja deberá delimitarse en todo su perímetro con cordoneta de hormigón de 10cm de ancho (+/-2cm), cuya cara superior será lisa, regular y coincidirá con el nivel altimétrico de la faja C. Ver detalle en Anexo.

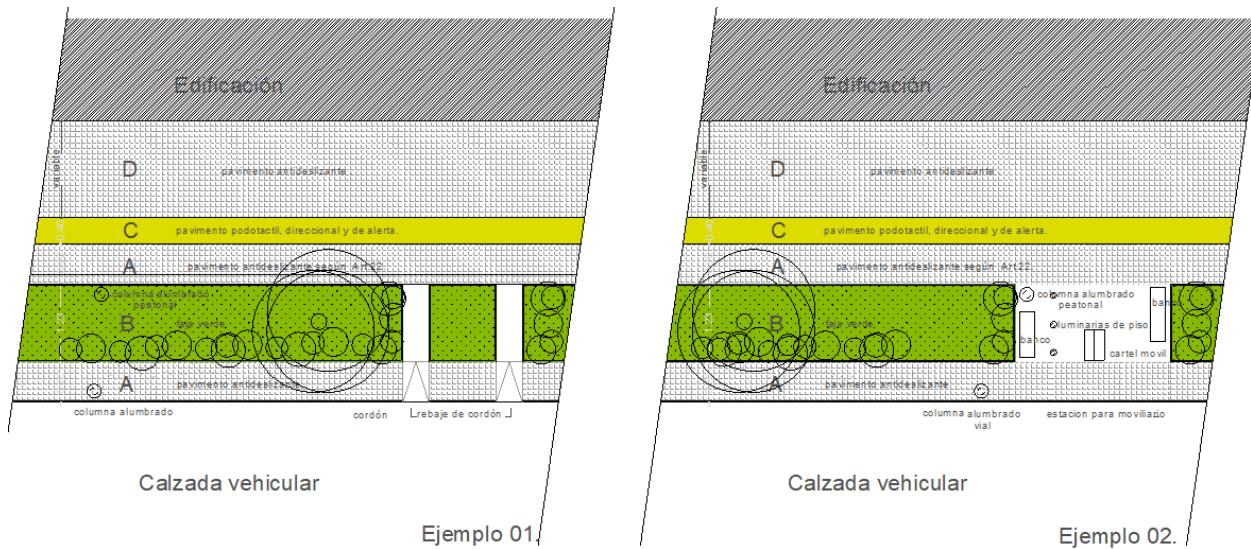
- **FAJA C** -Ancho 60cm. Pavimento tipo podotáctil, direccional y de alerta según corresponda (UNIT 2014), color gris oscuro.
- **FAJA D** - Ancho variable (hasta límite de propiedad). Pavimento con baldosa antideslizante de hormigón o similar y espesor no menor a 2,0cm. El diseño será tipo “panes” o similar, en tono de grises, o en su defecto paño de hormigón alisado antideslizante dando continuidad a la trama existente.
- **Especificaciones generales:** No se admitirán obstáculos en las fajas C y D. Para el caso de particulares, entidades públicas o privadas, las conexiones, reparaciones o cualquier otra obra que tengan necesidad de remover el pavimento de vereda o la faja verde deberán solicitar autorización a la Intendencia, la cual deberá establecer las condiciones y garantías para que la vereda se reconstruya con las características establecidas en el presente artículo.

## 2) ESQUINAS.

El embaldosado de las esquinas se construirá en toda la superficie comprendida entre la prolongación de las alineaciones de las propiedades y el cordón, incluso las ochavas obligatorias con pavimento tipo P1, coordinando con DAOT la ubicación y ejecución de vados peatonales (según UNIT 200:2014).

## 3) CONDICIONES GENERALES

Las veredas serán concebidas como una pieza integral que se desarrolla en la totalidad de la cuadra y se extiende en todo el perímetro de la manzana. Por este motivo, en todos los casos se deberán respetar los niveles altimétricos de conjunto y en particular los tramos de vereda frentistas a ambos vecinos debiendo ser garantizada la continuidad a los niveles altimétricos de las veredas y su relación con la altura del cordón.



\*NOTA: Los ejemplos son meramente ilustrativos para mejor compresión de la norma .

No se admitirán discontinuidades u obstrucciones entre los tramos de vereda linderos del tipo escalones o rampas no reglamentarias. En caso de situaciones donde técnicamente no sea posible dar cumplimiento a lo aquí establecido, se solicitará una viabilidad de conformación de vereda la cual deberá ser estudiada por las oficinas técnicas correspondientes. En lo que refiere a continuidad del entrampado, se deberá considerar la continuidad de la alineación de las baldosas vecinas de modo de que la vereda se lea como una pieza integral en toda la cuadra.

#### **Artículo 23                   ACCESO VEHICULAR.**

Los accesos vehiculares al predio se regirán por las siguientes disposiciones:

1. Se admite un máximo de dos (2) rebajes de cordón para vehículos por cada frente de padrón.
2. A efectos de garantizar la libre circulación peatonal, los rebajes de cordón se admitirán únicamente en la faja D, no pudiendo extenderse más allá de la misma.

#### **Artículo 24.                  FUERA DE ORDENAMIENTO.**

Se declaran automáticamente fuera de ordenamiento aquellos usos que resulten incompatibles con los usos permitidos para las diferentes zonas establecidas por las disposiciones del presente PAI. En tal sentido, a modo enunciativo y sin que esto implique una enumeración taxativa de los casos previstos en el presente artículo quedan declarados fuera de ordenamiento los siguientes usos: arenera ubicada en el predio padrón N°47,48, 8979; dependencia del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, ubicado en el predio padrón N°4373 (Oficina División Vialidad); depósito de Materiales de UTE, ubicado en el padrón N°167, boliche bailable ubicado en padrón N°6123 y arenera ubicada en el predio padrón N°9686.

A todos los usos declarados fuera de ordenamiento en el párrafo anterior se les otorga un plazo de dos años a partir de la entrada en vigencia del presente PAI para su relocalización.

Mientras tanto, los usos fuera de ordenamiento podrán seguir funcionando en las condiciones que las autorizaciones departamentales y/o nacionales establezcan. Dichas autorizaciones podrán ser solicitadas y/o renovadas hasta la fecha límite establecida para su relocalización. En las autorizaciones de uso y habilitación otorgadas en estas condiciones se deberá indicar de manera clara la fecha de prescripción de las mismas, la cual no podrá superar el plazo establecido ut-supra.

#### **Artículo 25. AMANZANADO Y FRACCIONAMIENTO.**

En lo que refiere a proyectos de amanzanado, fraccionamientos y apertura de nuevas calles, los mismos deberán ajustarse a lo graficado en Anexo *lámmina 05*, y a lo establecido en las fichas reglamentarias. Así mismo se deberá dar cumplimiento a lo establecido en Art. 1 de la Ley 18.367 en la redacción dada por las leyes N° 19.149 y 19.670, y lo establecido en Art.38 de la Ley 18308, en lo que refiere a nuevos fraccionamientos en aquellas zonas que así lo admitan.

No se admitirán proyectos urbanísticos bajo el régimen de la Ley 17.292 de Urbanización en Propiedad Horizontal (UPH) en ningún padrón incluido dentro del ámbito de aplicación del presente P.A.I.

### **CAPÍTULO III - DERECHOS URBANÍSTICOS Y ESTRATEGIAS DE ACCESO AL SUELO.**

#### **Artículo 26. DERECHO DE PREFERENCIA**

La Intendencia de Soriano no ejercerá el Derecho de Preferencia dispuesto por el Art.N°66 de la Ley 18.308 para ningúnpadrón incluido dentro del Ámbito de Actuación del presente P.A.I.

#### **Artículo 27. ESTRATEGIAS DE ACCESO AL SUELO**

Sin perjuicio de lo establecido en los Art. 41 y 42 de la LOTDS y a efectos de poder concretar la intervención en el territorio necesario para la ejecución de la obra objeto del presente PAI, se establecen las estrategias necesarias de acceso al suelo afectado al paseo costero y a la continuidad del Br. Colmán. Estas estrategias quedan expresadas en la Memoria Económica del presente P.A.I.

#### **ARTÍCULO 28. EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS**

**Naturaleza:** La contrapartida a pagar por parte del propietario a la IS por hacer uso del mayor aprovechamiento por encima del coeficiente básico es un precio y no un tributo. Esta definición radica en que es voluntad y decisión del propietario el hacer uso o no del mayor aprovechamiento en altura y pagar la contrapartida correspondiente.

a) **Hecho generador:** Permisos de construcción que soliciten construir por encima del aprovechamiento básico de la parcela según la zonificación establecida en el PAI.

b) **Forma de cálculo:** La fórmula de cálculo para determinar el monto a pagar se establece a continuación:

$$RMA = 0,15 * MAI * CE * CP$$

Siendo:

- **RMA (Retorno Mayor Aprovechamiento):** Precio a pagar a la Intendencia de Soriano por concepto de mayor aprovechamiento en altura.

- **MAI (Mayor área incorporada):** Definida como el área solicitada en el permiso de construcción a edificar por encima del aprovechamiento básico. En el permiso de construcción el solicitante deberá declarar los metros cuadrados correspondiente al MAI.
- **CE (costo edificación):** El costo de edificación será el establecido por INE de acuerdo a la tipología a construir. El mismo se actualizará con el último índice del costo de construcción (ICC) disponible publicado por el INE, al momento de la solicitud del permiso de construcción.
- **CP (coeficiente de ponderación):** Los coeficientes de ponderación buscan favorecer la heterogeneidad social y habitacional en determinadas áreas. Para la ZR12 se establece un CP único de 1 (100%). Para la ZR11 se establecen los siguientes ponderadores según el tipo de obra: cooperativas de vivienda CP=0 (no pagan RMA), proyectos promovidos en el marco de la ley 18.795 y otros programas del MVOTMA CP=0,5 (pagan la mitad), resto de desarrollos CP=1.

- c) **Exigibilidad:** En el momento en que se solicita un permiso de construcción.
- d) **Financiación:** El propietario podrá solicitar la financiación de la mitad del monto del PMA por un período de hasta 12 meses una vez otorgado el permiso de construcción. En ningún caso se podrá otorgar el final de obra si no se abonó la totalidad del PMA. El monto a pagar podrá ser convenido en obras de infraestructura, cesión de tierra, o similar, prioritariamente dentro del ámbito territorial del presente P.A.I, cuya solicitud requerirá del estudio técnico y aprobación por parte de la Intendencia de Soriano.
- e) **Destino:** Lo recaudado por concepto de PMA será utilizado para desarrollar la unidad de actuación 2 y recuperar los costos que se destinan a obras de infraestructura o equipamiento público del ámbito de actuación. Solamente en caso de que los ingresos por concepto de PMA sean mayores al costo total del PAI, los mismos podrán ser utilizados fuera de su Ámbito de aplicación.
- a) **Transferencia de derechos de construcción:** Atendiendo a lo establecido en el párrafo 3 del artículo 60 de la ley 18.308, la Intendencia de Soriano podrá transferir el derecho de construir entre distintos padrones de un mismo propietario, con el fin de compensarlo por las restricciones impuestas sobre uno de ellos. Específicamente, la Intendencia de Soriano compensará el área de suelo cedida a título gratuito por parte de los propietarios de inmuebles, habilitando la construcción por encima del coeficiente básico de aprovechamiento sin costo alguno para el propietario.
- Por lo tanto, en los casos que corresponda, el solicitante del permiso de construcción podrá descontar del MAI, los metros cuadrados transferidos por este concepto. El área de suelo a ceder a la Intendencia por parte de los propietarios, que será compensada por transferencia de derechos de construcción, está compuesta por:

- Suelo destinado a la localización del proyecto vial de la expansión de la rambla y las nuevas vías de circulación secundarias que conforman el amanazanado, según plano PL-12.
- Suelo destinado a nuevos espacios públicos. Esta transferencia se realiza independientemente de si el suelo cedido por los propietarios es inundable o no. Se entiende que este criterio es favorable a los propietarios, y busca contribuir a que participen voluntariamente de la cesión de tierras, evitando discusiones acerca del uso efectivo que los mismos podrían hacer de sus predios. Vale la pena recordar que muchos de ellos se extienden parcial o totalmente por debajo de la cota de inundación.

#### **ARTÍCULO 29. MAPA DE RIESGO.**

A los efectos del presente instrumento el Mapa de Riesgo queda graficado en láminas 07 y 08 de la cartografía de ordenación, allí se grafican las curvas TR20 y TR100 y se identificaron los riesgos del sector. Esto sin perjuicio de lo que establezca el Mapa de Riesgo para la ciudad el cual se encuentra en elaboración y será objeto de aprobación junto con la Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Microrregión de Mercedes, actualmente también en elaboración.

Para los predios del Ámbito que se encuentran atravesados por cañadas o cursos de agua intermitentes, se establecen las siguientes disposiciones:

- Todo fraccionamiento nuevo, construcción, reforma, ampliación, movimiento de tierra en padrones afectados por cañadas o cursos de agua intermitente, deberá contar con informe de viabilidad de la oficina competente, previo al otorgamiento de los permisos y/o autorizaciones correspondientes.
- Dicha oficina podrá solicitar el estudio técnico, realizado por técnico idóneo (Ingeniero Civil perfil Hidráulico Ambiental o Licenciado en Recursos Hídricos y Riego) que incluya medidas estructurales tendiendo a una solución eficiente y sustentable del drenaje pluvial, preservando el curso de agua y sin interrumpir la libre circulación de las aguas.
- Podrá establecer también medidas especiales de edificación con el fin de minimizar el riesgo: retiros, servidumbres, rellenos, altura de piso terminado, entre otros.