

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

**ANEXO 1- Fichas Reglamentarias -**

## FICHAS NORMATIVAS DE LAS ZONAS REGLAMENTADAS.

Las fichas correspondientes a las zonas ZR11 y ZR12, establecen la ordenanza mínima exigible aplicable a los predios que afectados por el PAI; así como también son de aplicación, las ordenanzas generales y/o particulares expresados en la RAU u otras Ordenanzas Municipales. Especialmente, son de aplicación, en todos los casos, los retiros establecidos por la Normativa Nacional de la Edificación – Higiene de la Vivienda vigente.

### DEFINICIONES

- **Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S):**

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:

- Edificaciones (proyección de superficie cubierta o semicubierta, cualquiera sea el uso sobre el nivel de terreno) = 1
- Cochertas Abiertas exentas= 0.5
- Porches, Aleros, Balcones: 0.35.

No se computarán:

- Pilas, 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.

- **Factor de Ocupación Total Máximo (F.O.T):**

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 permitidos.

- **Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S):**

Se entiende por el porcentaje de la superficie total del predio que puede recubrirse con materiales impermeables.

Se contabilizan como superficies impermeables:

- Todas las superficies techadas y/o pavimentadas con materiales de baja permeabilidad tales como hormigón o carpeta asfáltica, incluido el balasto compactado y/o en la que se coloquen elementos que restrinjan en forma muy significativa la infiltración de agua en el terreno bajo los mismos, tales como rollos o contenedores.
- La Intendencia de Soriano (IS), podrá admitir un porcentaje de impermeabilización del suelo mayor al establecido, siempre y cuando se amortigüen los caudales de aguas pluviales de acuerdo a los criterios que establezca la Administración.
- El caudal pico de aguas pluviales no podrá superar en ningún caso el que aportaría el terreno si el porcentaje de impermeabilización del mismo alcanzara el FIS establecido para el área. En este caso se requerirá

adicionalmente un Estudio de Impacto Territorial Restringido que considere exclusivamente las afectaciones que deriven del manejo de las aguas pluviales generadas dentro del predio. La IS, podrá exigir una amortiguación de los caudales de pluviales generados en un terreno, independiente del FIS existente, cuando lo entienda necesario para el control de los escurrimientos pluviales en la correspondiente cuenca o subcuenca.

- **Factor de Ocupación del Suelo Verde (F.O.S V):**

El Factor de Ocupación del Suelo Verde se expresa como porcentaje y es el resultado del cociente entre: el área ajardinada del predio y la superficie del terreno.

Los factores fueron determinados para las zonas reglamentadas ZR11 y ZR12 y el porcentaje se encuentra expresado en la ficha normativa correspondiente a cada zona.

<b>ZR11</b>	<b>Br. Colman Tramo Norte</b> Comprende los padrones N.º 11263, 11264, 11265, 11266, 11267, 11268, así como los padrones resultantes de eventuales fraccionamientos futuros.	
USO DE SUELO	General	Para el caso de obra nueva, refacciones y reciclaje se establece cota mínima de edificabilidad TR100 (+10.66 m cota Mercedes). Este nivel corresponde al mínimo para locales habitables.
	Autorizados	Uso prioritario Residencial, uso secundario todo aquel que no esté establecido como prohibido. Se admite la construcción de viviendas contempladas en la Ley N° 18795 (Acceso a la Vivienda de Interés Social)
	Autorizados Condicionados	Ver Art. 18 – USOS CONDICIONADOS.
	Prohibido	Ver Art. 17 - USOS PROHIBIDOS.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	600 m <sup>2</sup> . Para nuevos fraccionamientos se establece una tolerancia de un 10 % menos de superficie, para un único lote resultante. Todos los predios y las edificaciones deberán contar con acceso sobre la cota de edificabilidad TR 100 ( +10,66 m cota Mercedes). Para el caso de viviendas unifamiliares, que se ubiquen en predios parcialmente inundables, el acceso a la edificación establecida, podrá sustituirse por un acceso tipo embarcadero dando continuidad a lo establecido por el PLOTDS para el resto de la ciudad de Mercedes.
	Frente mínimo	12 m
F.O.S	máximo por nivel	50 %
F.O.T.	máximo	6
F.O.S.V	mínimo	10%
F.I.S	máximo	70%
ALTURA	básica	10.50 m sobre cota de Edificabilidad TR 100 (+10.66 m cota Mercedes).
ALTURA	máxima	30 metros medidos al nivel superior de la losa. Los elementos: tanques de agua; caja de ascensores, caja de escaleras, chimeneas u otros podrán considerarse por encima de la altura máxima admitida. En cuanto al mayor área incorporada en altura, se aplicará lo establecido en Memoria

		Económica. En los predios donde se materialice el trazado vial del Boulevard se aplicará lo establecido en la Memoria Económica. Cota mínima de edificabilidad 50 cm por encima de la máxima creciente conocida, correspondiente TR 100 (+10.66 cota Mercedes).
ALINEACIÓN	obligatoria	A 4 m según retiro frontal. Rige lo establecido en el Art. 22 - ACERAS. y Decreto N°3549/1974: CERCOS Y VEREDAS
RETIROS		Retiro frontal de 4 m y Retiro bilateral de 3m. No se establece retiro posterior.
CORONAMIENTO		Se admitirán por encima de la altura máxima, construcciones complementarias (chimeneas, ductos, tanques de agua, caja de escalera y/o ascensor). La distancia que mediará entre la línea de retiro establecida y estas construcciones no deberá ser inferior a la altura de las mismas. Se admitirá para ellas una ocupación de fachada de hasta un 15% del ancho frontal del predio.
ARQUITECTURA (Materiales , colores, aberturas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana, debiendo contar con una estética sumamente cuidada. Se prohíbe las construcciones en adobe, cartón, materiales 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 como así también de los locales no residenciales (imputrescibles, impermeables, etc.). Los sistemas constructivos no tradicionales deberán presentar toda documentación necesaria para su estudio y aprobación. Rige ordenanza sobre tramitación para habilitación y localización de construcciones prefabricadas en los centros poblados del Departamento.  Solo se admitirán edificaciones para casa habitación, siempre que los locales habitables estén por encima de la cota TR 100 (+10.66 cota Mercedes). Podrán ser autorizados bajo la cota los locales no habitables del tipo garajes, lavaderos y servicios, oficinas, comercios u otros.
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	Se aplica lo establecido en el Art. 22 - ACERAS.
		Pavimento rígido (carpeta asfáltica, bitumen u hormigón). El acceso al predio deberá respetar las dimensiones de rebaje de cordón establecido en el Art. 22 - ACERAS.

		Ornato Público de la IS o de iniciativa privada, en cuyo caso deberá contar con autorización municipal previa.
		Se admitirá equipamiento urbano público o de iniciativa privada cedido al uso público, en cuyo caso deberá contar con autorización municipal previa.
ESTACIONAMIENTO		Aplica lo establecido en el Art.19-Plazas de estacionamiento y superficie de carga y descarga para zonas reglamentarias.
ESPECIFICIDADES		Para todo atributo urbanístico, la tolerancia establecida entre los básicos y los máximos, se constituye como un derecho urbanístico cuyo ejercicio efectivo requiera la previa autorización municipal, la que se otorga al tramitarse el Permiso de Construcción y será objeto de una contrapartida a cargo del beneficiario según lo establece el Art. 60 de la Ley 18.308, como resultante de la mayor edificabilidad otorgada. Ver Capítulo III- DERECHOS URBANÍSTICOS Y ESTRATEGIAS DE ACCESO AL SUELO.
FRACCIONAMIENTO		Se deberán respetar las calles proyectadas según lámina 05 reservándose la IS la potestad de autorizar modificaciones no sustanciales que entienda de recibo. Se prohíbe la Urbanización en Propiedad Horizontal (UPH) en todo el Ámbito de actuación del PAI.
ACCESIBILIDAD		Para los edificios y construcciones colectivas con destino residencial o residencial-mixto: <ul style="list-style-type: none"> <li>• todos los espacios y circulaciones comunes deberán contar con accesibilidad universal.</li> <li>• todas las unidades deberán ser accesibles o poder convertirse en accesibles.</li> </ul> Locales no residenciales: <ul style="list-style-type: none"> <li>• deberán cumplir con la normativa departamental en materia de accesibilidad al medio físico. 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.</li> </ul>
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión al saneamiento obligatoria según lo establecido en la Ley 18.840. Sin red de saneamiento se permite hasta dos edificaciones o viviendas con pozo impermeable por padrón individual de 600m2. Excepcionalmente otra solución deberá contar con el aval del Ministerio de Ambiente.

ZR12	<b>Zona Rambla Carlos Federico Saez.</b> Comprende los padrones N.º 6123 (parte), 10961 (parte), 10962, 10895 (parte), 10896, 10957, 10956, 10955, 9686 (parte), 2312 (parte), 0, 4379, 167, 4380, 4381, 4382, 4383, 5618, 10126, 10219, 2314 (parte) así como los padrones resultantes de eventuales fraccionamientos futuros de dichos padrones.	
USO DE SUELO	General	Para el caso de obra nueva, refacciones y reciclaje con destino residencial se establece cota mínima de edificabilidad TR 100 (+10.66 m cota puerto Mercedes). Este nivel corresponde al mínimo para todos los locales habitables.
	Autorizados	Uso prioritario Residencial, uso secundario todo aquel que no esté establecido como prohibido.
	Autorizados Condicionados	Ver Art. 18 – USOS CONDICIONADOS.
	Prohibido	Ver Art. 17 - USOS PROHIBIDOS.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	1200m <sup>2</sup> Se establece, para nuevos fraccionamientos, una tolerancia de +10 % para un único lote resultante.  Todos los predios y las edificaciones deberán contar con acceso sobre la cota de edificabilidad TR 100 (+10,66 m cota Mercedes). Para el caso de viviendas unifamiliares, que se ubiquen en predios parcialmente inundables, el acceso a la edificación establecida, podrá sustituirse por un acceso tipo embarcadero dando continuidad a lo establecido por el PLOTYDS para el resto de la ciudad de Mercedes.
	Frente mínimo	25m. Todos los nuevos predios que se localicen frentistas a calle C.F. Sáez el frente mínimo establecido se considerará exclusivamente respecto de dicha calle, independientemente que cuenten o no con frentes a más de una vía.
F.O.S	máximo	70 % en general. Para predios parcialmente inundables rige el art .16.
F.O.T	máximo	7
F.O.S.V	mínimo	20%
F.I.S	máximo	80%
ALTURA BÁSICA		10.50 sobre cota de Edificabilidad TR 100 (cota edificabilidad=+10.66 m cota Mercedes).

ALTURA MÁXIMA EN EL PREDIO		65m Los elementos: tanques de agua; caja de ascensores, caja de escaleras, chimeneas u otros podrán considerarse por encima de la altura máxima admitida. En cuanto a la mayor área incorporada en altura, se aplicará lo establecido en Memoria Económica. En los predios donde se materialice el Paseo Costero se aplicará lo establecido en Memoria Económica-DERECHOS URBANÍSTICOS Y ESTRATEGIAS DE ACCESO AL SUELO. En lo que no esté expresamente previsto en el presente PAI, se aplicará la normativa departamental establecida para la zona de la Rambla. Cota mínima de edificabilidad TR100 (+10.66 m. cota Mercedes).
ALINEACIONES		No se establece alineación alguna. El acceso al predio deberá respetar las dimensiones de rebaje de cordón establecido en Art. 22 - ACERAS.
RETIROS		Retiro frontal 5m.; Retiro bilateral 5 m.; Retiro posterior no se establece, deberá considerarse lo establecido en Normativa Nacional de Edificación. No se aplicarán retiros en límite predial colindante a zona ZCE-Zona Costera Este. El cercado predial será en similitud a lo establecido en Decreto N°3549/1974: CERCOS Y VEREDAS.
BASAMENTO		En similitud a lo establecido en Decreto N°3549/1974: CERCOS Y VEREDAS vigente.
CORONAMIENTO		Se admitirán por encima de la altura máxima, construcciones complementarias (chimeneas, ductos, tanques de agua, caja de escalera y/o ascensor). La distancia que mediará entre la línea de retiro establecida y estas construcciones no deberá ser inferior a la altura de las mismas. Se admitirá para ellas una ocupación de fachada de hasta un 15% del ancho frontal del predio.
ACORDAMIENTO		En similitud a lo establecido en Decreto N°3549/1974: CERCOS Y VEREDAS vigente.

ARQUITECTURA (Materiales , colores, ventanas, techos, proporciones)		<p>Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana, debiendo contar con una estética sumamente cuidada. Se prohíbe las construcciones en adobe, cartón, materiales 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 como así también de los locales no residenciales (imputrescibles, impermeables, etc.). Los sistemas constructivos no tradicionales deberán presentar toda documentación necesaria para su estudio y aprobación. Rige ordenanza sobre tramitación para habilitación y localización de construcciones prefabricadas en los centros poblados del Departamento. Para construcciones con destino habitacional se admitirán por debajo de la cota de edificabilidad únicamente locales de servicio, del tipo: garaje, lavaderos, locales comerciales, oficinas, amenities, barbacoas, etc. Los locales habitables de la vivienda deben estar localizados sobre la cota de edificabilidad TR100 (+10,66 cota Mercedes). A los efectos de conformar una unidad habitacional se exigirá, lo establecido en el Art.2 de la Normativa Nacional de Edificación a saber: estar, cocina, baño y dormitorio; debiendo estos dos últimos constituir locales independientes.</p>
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	Se aplica lo establecido en el Art. 22 - ACERAS.
	Vialidad	Pavimento rígido (carpeta asfáltica, bitumen u hormigón). El acceso al predio deberá respetar las condiciones establecidas en el Art. 22 - ACERAS para el rebaje de cordón.
	Arbolado	Ornato Público de la IS o de iniciativa privada, en cuyo caso deberá contar con autorización municipal previa.
	Equipamiento urbano	Se admitirá equipamiento urbano público o de iniciativa privada cedido al uso público, en cuyo caso deberá contar con autorización municipal previa.
ESTACIONAMIENTO		Aplica lo establecido en el Art.19-Plazas de estacionamiento y superficie de carga y descarga para zonas reglamentarias.
ESPECIFICIDADES		<p>Conforme a la Ley no se autorizará viviendas bajo la cota de inundabilidad TR100 (+10.66 cota Mercedes). Se establece una restricción de localización para los edificios en altura, de 20 m, entre sí, distancia que se establece a los efectos de garantizar la permeabilidad del área y contar con una servidumbre de vistas. No se autorizará en esta zona la conformación de edificios de tipo "pantalla". Además se podrá requerir un estudio de paisaje en caso de que la Intendencia de Soriano lo entienda necesario. Para todo atributo urbanístico, la tolerancia establecida entre los básicos y los máximos, se constituye como un derecho urbanístico cuyo ejercicio efectivo requiere la previa autorización municipal, la que se otorga al tramitarse el Permiso de Construcción y será objeto de una contrapartida a cargo del beneficiario según lo establece el Art. 60 de la Ley 18.308, como</p>

		resultante de la mayor edificabilidad otorgada. Ver el Art. 25 Definiciones operativas.
FRACCIONAMIENTO		<p>Se deberán respetar las calles proyectadas según Plano de Amanzanaado.</p> <p>Se prohíbe la Urbanización en Propiedad Horizontal (UPH) en todo el ámbito de actuación del PAI.</p>
ACCESIBILIDAD		<p>Para los edificios y construcciones colectivas con destino residencial o residencial-mixto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• todos los espacios y circulaciones comunes deberán contar con accesibilidad universal.</li> <li>• todas las unidades deberán ser accesibles o poder convertirse en accesibles.</li> </ul> <p>Locales no residenciales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• deberán cumplir con la normativa departamental en materia de accesibilidad al medio físico. 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.</li> </ul>
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión al saneamiento obligatoria según lo establecido en la Ley 18.840. Sin red de saneamiento se permite hasta dos edificaciones o viviendas con pozo impermeable por padrón individual. Excepcionalmente otra solución deberá contar con el aval del Ministerio de Ambiente.