



PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA MERCEDES COSTA ESTE.



AUTORIDADES

Intendente Departamental de Soriano

Sr. Guillermo Besozzi

Secretario de la Intendencia Departamental de Soriano

Sr. Daniel Gastán

Director de Arquitectura y Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Soriano

Dra. María Celia Barreiro

EQUIPO TÉCNICO INTENDENCIA DE SORIANO

Técnicos

Arq. Daniela Banchero

CONSULTORES EXTERNOS

M. Sc. Ing. Nicolás Canavese

Dra. Lorena Zubiaurre

ÍNDICE

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

<u>Artículo 23º</u>	ACCESO VEHICULAR.	12
<u>Artículo 24º</u>	FUERA DE ORDENAMIENTO.	12
<u>Artículo 25º</u>	AMANZANADO Y FRACCIONAMIENTO.	13
Capítulo III DERECHOS URBANÍSTICOS Y ESTRATEGIAS DE ACCESO AL SUELO		13
<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

Apruébese el Programa de Actuación Integrada, denominado P.A.I- Costanera Noreste (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 N° 329/2017 de fecha 11 de octubre de 2017 y a DINAMA según oficio N° 330/2017 de fecha 11 de octubre de 2017.

Le es aplicable a este Programa de Actuación Integrada el artículo 21-BIS de la Ley 18.308 en la redacción dada por su Ley modificativa 20.212 del 6 de noviembre de 2023, el cual en su inciso A) lo califica como abreviado, por lo tanto no requiere aprobación de evaluación ambiental estratégica ni expedición de informe de correspondencia y será obligatoria una única instancia de participación pública, sin perjuicio de su difusión.

PARTICULARIDADES.

Motiva la elaboración del instrumento la transformación de una Zona de Ordenamiento Diferido, (según lo determinado por el Art.20 f), Decreto N°1.800), 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.

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

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) 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 para la efectiva instalación de los servicios e infraestructuras 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 edificabilidad.
- Prohibir accesos a nuevas viviendas por calles inundables, buscando 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 infraestructuras del sector.
- 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. REVISIÓN

Ante la constatación de errores u omisiones sustanciales del presente P.A.I, las mismas podrán ser subsanadas en oportunidad de la revisión del PLOTDS de la Microrregión de Mercedes o mediante la elaboración de un nuevo Instrumento de Ordenamiento.

Sin perjuicio de ello, ante la existencia de errores u omisiones no sustanciales las misma no requerirán de la aprobación de un nuevo IOT que así lo establezca, debiendo si 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°02 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. Continuando por ésta hacia el norte hasta calle Ricardo Detomasi, continuando está en sentido oeste hasta calle Joaquín Suárez, tomando Suarez en dirección norte hasta el punto de inicio: intersección Rambla C.F Saez y Avda. Luis Alberto de Herrera . Ver Lámina 02.

El proyecto se desarrolla en los padrones Nº 11674, 48, 8979, 7897, 8958, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 5156, 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; los cuales suman un área total de 40Ha 5700m², de las cuales el área destinada al emprendimiento es de 3 ha 3943 m².

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 complejidad del 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 03.

- UNIDAD DE ACTUACIÓN TERRITORIAL 1(UA 1)

Superficie total de predios: 38 Ha 8500 m².

Padrones número: 11674, 48, 8979, 7897, 8958, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 5156, 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, 11263, 11264, 11265, 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.

• UNIDAD DE ACTUACIÓN TERRITORIAL 2 (UA 2)

Superficie total de predios: 1 ha 7193 m².

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.

Artículo 10. ZONIFICACIÓN

La Zonificación queda definida por dos grandes grupos: Zonas Especiales y Zonas Reglamentadas, las cuales quedan graficadas en **lámmina 04**.

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 específicos para cada una de estas zonas.

Zonas reglamentadas: porción de territorio urbanizable, cuyas afectaciones se establecen en Fichas reglamentarias específicas.

Artículo 11. ZONAS ESPECIALES.

Créanse las siguientes zonas especiales:

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

Artículo 12. AFECTACIONES ZCRN- Zona Costera Río Negro al Este.

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

Dada la característica de zona urbana inundable ubicada en faja costera, y atendiendo a la existencia de construcciones variadas que allí se localizan, con usos del tipo, residencial (vivienda unifamiliar), comercial y logístico asociado a actividad extractiva (arenera), deportivo (club de pesca), comercial gastronómico y eventos; se establece:

En este sector se propone la realización de un Paseo Costero que ponga en valor el espacio costero del Río

Negro y garantice el acceso público al mismo contará con limitaciones a la urbanización. En coherencia con este fin y considerando que la zona es inundable, se establecen consideraciones especiales para las construcciones nuevas y existentes, además de limitaciones en los usos admitidos.

Podrán autorizarse construcciones y equipamiento en los predios, siempre que los mismos estén asociados al turismo, recreación, servicios y equipamiento que contribuyan a la dotación del nuevo Paseo Costero.

Las construcciones existentes en los padrones N°47, 48, 8979, 8958, 7897, 10895 (parte) y 2314 podrán ser mantenidas y usadas en las condiciones de aprobación previas a la entrada en vigencia del presente PAI, en tanto su uso no esté contemplado como fuera de ordenamiento. Serán objeto de aprobación las obras de mantenimiento y mejora de las mismas siempre que estas no sean consecuencia de un cambio en el uso. Ahora bien, para los nuevos usos que se proyecten en los padrones de la zona ZCRN se admitirá la ejecución de obras nuevas sustitutivas a las existentes, siempre que estas se ajusten a las nuevas exigencias que el presente instrumento determina.

● Afectaciones para predios con construcciones existentes destinadas a vivienda (padrón N°10895):

1. Se admitirá la permanencia del uso residencial en idénticas condiciones en que se encuentra al momento de aprobación del presente instrumento.
2. Área total máxima admitida: 1.2 % veces el área construida (hasta un 20 % más del área construida existente).

● Afectaciones para predios con construcciones existentes cuyo uso no sea residencial y/o construcciones residenciales que propongan cambio de uso:

1. Los usos admitidos serán los indicados anteriormente
2. Área total máxima admitida: 30% de la superficie del predio.

● Afectaciones para predios baldíos no se admitirá el uso residencial permanente, para los demás usos admitidos se establece:

1. Los usos admitidos serán los indicados anteriormente
2. Área total máxima admitida: 30% de la superficie del predio.

Todas las intervenciones en esta zona, al igual que en las demás zonas, deberán tramitar los permisos departamentales y nacionales correspondientes incluyendo la viabilidad de localización y uso; quedando la Intendencia de Soriano facultada a la autorización o negación de la misma y a solicitar compensaciones ambientales en caso de que así lo entienda.

12. Literal A - Usos admitidos:

Serán los usos asociados al turismo recreación y servicios, tales como locales gastronómicos, hotelería, oficinas asociadas al turismo, servicio e instalaciones para actividades náuticas y de pesca, etc. que contribuyan a la dotación del nuevo Paseo Costero.

12. literal B- Usos prohibidos:

Serán aquellos que forman parte del proceso urbanizador de las ciudades; a modo enunciativo se expresan los siguientes: residencias permanentes, industrias, servicios de logística, depósitos, talleres, fábricas, entre otros.

12. literal C- Usos y Construcciones existentes:

Aquellas construcciones existentes con permiso de construcción aprobado con anterioridad a la entrada en vigencia del presente P.A.I y cuyo uso residencial fuera admitido oportunamente; podrán permanecer en las mismas condiciones, en tanto no realicen intervención alguna en el padrón. 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.

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

Comprende el 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 los proyectos de rehabilitación urbana que se realicen. Los proyectos serán estudiados por las oficinas técnicas competentes y deberán ser autorizados por la Intendencia de Soriano, pudiendo solicitar los estudios, información o trámites que entienda pertinente.

13. Literal A - 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.

13. literal B- Usos prohibidos:

Serán aquellos que forman parte del proceso urbanizador de las ciudades; a modo enunciativo se expresan los siguientes: residencias permanentes, industrias, servicios de logística, depósitos, talleres, fábricas.

13. literal C- 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; podrán permanecer en las mismas condiciones, en tanto no realicen intervención alguna en el padrón. Ante nuevas actuaciones a realizarse ya sea cambio de uso, modificaciones prediales y/o edilicias, las construcciones existentes deberán ajustarse a las disposiciones del proyecto urbanístico.

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 esta zona como una zona de conservación ambiental dadas las características físicas con que cuenta la misma. Para ella se establece:

- La prohibición de urbanización de este sector, quedando destinado a la conservación y puesta en valor ambiental. Será de conservación el monte nativo y especies autóctonas existentes y a incorporar.
- 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, modificación topográfica o deforestación que atente contra la preservación de la biodiversidad existente.

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).

Se concibe esta zona como una zona de espacios verdes, 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 60m² 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 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.

• **ZR12- Zona Carlos Federico Sáez.**

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.

Los límites de las zonas quedan graficados en la Lámina 04.

Se adjunta ficha normativa en Anexo.

2). Establézcase la ampliación territorial de las siguientes zonas; vigentes en Decreto N°1.800- Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo sostenible de la Microrregión de Mercedes aprobado el 23 de mayo de 2013, las que incorporarán 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.

• **ZR5- Zona Rambla.**

Padrones N°316, 314, 313, 312, 315, 5156, 305(parte), 306(parte), 307(parte), 311(parte) y todo padrón que surja de los mismos.

Los límites de las zonas quedan graficados en Lámina 04.

Se adjunta ficha normativa en Anexo.

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 Lámina 04.

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: Contaminante.** Con alta carga de fuego. Fabricación de Explosivo y Recarga de municiones.
- b) **Depósitos:** Depósitos en general que ocupen superficies abiertas o cerradas mayores a 200m2. 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 24m3 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 100m2. 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.
- Imprentas: quedan condicionados por el área (máx. 100m2) y por el uso, utilizándose aquellos dedicados al diseño gráfico e impresión digital o similar.

- Pizzerías. Bares. Pubs o similares: quedan condicionados por el nivel de ruido y además por el área (máxima de 100 m² 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 m² 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 30m² 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 los estacionamientos convencionales (no lo destinados en accesibilidad universal) la cual deberá ser compensada en obras, equipamiento u otros 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.

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*.

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 colocará:

- **FAJA A** -Ancho 150 cm. Cantero de césped. En esta faja deben ubicarse todos los elementos de equipamiento urbano tales como: señalización vertical, arbolado, alumbrado (vereda y calle), refugios peatonales y otros, los que deberán definirse y ser coordinados en todo momento por las dependencias correspondientes de la Intendencia.

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.

No se admitirán obstáculos de cualquier naturaleza en las fajas A, B y C.

Para el caso de particulares o entidades públicas o privadas, por conexiones, reparaciones o cualquier otra obra, que tengan necesidad de remover el pavimento de vereda, deberán solicitar autorización a la Intendencia y la misma establecerá las condiciones y garantías para que la vereda se reconstruya con las características establecidas en la presente.

- **FAJA B** – Ancho 80cm. Pavimento tipo con baldosa antideslizante del tipo hormigón o similar y espesor no menor a 0,25m. 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.

- **FAJA C** -Ancho 60 cm. 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 del tipo hormigón o similar y espesor no menor a 0,25m. 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.

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 se concebirán 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. 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 entramado, 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 amanazanado, 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 ningún padrón 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

a) 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.

b) Hecho generador:

Permisos de construcción que soliciten construir por encima del aprovechamiento básico de la parcela según la zonificación establecida en el PAI.

c) 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.

d) Exigibilidad:

En el momento en que se solicita un permiso de construcción.

e) 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.

f) Destino:

Lo recaudado por concepto de PMA será utilizado para desarrollar la unidad de actuación 2 y recuperar los costos que se destinen 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 amanizado, 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.

ANEXO I- FICHAS REGLAMENTADAS

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
- Cocheras Abiertas exentas= 0.5
- 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.

• **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.

ZR11	Br. Colman Tramo Norte 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 +10.35 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 ² . 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 (+10,35 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.
F.O.S	Frente mínimo	12 m
F.O.T.	máximo por nivel	50 %
F.O.S.V	máximo	6
F.I.S	mínimo	10%
ALTURA	máximo	70%
ALTURA	básica	10.50 m sobre cota de Edificabilidad (+10.35 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 a +10.35 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 +10.35. 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.
	Vialidad	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.
	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		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.
FRACTONAMIENTO		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"> • todos los espacios y circulaciones comunes deberán contar con accesibilidad universal. • todas las unidades deberán ser accesibles o poder convertirse en accesibles. Locales no residenciales: <ul style="list-style-type: none"> • 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.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras. En tanto no se realice la obra de saneamiento público, se autorizarán plantas de tratamiento individuales o colectivas que cuenten con firma técnica y con previsión para la futura conexión a la nueva red pública.

ZR12	<p style="text-align: center;">Paseo Costero.</p> <p>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, así como los padrones resultantes de eventuales fraccionamientos futuros de dichos padrones.</p>
-------------	--

USO DE SUELO	General	Para el caso de obra nueva, refacciones y reciclaje con destino residencial se establece cota mínima de edificabilidad +10.35 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 ² 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 (+10,35 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 frente 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 % (aplicable para cada nivel)
F.O.T	máximo	7
F.O.S.V	mínimo	10%
F.I.S	máximo	80%
ALTURA BÁSICA		10.50 sobre cota de Edificabilidad (cota edificabilidad=+10.35m cota puerto 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 50 cm por encima de la máxima creciente conocida + 9.85, correspondiente a +10.35 m.
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 5m.; Retiro posterior no se establece, deberá considerarse lo establecido en Normativa Nacional de Edificación. No se aplicarán retiros en límite predial colindante a zona ZCRN-Zona Costera Río Negro al 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 (+10,35 cota puerto 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		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 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"> • todos los espacios y circulaciones comunes deberán contar con accesibilidad universal. • todas las unidades deberán ser accesibles o poder convertirse en accesibles. <p>Locales no residenciales:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		<p>Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras. En tanto no se realice la obra de saneamiento pública, se utilizarán plantas de tratamiento colectivas que cuenten con firma técnica y con previsión para la futura conexión a la nueva red pública.</p>