

PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA

**Primera Actualización
Año 2021**

PLAN LOCAL DE FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA

Intendente Departamental de Río Negro

Dr. Omar Lafluf Hebeich

**Secretario Gral. de la Intendencia Departamental
de Río Negro**

Ing. Agron. Jorge Gallo

Equipo técnico para la revisión del Plan:

IDRN

Unidad de Gestión Territorial

2020

Arq. Hugo Hornos Director de la Unidad
Director Gral. de Ordenamiento Territorial y Arquitectura
Arq. Viviana Fiorelli, Directora de Arquitectura y Urbanismo
Arq. Alejandra Vila, Directora Gral de Vivienda
Arq. Alejandro Bordoli Sub Director de Vivienda
Ing. Agrim. Roberto Benelli, Director de Catastro
Adrián Stagi Nedelcoff, Dirección Gral. de Ambiente

Asesores:

Dr. Ricardo Gorosito
Ing. Agrim. Horacio Labadie

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	7
MEMORIA DE INFORMACIÓN	9
DIAGNÓSTICO AJUSTADO	11
LISTADO DE ACTUALIZACIONES Y MODIFICACIONES	13
DISPOSICIONES GENERALES	15
Viviendas de Interés Social (Cooperativas)	
Ordenanza de Uso de Espacios Públicos	
Tolerancias en Fraccionamientos	
Cero de Alturas de Edificaciones	16
Instalaciones Fabriles e Industriales	
Cambio de Categoría de Suelos	
ACTUALIZACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELOS	19
Plano General	21
Zona A, Las Cañas	23
Zona B, Ruta Panorámica	28
Zona D, Colegio Laureles y Canal 12	33
Zona E, Laureles	34
Zona F, La Feria	35
Zona G, Puerto	38
Zona H, Barrancas de Cánepa	39
Zona I, Yaguareté	39
Zona R, Rural	41
Anexo Fichas Normativas Zonas Urbana Reguladas	

INTRODUCCIÓN

El Plan Local para la Ciudad de Fray Bentos y su zona de influencia como instrumento sustantivo de la política departamental surge con la promulgación de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (Ley 18.308 promulgada el 18/06/2008 y complementarias) y aprobado por Decreto N° 222 del 22/11/2013 de la Junta Departamental de Río Negro.

En su propia redacción establece el mecanismo de seguimiento y revisión al amparo de la Ley 18308 en su Art. 28 y en el Art. 28 del propio Plan.

La redacción presente contempla el desarrollo local y establece nuevas Directrices Estratégicas y un nuevo Modelo Territorial, el cual se adapte a los cambios dados en el territorio a lo largo del tiempo desde su aplicación al día de hoy, dando un nuevo enfoque adaptado a las circunstancias locales.

MEMORIA DE INFORMACIÓN

JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS AJUSTADOS

En el modelo de desarrollo regional establecido en el Plan Fray Bentos Decreto 222/013, se detectan aspectos empresariales ya sean públicos y privados, aspectos culturales, ambientales, que han estado en evolución con el devenir de los años, manteniéndose y fomentándolos.

Es prioridad establecer un nuevo punto de desarrollo que contemple aspectos socio-económicos, un impacto en la sociedad misma incorporando un objetivo de desarrollo humano, volviendo a la sociedad centro de actuación y estableciendo políticas claras de progreso y prosperidad.

Forma parte de los nuevos fundamentos incorporar una búsqueda de progreso en la creación de fuentes de empleo, en la promulgación de cambios que permitan el desarrollo del individuo.

Esta nueva visión no excluye nada de lo establecido en el Plan Fray Bentos, por el contrario, refuerza y complementa los fundamentos establecidos, tanto lo empresarial, urbanístico y ambiental repercutiendo en la vida de los ciudadanos, quienes son el objetivo principal para el progreso y prosperidad de la sociedad misma.

Actualización que se fundamenta en ampliar y potenciar las capacidades del Plan, como instrumento apuntando a facilitar la inversión local directa para la prosperidad y progreso de los interesados. Fomentando el desarrollo participativo orientado en el bienestar ciudadano. Participativo en el sentido de que se generan beneficios y logros que involucran y hacen participe al ciudadano siendo el foco del destino de dichos beneficios y efectos en la sociedad que rige. Para la concreción de dicho progreso se entiende como primer aspecto fundamental el acceso a la propiedad de la tierra y por ende la vivienda.

La presente modificación pretende ser reorientada con una visión más global y de varias áreas, con un objetivo general y predominante de actuación a través de la generación de vivienda y la generación de empleo, facilitando los desarrollos inmobiliarios, logísticos, industriales, comerciales y demás.

DIAGNOSTICO AJUSTADO

Para un Diagnóstico del proceso de gestión del Plan es fundamental contar con un seguimiento de lo dispuesto en el mismo. Su inexistencia marca la necesidad de establecer a futuro un seguimiento con características operativas y plazos definidos que se detallarán en la presente revisión, cuyos resultados a futuro sirvan para retroalimentar las decisiones y las pautas de crecimiento. Se deberán fijar objetivos medibles, normativa y vigencia de la misma que produzca hechos perfectamente definidos y evaluables. Dicho Plan deberá ser un Instrumento para objetivos que trasciendan y que afecten positivamente a la población. Se establecerá un diagnóstico del Plan en sí mismo y de la evolución de las circunstancias locales. Para esto se deberá incorporar la actuación y resultados del ciudadano, la inversión realizada por el mismo tanto para vivienda como para diversos emprendimientos, montos invertidos anualmente, introduciendo las consecuencias y resultados del progreso de la sociedad.

Del análisis y diagnóstico del territorio una vez establecido el Plan se puede destacar:

- A) La incidencia del mercado de solares urbanos y suburbanos en la generación de empleo y ocupación. La industria de la construcción y la incidencia de esta en la oferta y demanda de empleo local y en la actividad comercial del rubro se ven relacionados netamente con el desarrollo dado en zonas donde el Plan Fray Bentos estableció su desarrollo, siendo totalmente positivo para el crecimiento local.
- B) Lo dispuesto por el Plan en materia de ampliación de zonas urbanas y suburbanas de finalidad cooperativo se completó casi en su totalidad. Las zonas previstas fueron desarrolladas rápidamente, por lo que el presente documento prevé el crecimiento del territorio para dicha finalidad. Se detectaron a raíz de esta causa las siguientes situaciones:
 - Gran aumento de los precios de solares urbanos y sub urbanos, indicando una densificación lograda (más de un 100% del valor)
 - El corredor logístico terminó siendo un límite para el desarrollo de la ciudad, la cual con el afán de encontrar zonas residenciales, avanza sobre dicho corredor.
 - La zona del camino a Las Cañas- Panorámica y el Hipódromo, Zona B en el Plan se vió fraccionada en lotes grandes donde la posibilidad de edificación y de crecimiento se ve acotada.

- C) En cuanto a lo ambiental se mejoró la situación al construirse el Relleno Sanitario en la ciudad de Fray Bentos, cumpliendo con lo establecido en el Plan, despejando incógnitas y generando un Plan de acción que fue ejecutado.
- D) La ampliación de la red de abastecimiento de agua potable con la creación de un nuevo tanque de OSE, genera y favorece el desarrollo del territorio.
- E) Del presente diagnóstico surge la necesidad de implementar y ejecutar a través de la Unidad de Gestión Territorial (UGT) una planificación adecuada y efectiva, para que las acciones e inversiones puedan desarrollarse en un tiempo prudencial tanto las demandas como las futuras intervenciones.
- F) La evolución de las ciudades pasa por un momento de coyuntura en el cual las autoridades deben decidir y orientar su trabajo y disposiciones hacia un aumento constante y considerable de la población. Llegando como objetivo a una masa crítica poblacional que permita su sustentabilidad, siendo posible esto a través de un aumento notable de la población. Esto se logra cuando la población logra disfrutar de condiciones de vida estables, estimulando la permanencia y atrayendo personas y actividades de distintos puntos del país. En Fray Bentos se detecta una emigración a la capital del país. Según datos suministrados por el INE, se concluye que el Departamento creció hasta la década del 60 y luego se mantuvo estable, mientras otros Departamentos aumentaron la población.

Del Diagnóstico realizado surge la necesidad de abordar el desafío de ampliar las zonas urbanas y densificar las suburbanas, ampliando dichas zonas. Establecer condiciones para que la población permanezca en el departamento, desarrollen actividades y emprendimiento dentro del mismo y progresen aquí.

Para todo lo antes mencionado es importante generar por parte de la UGT un organigrama pleno, con tareas definidas y objetivos presentes y claros.

LISTADO DE ACTUALIZACIONES Y MODIFICACIONES.

Con la finalidad de facilitar el uso del presente trabajo, se indica a continuación aquellos capítulos y planos que se modifican y quedan sustituidos por los que más adelante se desarrollan.

En cuanto al Libro I del PLFB 2013, no hay modificaciones.

En cuanto al Libro II, Memoria de Ordenación se establecen las siguientes modificaciones:

En el Capítulo I: Lineamientos Estratégicos y Objetivos:

Se agrega el siguiente lineamiento estratégico:

Reconocer y estimular la presencia y vocación de la actividad inmobiliaria como motor de desarrollo de la Ciudad, en grande, mediana y menor escala.

Se agregan el siguiente Objetivo:

“Promover condiciones urbanísticas generosas y accesibles para superar la definición de “aglomeración urbana menor” y llegar a la de Ciudad autosustentable sin emigración. “

Capítulo II, Categorización de Suelos se analizan una por una las zonas delimitadas y se hace la siguiente actualización:

Se anexan en Anexo Fichas de Zonas Reguladas ZUR 1, 2, 3, 4, 5, 6, H y A1

Zona A “Las Cañas”. Se modifican las Sub Zonas A1, A2 y A3, y se crea la Sub Zona A4.

Zona B “Ruta Panorámica”. Se unifican las subzonas B1 y B2 bajo la denominación B1-B2. Se establecen modificaciones tendientes a la densificación. En la Subzona B3 que se amplía, se establecen nuevas condiciones de fraccionamiento para el caso de padrones no totalmente inundables.

Se agrega Sub Zona B4 Rural.

Zona C “Anglo”. No se realizan modificaciones pero se deja previsto y autorizado el mecanismo departamental para realizarlas.

Zona D “Colegio Laureles y Canal 12” se introducen modificaciones:

La Subzona “Este - Canal 12” se categoriza como urbana respetando las actividades y emprendimientos establecidos según su caracterización original y que a la fecha de la promulgación de las presentes modificaciones ya estén consolidados.

La Subzona “Oeste – Colegio Laureles” no se realizan modificaciones.

La Zona E “Laureles” No se producen modificaciones

Zona F “La Feria”, Se producen modificaciones de extensión y uso.

Se extiende hasta el Arroyo Yaguareté Grande.

Se amplían las actividades admitidas incluyendo de forma mixta el uso residencial y el uso logístico y actividades fabriles que cumplan con la normativa nacional y departamental en el control de sus elementos contaminantes y presenten el plan de gestión de sus residuos.

Se crea una sub zona F1. La misma consta de una franja de utilización mixta que incorpora el destino habitacional y logístico. Se ubica contra el camino La Feria en un ancho de 500m, entre la Ruta 2 y la Ruta Puente Puerto. Se extiende el resto de la zona inicial ahora denominada F2 hasta el Arroyo Yaguareté Grande.

Desde el Arroyo Yaguareté Grande hasta los límites de las zonas M y K se extiende la zona F que se denominará F3 Rural con el atributo de ser Potencialmente Transformable.

Zona G "Puerto", no se realizan modificaciones salvo la indicada para el padrón 1508 y Calle Colectora.

Zona H "Barrancas de Cánepa", se modifican los retiros "non edificandi" desde la barranca.

Se modifica el uso de la Zona I, eliminando la prohibición a actividades industriales y fabriles.

Zonas J, K, L y M no se disponen modificaciones.

La Zona N se modifica, reduciéndose al pasar el antiguo padrón 2032 rural, hoy padrones 7084 al 7090, a las zonas B1-B2 y B3.

Se modifica la Zona R al cederle área a las Zonas A, B y F. Además se divide en Sub Zonas R1 Rural Productiva Potencialmente Transformable y R2 Rural Productiva incluyendo en esta última un Corredor Logístico con frentes a Ruta Nacional N° 2 y Ruta Puente Puerto en toda el Ámbito de Aplicación.

DISPOSICIONES GENERALES:

ZONAS URBANAS REGULADAS:

VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

Modificación común para todas: en el caso de Viviendas de Interés Social, se imponen las siguientes condiciones:

- la superficie mínima del lote de uso exclusivo y/o propiedad de un grupo familiar será de 200mc cualquiera sea el régimen dominial. Se aplica para los distintos tipos: de propiedad común, Propiedad Horizontal y régimen de usuarios.
- en caso de sendas de circulación o calles el ancho mínimo será de 14m00.

ORDENANZA SOBRE EL USO DE ESPACIOS PÚBLICOS.

La Unidad de Gestión Territorial reglamentará los permisos de uso y derechos de ocupación de calles y aceras. Dicha reglamentación incluirá los conceptos de natural tolerancia a la actividad que no genere molestias excesivas a vecinos y sea de utilidad general, respetará los derechos adquiridos con tales precauciones, prohibirá las actividades que no guarden respeto a tales conceptos de convivencia y orden y podrá establecer el canon correspondiente por tales usos.

Esta Ordenanza se someterá a informe de otras Direcciones y se someterá a consideración del Ejecutivo.

TOLERANCIAS EN FRACCIONAMIENTOS

- Las fracciones creadas podrán no cumplir la norma dispuesta en la siguiente proporción:
- 10% de las fracciones podrán no cumplir con el frente mínimo dispuesto para la zona por un 10% del mismo.
- En los casos donde el número de fracciones a crear sea menor a 10, se tolerará sólo una fracción que no cumpla con el frente mínimo dispuestos para la zona según lo establecido en el párrafo anterior.

- 10% de las fracciones podrán no cumplir con el área mínima dispuesta para la zona por un 10% de la misma.
- En los casos donde el número de fracciones a crear sea menor a 10, se tolerará sólo una fracción que no cumpla con la superficie mínima dispuesta para la zona según lo dispuesto en el párrafo anterior.

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

CERO:

Se establece que la altura de las edificaciones se medirá desde el eje de la calle de mayor nivel a la cual darán frente.

INSTALACIONES FABRILES o INDUSTRIALES EN ZONAS URBANAS RESIDENCIALES

Serán permitidas siempre y cuando:

- Su actividad no altere ni perjudique el descanso nocturno ni el ritmo habitual de horario de trabajo y descanso establecido en la zona.
- Su porte no implique movimiento de empleados, clientes y transporte que altere las costumbres y ritmo ya establecidos en la zona.

Para las actividades no previstas se entiende que el principio rector es permitir aquellas actividades que faciliten el progreso a los vecinos emprendedores y no molesten los vecinos ya instalados más allá del “umbral de natural tolerancia”.

DIVISORIAS FÍSICAS EN ZONAS SUBURBANAS RESIDENCIALES A, B, C, R1 y en LAS CAÑAS

En cuanto a cercos, se mantiene el criterio urbanístico utilizado en Las Cañas.

En las líneas de propiedad al frente no se podrá construir cercos de material.

Para dichos frentes se admitirán cercos verdes de no más de 80 cms altura. En el resto de las divisorias se permitirán cercos de material de hasta 2,5 metros de altura.

ZONAS RURALES:

CAMBIO DE CATEGORÍA DE SUELOS

En aplicación de lo dispuesto en el párrafo final del Art. 29 de la Ley 18.308, la categorización del suelo comprendido en la Sub Zona R2 como Rural, se define como no sustancial. Para el cambio de categoría de suelo, se podrán aplicar en ella o parte de ella procedimientos de revisión menos exigentes de acuerdo al inciso citado.

Aplicando el párrafo final del Art. 8 de la Ley 18.308 (Tipos de Instrumentos) se dispone que los cambios de categoría de suelo en todo el ámbito del Plan podrán realizarse a través de instrumentos de OTDS departamentales que lo habiliten.

Están comprendidas en esta disposición las iniciativas que promuevan la adjudicación del atributo de potencialmente transformable a las categorías de suelo determinadas.

Para esta adjudicación se establecerá un Contrato Plan entre el interesado o promotor y la Intendencia, donde quedarán plasmados los derechos y obligaciones de cada parte, el cual deberá tener aprobación de la Junta Departamental.

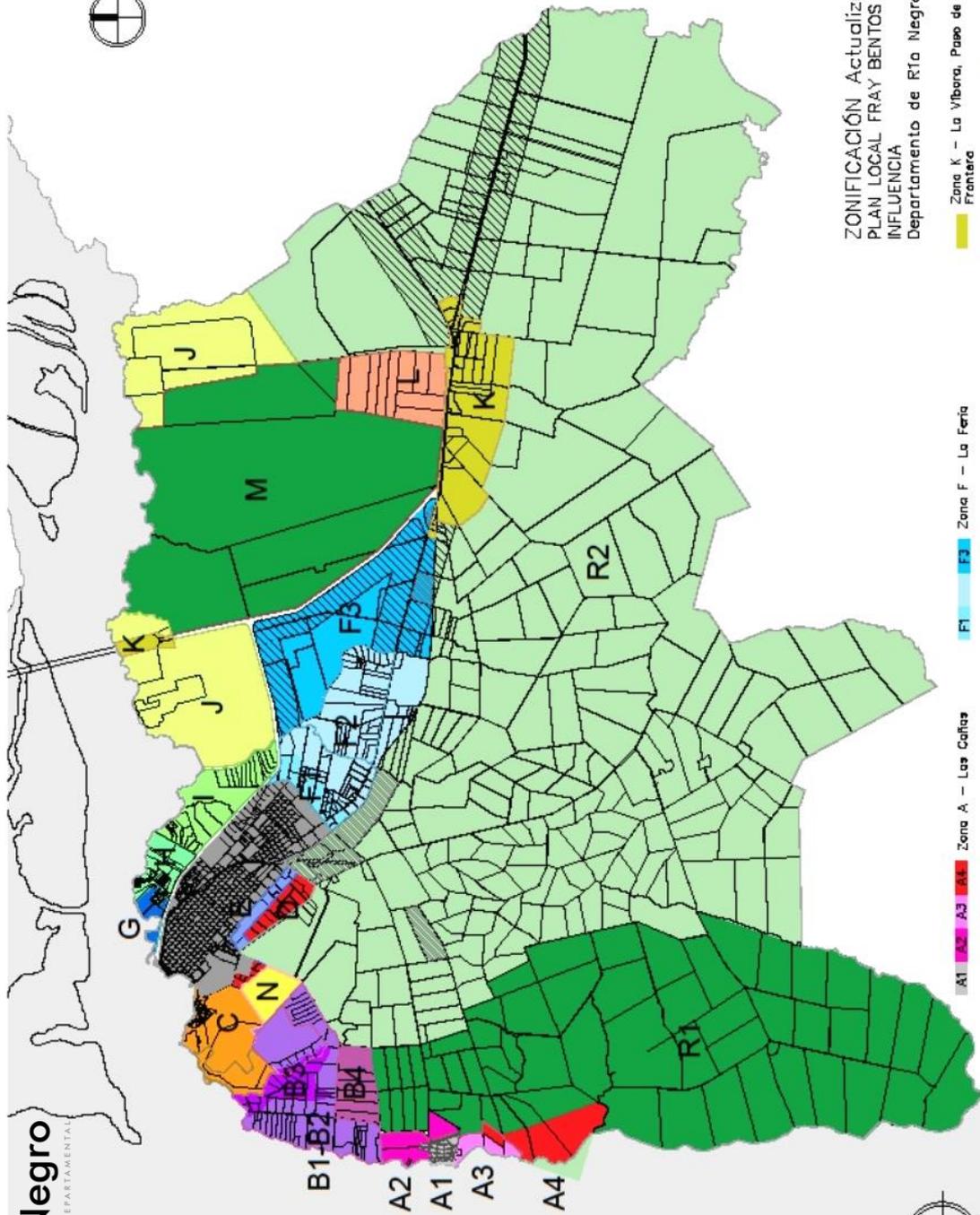
SISTEMAS DE SANEAMIENTO EN LAS ZONAS A, B, C y R1.

En cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 16 del Decreto 30/2020 Reglamentario de la Ley 19.525 del 18/08/2017, se autorizan los sistemas de saneamiento diferentes a la red de alcantarillado convencional -sistemas estáticos-. Los mismos quedarán regulados por la normativa municipal la cual ha establecido tecnologías y dimensiones tradicionales e incorpora tecnologías eficientes y materiales sintéticos actuales.

ACTUALIZACIÓN DE LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELOS

Se enumeran a continuación los **Artículos que se sustituyen** en el Plan Local Fray Bentos, según decreto 222 de la Junta Departamental de Río Negro aprobado el 22/11/2013. (Excepto lo indicado para los artículos 19 y 20, que son modificaciones, y el Art. 15 para el cual se dicta un mecanismo departamental de actualización que se realizará en esta Administración).

Para mayor comprensión se adjunta inicialmente el Plano General del Ámbito de Aplicación Actualizado.



ZONIFICACIÓN Actualización 2021
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro

- Zona K - La Vibora, Paso de Frontera
- Zona L - Camino M Bopiacú
- Zona M - Ruinas Soldado M Bopiacú
- Zona N - Hipódromo
- Zona R - Rural
- Zona R2 - Rural
- Zona F - La Feria
- Zona G - Puerto Fray Bentos
- Zona H - Barrancas de Cónepa
- Zona I - Yeguaralé
- Zona J - UPM, TLM, Zona Franca
- Zona A - Las Ceñas
- Zona B - Ruta Panorámica
- Zona C - Ángel
- Zona D - Colegio Laureles y Canal TV
- Zona E - Laureles
- Zona A1
- Zona A2
- Zona A3
- Zona A4
- Zona B1
- Zona B2
- Zona B3
- Zona B4
- Zona F1
- Zona F3
- Zona R1
- Zona R2
- Zona ZUR - Zona Urbana Regulada
- Corredor Logístico



Artículo 13 Zona A (LAS CAÑAS)

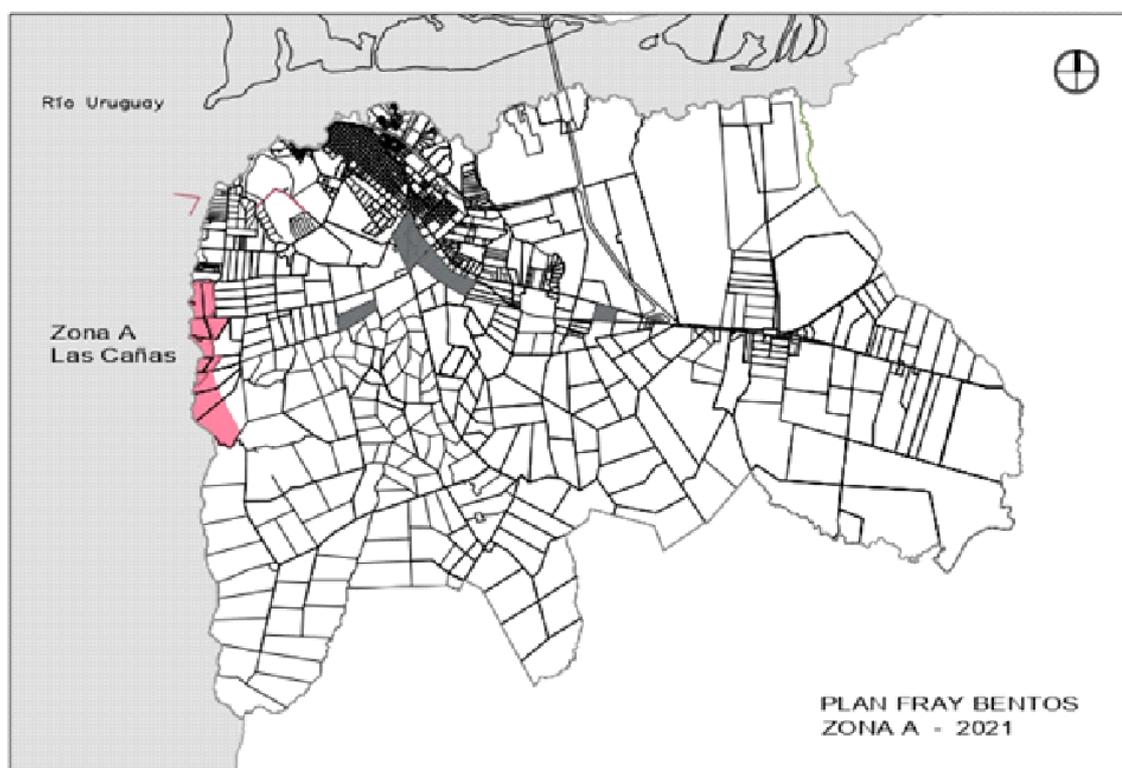
Esta Zona se ampliará y quedará comprendida con los siguientes límites:

Al Norte, límite sur del padrón actual rural N° 3795 hasta Ruta Panorámica y por ésta hasta el padrón actual rural N° 7063, integrándolo. Por el camino de acceso de Administración 2, hacia el este hasta el camino este de acceso al Balneario Las Cañas por Administración N° 1. .

Al Este, límite oeste de los actuales padrones rurales N° 5006, 5983, parte del padrón 5985, parte del padrón 5883 y parte del Padrón 4282 hasta la Cañada del Ceibo hasta su desembocadura en el Río Uruguay.

Al Oeste, Río Uruguay desde parte del actual padrón rural N° 4282 hasta el Padrón N° 5005 inclusive.

Esta zona comprende el actual Centro Poblado Las Cañas (Manzanas N° 1 a la N° 23) y los actuales padrones rurales N° 5003, 5005, 1620, 3237, 2030, 4954, 5007, 5982, 5984, y parte de los padrones 5985, 5883 y 4282.



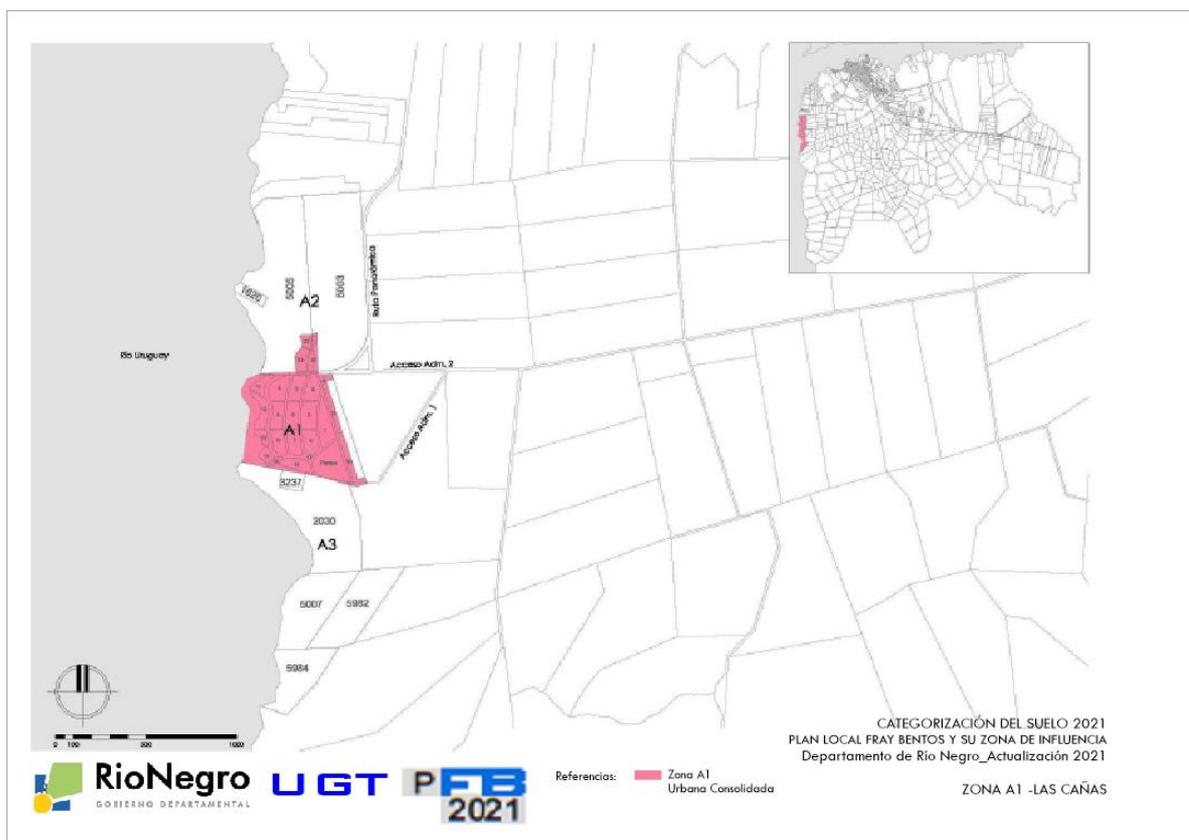
SUB ZONA A1:

Suelo Categoría Urbano No consolidado

Se adjunta ficha en Anexo

Comprende el Centro Poblado existente desde la Manzanas N° 1 a la manzana N° 23.

Las Edificaciones se rigen por las regulaciones obrantes en las fichas normativas del Plan Local original.



SUB ZONA A2:

Suelo Categoría Sub Urbano

Comprende los actuales padrones rurales N° 5003, 5005, 1620 y se incorpora el **Padrón 7063**.

Los usos permitidos en esta sub zona (A2) son los mismos que para la sub zona A1 (residenciales, turísticos, recreativos, culturales, comerciales y en general los propios de Centros Poblados y aquellos compatibles con los mismos).-

El tamaño mínimo de los lotes será de 600 metros cuadrados (600m²)

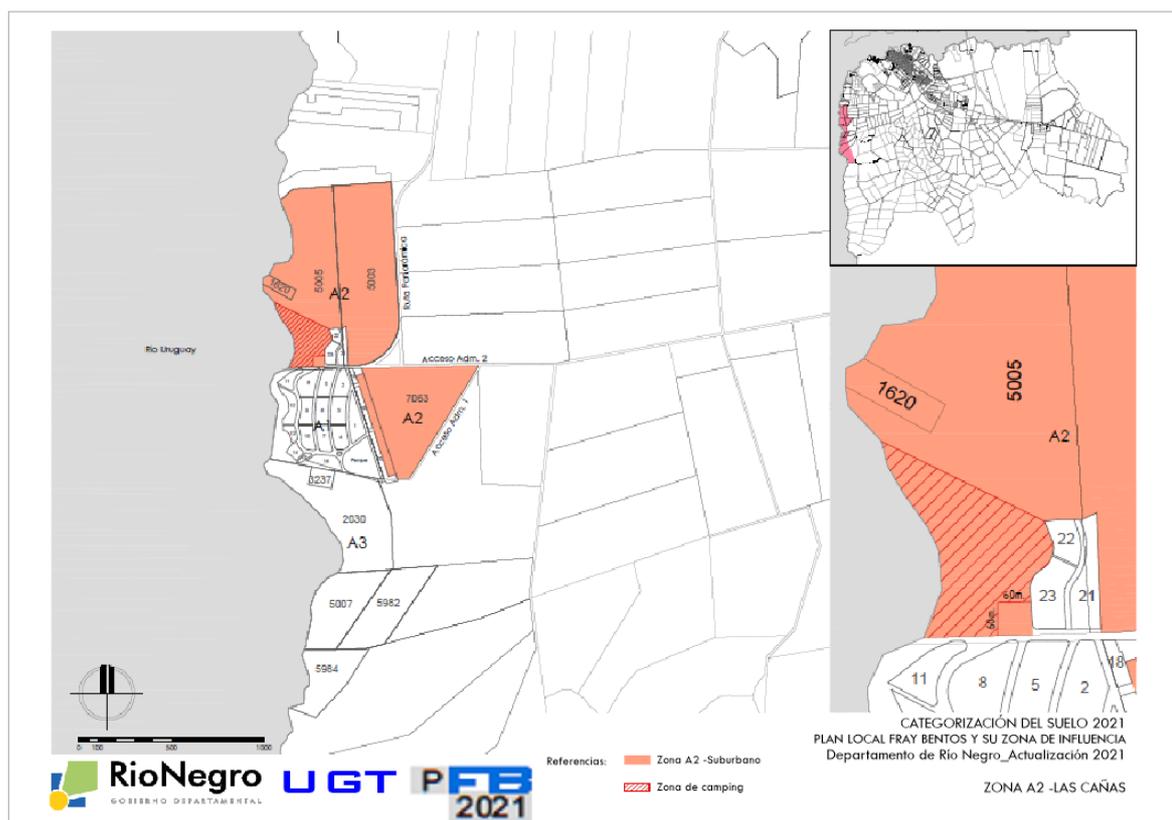
Se podrá fraccionar con lotes de frente mínimo 20 m.

En esta sub zona A2 donde se ubica el área identificada como ZONA DE CAMPING LOS PARAISOS no se podrá fraccionar conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, Plano N°8.

Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder el 50%.

La altura máxima de edificación es de 12m

La ubicación de estos emprendimientos será estudiada por la Unidad de Gestión Territorial (UGT), o en su defecto por la Oficina competente en Urbanismo en conjunto con la Dirección de planificación, Comisión Departamental de Patrimonio y/o Comisión de Gestión del Anglo en el caso que corresponda.



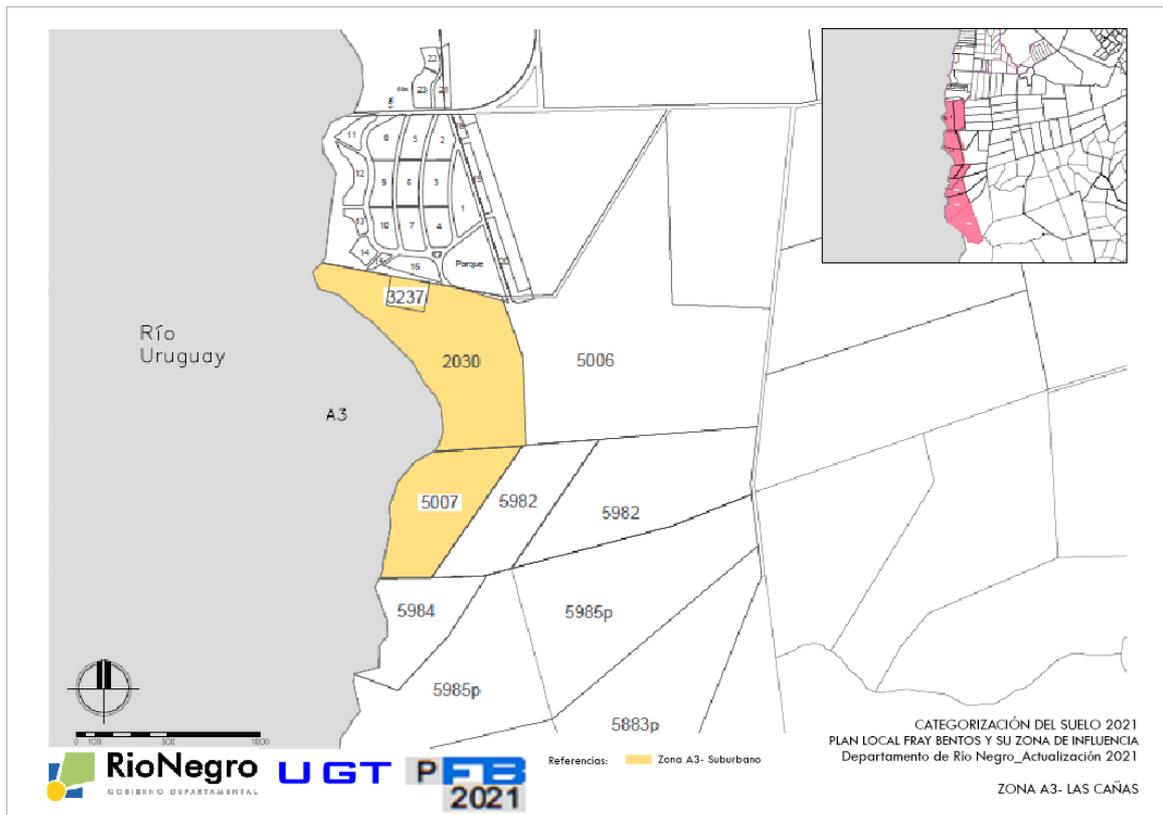
SUB ZONA A3:

Suelo Categoría Sub Urbano

Comprende los actuales padrones rurales 2030, 3237, y 5007.

USOS PERMITIDOS:

En los padrones 2030, 5007 y 5982 toda actividad turística, recreativos, deportivos, zona de campamentos (Camping) culturales, comerciales, de servicios compatibles con la actividad turística.



SUB ZONA A4:

Suelo Categoría Sub Urbano

Integrada por los Padrones 5982, 5984, 5985p, 5883p, y 4982p.

Se destina a uso Residencial.

El tamaño mínimo de los lotes de uso residencial será de 800m².

Se podrá fraccionar con lotes de frente mínimo de 20 m.

Para los programas arquitectónicos, tales como Hoteles, Hostales, Alojamientos, Colonia de Vacaciones y también para el uso residencial se exigirá:

-FOS: 30% máximo con retiro frontal de 10mts

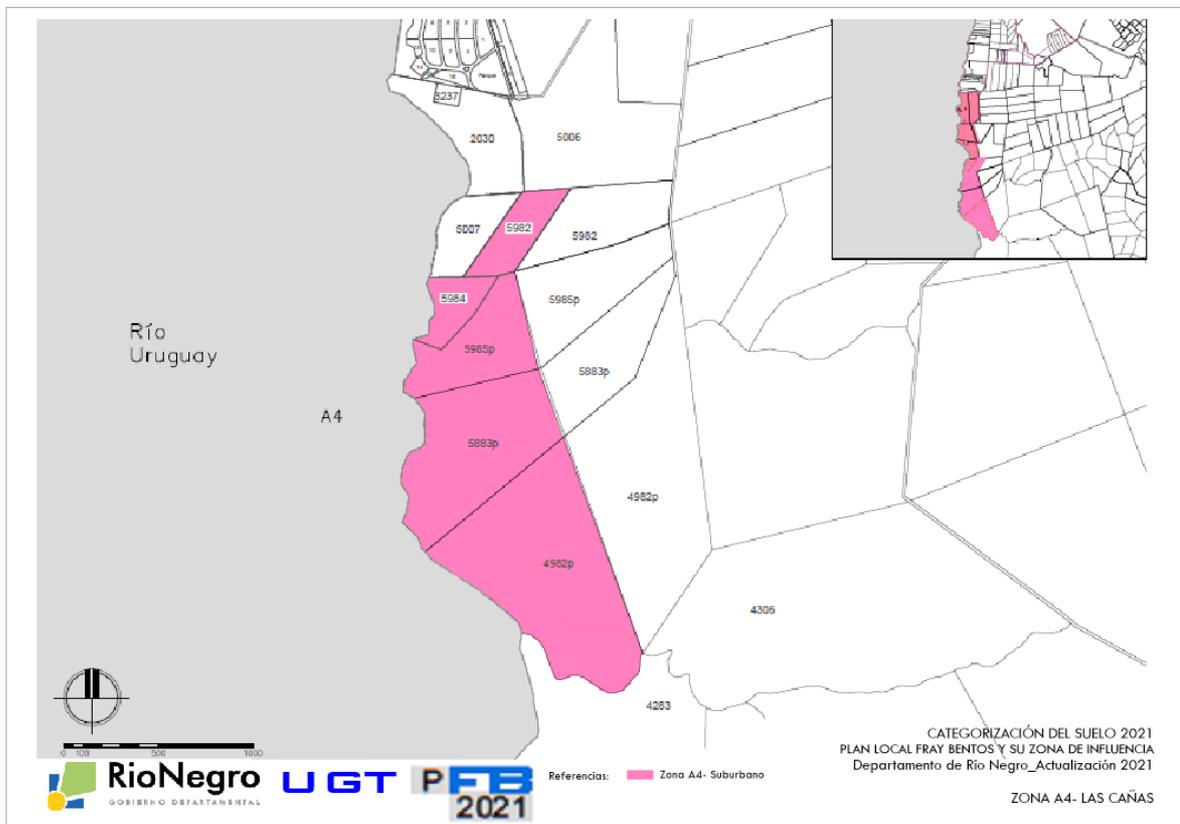
-Retiro bilateral mínimo de 3mts

-Una altura máxima de 15m.

La laguna de decantación existente en el Padrón N° 5007, determina un retiro non edificandi de 100m desde su límite (terraplén).

USOS PROHIBIDOS:

Toda actividad Industrial, actividades logísticas, o no turística y no residencial.



Artículo 14 Zona B (RUTA PANORÁMICA)

Suelo Categoría Sub Urbano y Rural Productivo según Subzonas 1-2, 3 y 4 respectivamente.

Esta zona se amplía y queda definida por los siguientes límites:

Al Noreste el Arroyo Fray Bentos o Achicoria desde el Río Uruguay hasta el actual padrón rural N° 7084 y desde este, el límite norte del actual padrón rural 7090 hasta el camino público, por este hacia el sureste hasta llegar al camino Fray Bentos Las Cañas y por este hacia el suroeste, cruzando del Arroyo Fray Bentos y tomando hacia el sur hasta los límites sur de los padrones 1559 al 1554 hasta llegar a la Ruta Panorámica

Cruzando la Ruta Panorámica, el límite norte del padrón 6746 y el límite sur del padrón 3795 hasta llegar al Río Uruguay.

Al Oeste El Río Uruguay hasta la desembocadura del Arroyo Fray Bentos.

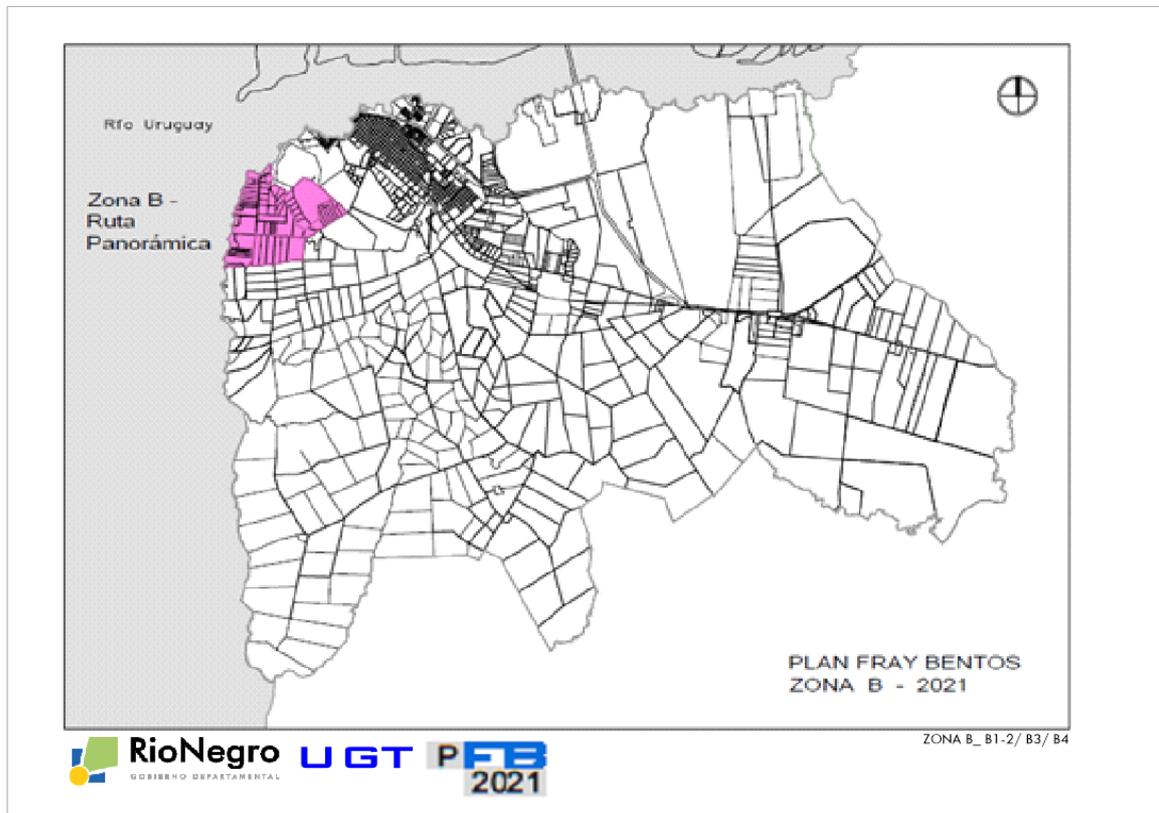
Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 3795, 6746, 6745, 3695, 3834, 3833, , 1548, 5212, 5211, 5206, 6462, 6464, 6463, 5204, 5423, 5426, 5425, 5428, 6473, 5419, 6637, 6638, 6835, 6834, 6836, 6837, 6839, , 1553, 1552, , 4036, 4038, 4037, 1550, 4033, , 6545, 5429, 7084 al 7090, y 1627 (parte)

Se agregan además los padrones que ya revisten la categoría de suburbanos.

Características genéricas

USOS PERMITIDOS : Las actividades y usos permitidos serán la residencia de baja densidad y aquellas que no siendo propiamente urbanas, dependan de un vínculo estrecho con la ciudad o sirvan de apoyo a ésta, actividades turísticas, culturales, deportivas, todas compatibles con dicha residencia.

USOS PROHIBIDOS: Se excluye toda actividad industrial, acopio, logístico y actividades comerciales comprendidos en la Ley 17.188 Díctanse Normas Relativas a Establecimientos Comerciales De Grandes Superficies Destinados A La Venta De Artículos Alimenticios y de Uso Doméstico, de 30 de setiembre de 1999 y su modificativa Ley 17.657, Establecimientos Comerciales De Grandes Superficies Destinados a La Venta De Artículos Alimenticios y de Uso Doméstico, de 30 de junio de 2003 y en general, las que teniendo relación con estas últimas o similares, puedan generar demandas en infraestructura y servicios públicos que alteren significativamente el paisaje.



Las infraestructuras y edificaciones que allí se instalen deberán integrarse al entorno natural paisajístico del sitio, respetando las visuales hacia la costa y calidad y diseño de construcción, permitiendo que las áreas verdes tengan una predominancia en la imagen general de la zona.

En esta Zona B se habían definido 3 Sub Zonas: las ya establecidas Sub zonas B1, B2 y B3. Para la presente Actualización se unifican las características de las SubZonas B1 y B2, que se unifican, y se crea la Sub Zona B4, Rural Especial. La Sub Zona B2 fue modificada adoptándose las características de la Sub Zona B1 original. Y ambas sub zonas comparten modificaciones en cuanto a cantidades de viviendas por Padrón.

SUB ZONA B1-B2:

Área del territorio situada entre la costa del Río Uruguay, el límite urbanizable determinado por la cota máxima de inundación (máxima creciente) a ambos lados del Arroyo Fray Bentos, los límites noroeste y norte de los padrones 7084 y 7090, hasta el camino público y por éste hasta el Camino Fray Bentos Las Cañas.

Por el Camino Fray Bentos Las Cañas hacia el sureste hasta llegar al camino del Hipódromo y por éste hacia el Oeste hasta la Ruta Panorámica.

Por la Ruta Panorámica hacia el sur hasta el límite con la Zona A, y por este límite hasta el Río Uruguay.

Al Oeste el Río Uruguay.

El tamaño mínimo de los lotes será de 2000 metros cuadrados (2000m²) Se podrá fraccionar con lotes de frente mínimo 25 m.

Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder el 50%.

Retiro frontal mínimo de 10 metros "non edificandi" y retiro unilateral obligatorio de 4 metros "non edificandi".

La altura máxima para las edificaciones será de 12m

La ubicación de estos emprendimientos será estudiada por la Unidad de Gestión Territorial (UGT).

No se permite construir más de dos unidades de vivienda por lote de superficie mínima (2.000mc), ni más de 5 unidades de vivienda por lote de 1 Há (configuración del Plan Local original que establecía esa superficie mínima en la sub zona B2). El mismo criterio se impone a las divisiones por propiedad Horizontal en estos lotes de 1 Há creados con anterioridad: máximo 5 unidades de vivienda por Há. Respetando estas dimensiones, se podrá dividir por Ley 10.751 de Propiedad Horizontal.

USOS CONDICIONADOS: Hotelería y demás

USOS PROHIBIDOS: Industrias, actividades logísticas, actividades comerciales de grandes superficies, etc.

SUB ZONA B3 Suelo Categoría Rural Productiva

Área del territorio situada por debajo de la cota máxima de inundación (máxima creciente) del Arroyo Fray Bentos en ambas márgenes y que no interfiere con la zona C.

Fraccionamientos especiales:

Dada la existencia de Padrones ubicados en dos subzonas a la vez, (B1-B2 (no inundable) y B3 (inundable), se permite la creación de lotes mixtos con suelos de ambas categorías, con la condición que la superficie de categoría B1-B2 por encima de la línea de máxima creciente más 0m50, sea superior a los 2.000mc.

En estos casos especiales:

Se autorizarán hasta 2 unidades de vivienda por cada 2.000mc no inundables.

Altura máxima: 15m en la superficie B1-B2.

Frente mínimo: 30m

FOS máximo del 50% de la superficie de categoría B1-B2

Para el resto de la zona B3:

Se permite la creación de padrones de 1Há de superficie mínima en aplicación de lo dispuesto por el Art. 459 de la Ley 19.924 del 18/12/2020 que modifica el Inciso 3° del Art. 16 de la Ley 10.723 del 21/04/1946, siempre que cumpla con las condiciones que impone el artículo.

En cada lote se permitirá únicamente una edificación de vivienda de hasta 7m de altura sobre el terreno natural circundante y todos los edificios necesarios para para el ejercicio de su ruralidad.

FOS (Factor de Ocupación del Suelo): máximo 40%

Retiro frontal mínimo de 10 metros "non edificandi" y retiro bilateral obligatorio de 5 metros "non edificandi".

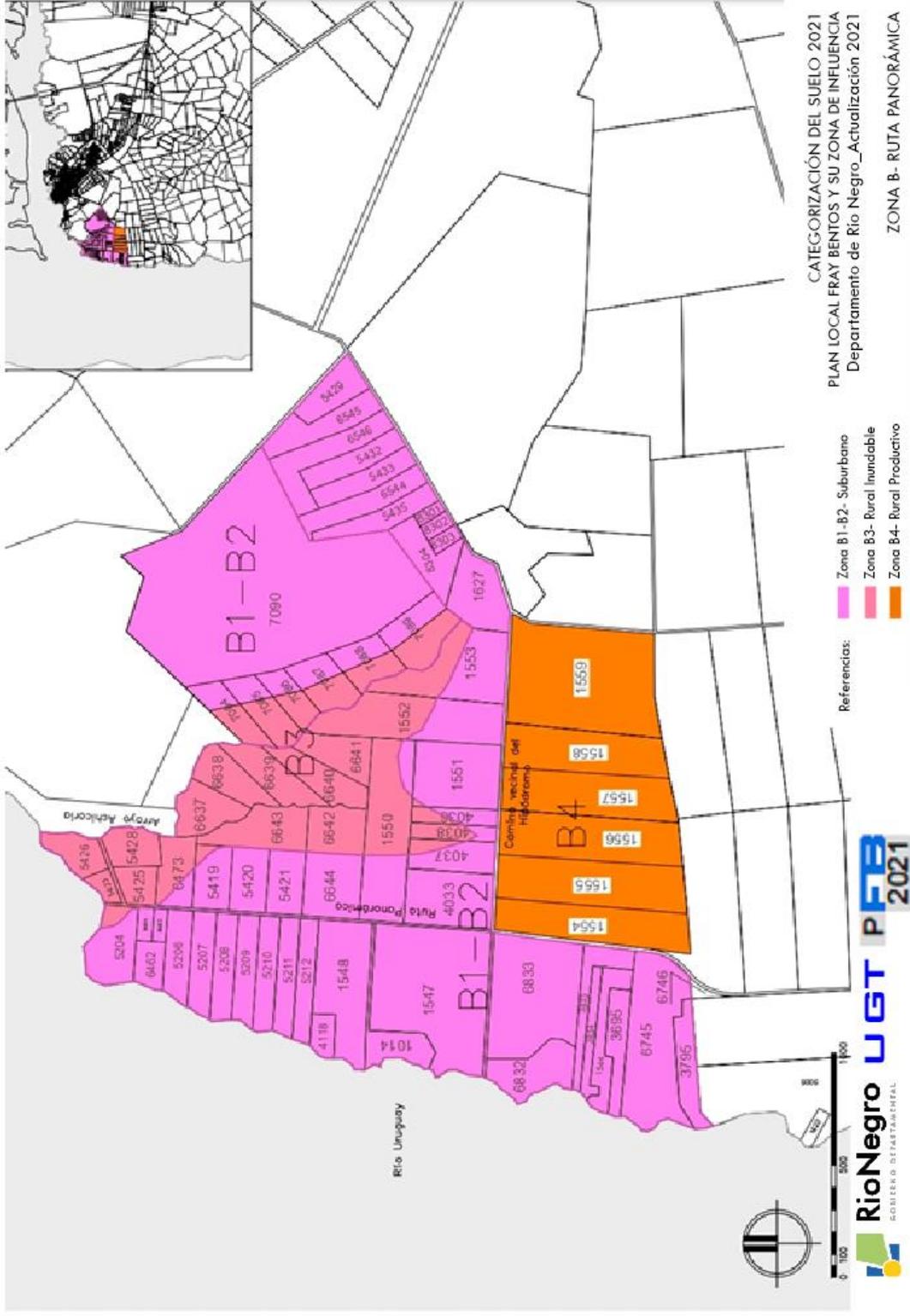
SUB ZONA B4 Categoría Rural Productiva

Comprende los padrones frentistas al Camino Fray Bentos – Las Cañas N° 1554 al 1559.

Se permite la creación de padrones de 1Há de superficie mínima en aplicación de lo dispuesto por el Art. 459 de la Ley 19.924 del 18/12/2020 que modifica el Inciso 3° del Art. 16 de la Ley 10.723 del 21/04/1946, siempre que cumpla con las condiciones que impone el artículo.

FOS máximo: 30%

Frente Mínimo: 30m



Artículo 15 Zona C (SISTEMA PATRIMONIAL INDUSTRIAL LIEBIG´S ANGLO)

Esta zona será regulada mediante la figura de planificación derivada Plan Parcial, a través del cual se establecerán las determinaciones urbanísticas y de protección patrimonial detalladas, que aseguren el respeto de las condicionantes derivadas de las Resoluciones específicas de aplicación y en especial de la Unesco a su respecto.

Artículo 16 ZONA D (COLEGIO LAURELES Y CANAL 12)

Suelo Categoría Sub Urbano

Sub categoría interfase Urbano- Rural de Ordenación Especial

Esta zona se encuentra ubicada en dos sectores diferentes dentro del ámbito de aplicación, Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 4743, 5834, 5835, 5836, 5385, 5386, 3572, 1655, 1658, 1661, 4232, 1643, 1640, 3808, 5910, parte del 1519 Y 2761 conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°17. También están comprendidos los padrones que ya revista la categoría de suburbanos.

La zona **OESTE (COLEGIO LAURELES)** queda definida por los siguientes límites:

Al Norte Camino Monseñor Carlos Stigliani hasta Cno. Batlle y Ordóñez.

Al este Camino José Batlle y Ordóñez hasta el límite sur del padrón actual rural N° 3572.

Al Sur límite norte del actual padrón rural N° 3233.

Al Oeste limite oeste del actual padrón rural N° 4743.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 5834, 5835, 5836, 5385, 5386, 3572 y 4743. No se incluye el Padrón 3210.

La zona **ESTE (CANAL 12)** queda definida por los siguientes límites:

Al Norte, límite sur de los actuales padrones suburbanos destinados a Cooperativas de Vivienda.

Al Este, calle Bohanes.

Al Sur, línea imaginaria prolongando el camino San Salvador hasta la calle Bohanes (se prevé apertura de calle).

Al suroeste, camino San Salvador.

Al Oeste, el límite noroeste del padrón 1655, desde el camino San Salvador hasta el límite sur del Padrón suburbano 7939.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 1655, 1658, 1661, 1670, 1643, 1640, 3808, 5910, 4232, y parte del 1519.

Las actividades y usos permitidos en esta zona serán mixtos logístico y residencial: comerciales, pequeñas emprendimientos artesanales de procesamiento de sus productos y aquellos compatibles con los mismos y aquellas que no siendo propiamente urbanas, dependan de un vínculo estrecho con la ciudad o sirvan de apoyo a ésta, tales como actividades turísticas, educativas, culturales, deportivas, comerciales, de servicios.

Las actividades logísticas no deben afectar la calidad del uso residencial. Atendiendo la normativa nacional y departamental, no pueden generar olores ni ruidos más allá de los decibeles permitido ni pueden realizar actividades perjudiciales al descanso en el horario nocturno.

Se excluye toda actividad industrial, acopio, actividad de encierro de animales cuyo destino final sea la faena y actividades comerciales comprendidos en la Ley 17.188 Díctanse Normas Relativas a Establecimientos Comerciales De Grandes Superficies Destinados A La Venta De Artículos Alimenticios y de Uso Doméstico, de 30 de setiembre de 1999 y su modificativa Ley 17.657, Establecimientos Comerciales De Grandes Superficies Destinados a La Venta De Artículos Alimenticios y de Uso Doméstico, de 30 de junio de 2003.

Para toda la Zona D rigen las siguientes características:

Superficie mínima de los lotes: 300m. Para viviendas de interés social (cooperativas) la superficie mínima será 200m.

Frente Mínimo 9m,

Retiro frontal de 3m

La altura máxima para las edificaciones será de 12m.

FOS (Factor de Ocupación del Suelo): máximo 50%.

ARTICULO 17: Zona E (LAURELES)

Suelo Categoría Urbana No Consolidado

Esta zona queda definida por los siguientes límites:

Al Noreste, una línea imaginaria desde Calle José Roger Ballet hasta calle Bohanes

Al Este, por calle Bohanes hasta línea imaginaria de la continuación del actual padrón rural N° 3543 que pasa por el 1519.

Al Suroeste, limite suroeste de los actuales padrones destinados a cooperativas de vivienda hasta el límite oeste del padrón 1655 con el padrón 5042. Por este límite de padrones hasta el Camino San Salvador, y por éste hasta Bvar. Batlle y Ordóñez.

Al noroeste, por Bvar. Batlle y Ordóñez hasta Calle Roger Balet.

Al norte, Calle Roger Balet hasta su prolongación a Calle Bohanes.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 1641, 5042, 1644, 5971, 5970, 3543, 1523 y parte del 1519, conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°18.

Las actividades y usos permitidos en esta zona serán residenciales.

El frente mínimo de los lotes será de 10m

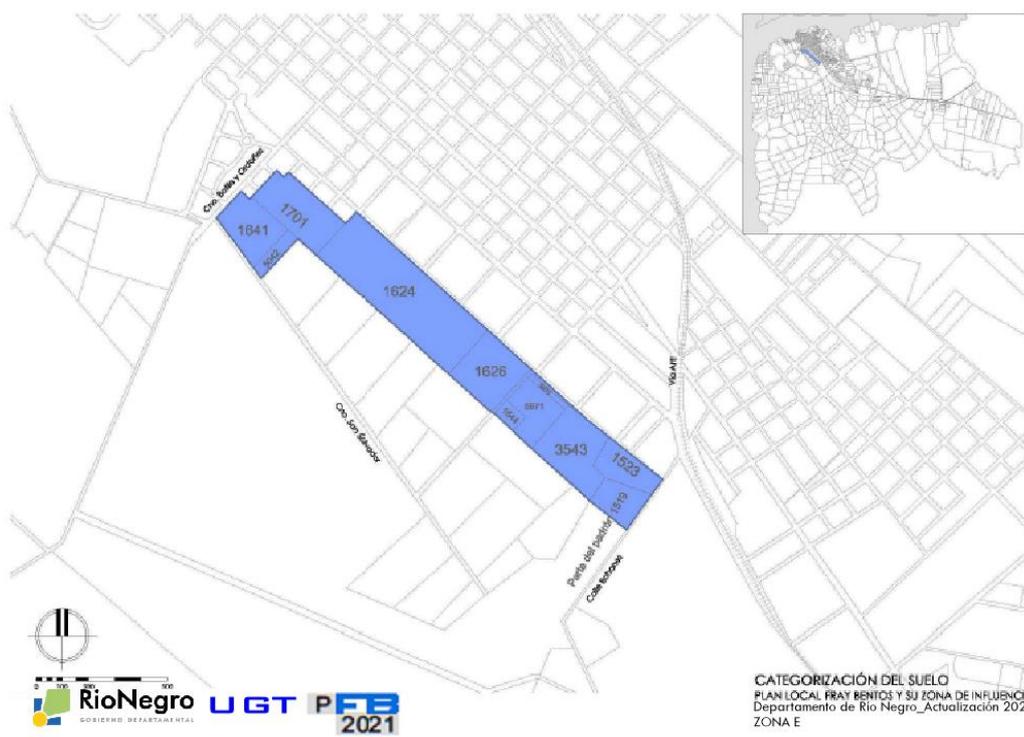
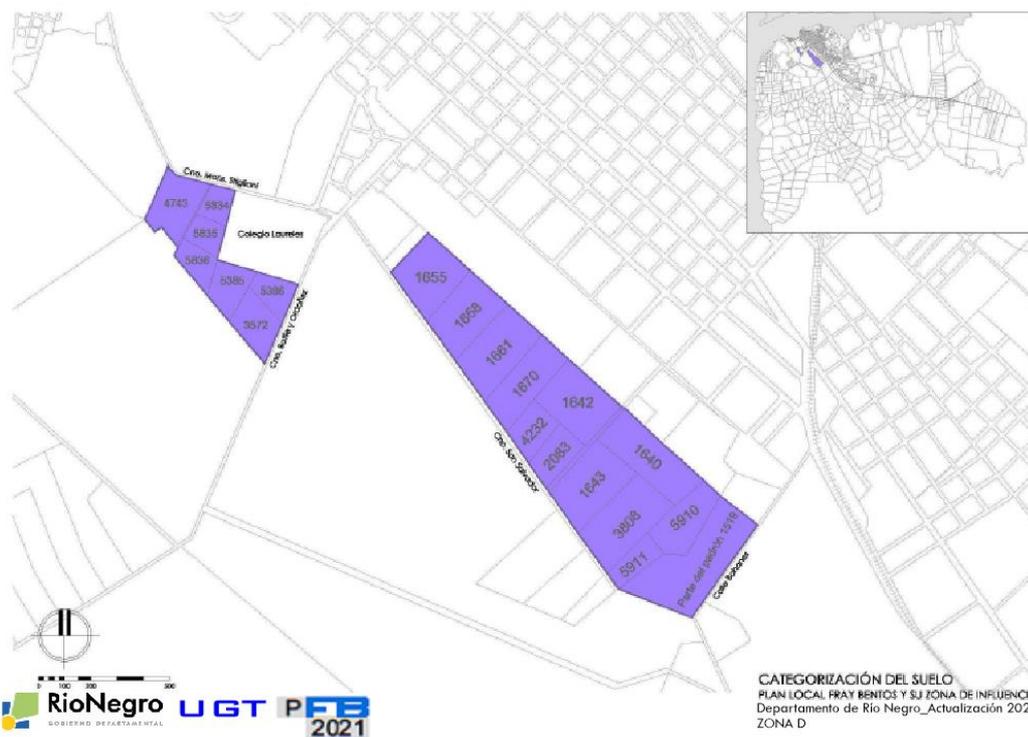
Área mínima será de 300m².

Se permitirá fracciones con un área mínima de 200 m² para viviendas de interés social. En este caso se admitirá un frente mínimo de 9 metros con una tolerancia del 5% para las fracciones a crear.

Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder el 50% (F.O.S. 50%)

El retiro frontal es obligatorio de 3 metros.

La altura máxima para las edificaciones será 12m.



ARTICULO 18: Zona F (LA FERIA)

Suelo Categoría Sub Urbano y Rural Potencialmente Transformable

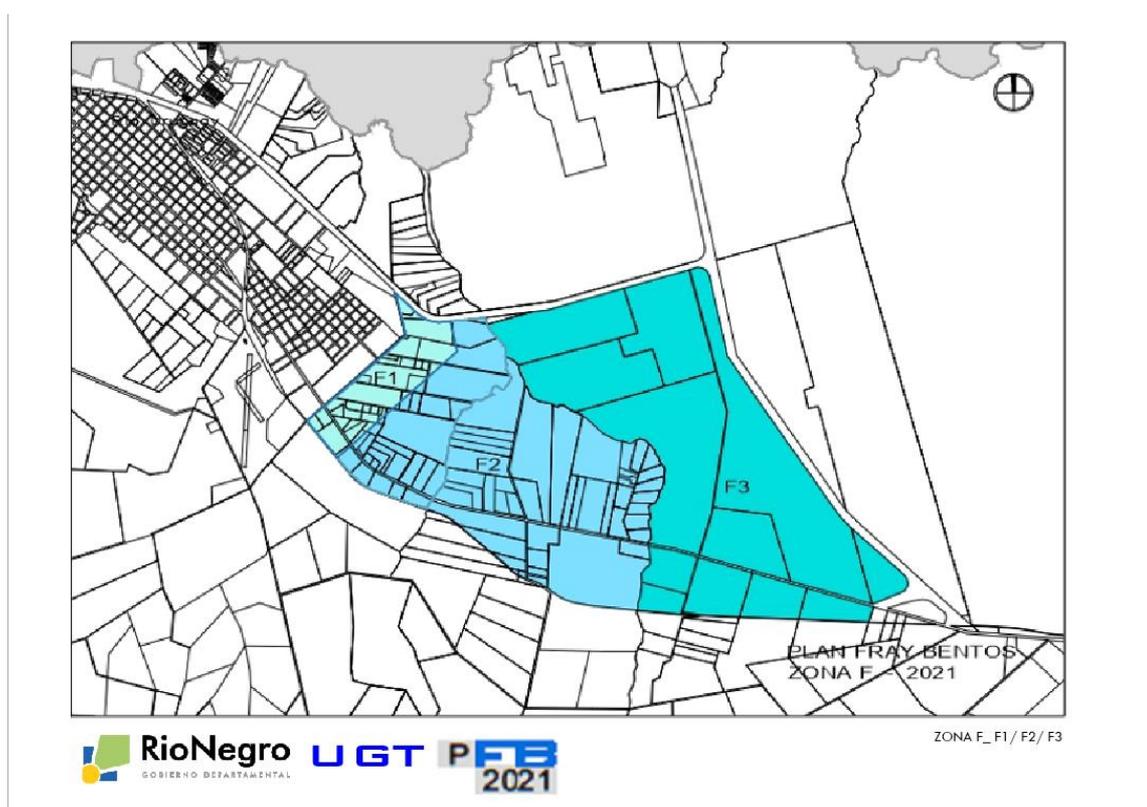
Esta zona queda definida por los siguientes límites:

Al Norte Ruta Puente Puerto desde el Camino Vecinal La Feria hasta el límite oeste de la zona M, el camino que une La Víbora con el puerto de Euforos.

Al Este, por este camino hasta la Vía Férrea de AFE

Al Sur, por la Vía Férrea hasta el Camino La Feria.

Al Oeste por éste último hasta la Ruta Puente Puerto



Comprende esta zona los actuales padrones rurales y sub urbanos que se indican en cada Sub Zona que se detallan a continuación:

Sub Zona F1, Suelo Sub Urbano de uso mixto Residencial y Logístico

Límites: Franja de 500m de ancho, al Este del Camino La Feria, desde la Vía Férrea de AFE hasta la Ruta Puente Puerto.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 1137, 4105, 6803, 1486, 1485, 1484(p), 1480, 5994, 5995, 1481,1482, 1483(p), 6524, 1477, 1476(p), 1468, 1469, 4882, 1468, 4762, 2521, 1471, 6452, 6453, 1467, 6622, 6499, 1665, 4808, 1666 y 6500.

Y también los ya padrones Sub Urbanos 8022 al 8025, 8288 al 8292, 8374, 8375 y 7899(p).

Recoge las mismas características de la Zona de las Canteras: Ver FICHA NORMATIVA DE LA ZUR 6 "LAS CANTERAS", **con la única diferencia con respecto al Frente Mínimo que será de 12m.** Se entiende que la zona F1 La Feria es la extensión urbana, con sus mismas características en lo residencial, y que esta extensión admite el uso logístico en forma mixta.

Autorizado Condicionado: establecimientos industriales de pequeño y mediano porte que cumplan con lo establecido en las Disposiciones Nacionales y Departamentales.

Sup. Mínima de los lotes: 300mc_ F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo): 60%

Frente Mínimo: 12m._ Altura máxima de las edificaciones: 12m.

Sub Zona F2 Sub Urbana "La Feria – Yaguareté Grande"

Límites:

Al Oeste, línea paralela al Camino La Feria a 500m de este, desde la la Vía Férrea de AFE hasta la Ruta Puente Puerto.

Al Norte: Ruta Puente Puerto

Al Este: Arroyo Yaguareté y Yaguareté Grande hasta la Vía Férrea de AFE.

Al Sur, la Vía Férrea de AFE desde el Arroyo Yaguareté Chico hasta el Camino La Feria.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 1484(p), 1483(p), 1475, 4169,1474, 6498, 3846, 1464, 4268, 1466, 1465, 1463, 1461, 5231 al 5233, 1459, 5879 al 5882, 6320 al 6322, 1443, 1446, 3571, 4934, 5989, 5990, 3529, 5116, 5117, 6626, 6627, 6489, 5113, 5114, 5118 al 5124 y los padrones rurales entre la Ruta 2 y la Vía Férrea de AFE, padrones N° 1455,1454p,4981,1447,1448,1699,1450,1953,1451,1445 y 1444.

Y también los ya padrones Sub Urbanos N° 7899 y 7909 al 7915.

Las actividades y usos permitidos serán la residencia de baja densidad y aquellas que no siendo propiamente urbanas, dependan de un vínculo estrecho con la ciudad o sirvan de apoyo a ésta,

tales como actividades turísticas, educativas, culturales, deportivas, comerciales, de servicios y las actividades vinculadas al origen agropecuario, hortícolas, frutícola, animales de granja vinculados a la producción familiar y todas compatibles con dicha residencia.

Los usos como sitios de cría de animales de producción (ej.: aves, cerdos, vacunos, lanares, entre otros) o de compañía (criaderos de perros de raza) deberán presentar un plan de manejo especial de mitigación de posibles efectos de contaminación y residuos.

Se excluye toda actividad industrial de gran porte y actividad de encierro de animales cuyo destino final sea la faena y actividades comerciales comprendidos en la Ley 17.188 Díctanse Normas Relativas a Establecimientos Comerciales De Grandes Superficies Destinados A La Venta De Artículos Alimenticios y de Uso Doméstico, de 30 de setiembre de 1999 y su modificativa Ley 17.657, Establecimientos Comerciales De Grandes Superficies Destinados a La Venta De Artículos Alimenticios y de Uso Doméstico, de 30 de junio de 2003.

Con frente a las Rutas Puente-Puerto y 2, en franjas de 500m de ancho, se admiten actividades logísticas no exclusivas.

El tamaño mínimo de los lotes para la zona será de 1 hectárea (ha), sin perjuicio de las situaciones ya consolidadas.

Se podrá fraccionar con lotes de frente mínimo 50 m.

Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder el 20% (F.O.S. 20%),

Las construcciones serán de hasta 12m de altura.

Se establecen Retiros para esta zona para los padrones frentistas a Ruta Nacional Nº 2 y Ruta Puente Puerto de 15 metros; sin perjuicio de las situaciones ya consolidadas.

Sub Zona F3 Rural Potencialmente Transformable.

Se extiende desde el Arroyo Yaguareté Grande entre la Vía Férrea de AFE al Sur, y la Ruta Puente Puerto al Norte, hasta la Ruta N°2

La integran los padrones rurales 7101 al 7105, 3865, 3866, 1572 al 1574, 22, 56, 57, 6986 al 6991, 65 y 66.

Los predios comprendidos pueden cambiar de categoría atendiendo a destinos logístico, industrial o Sub Urbano residencial.

Las características finales del cambio dependerán del destino elegido. Se regularán por las condiciones habituales ya indicadas para esos destinos en zonas suburbanas.

ARTICULO 19: Zona G (PUERTO), Modificaciones, no sustituye el Art. Original.

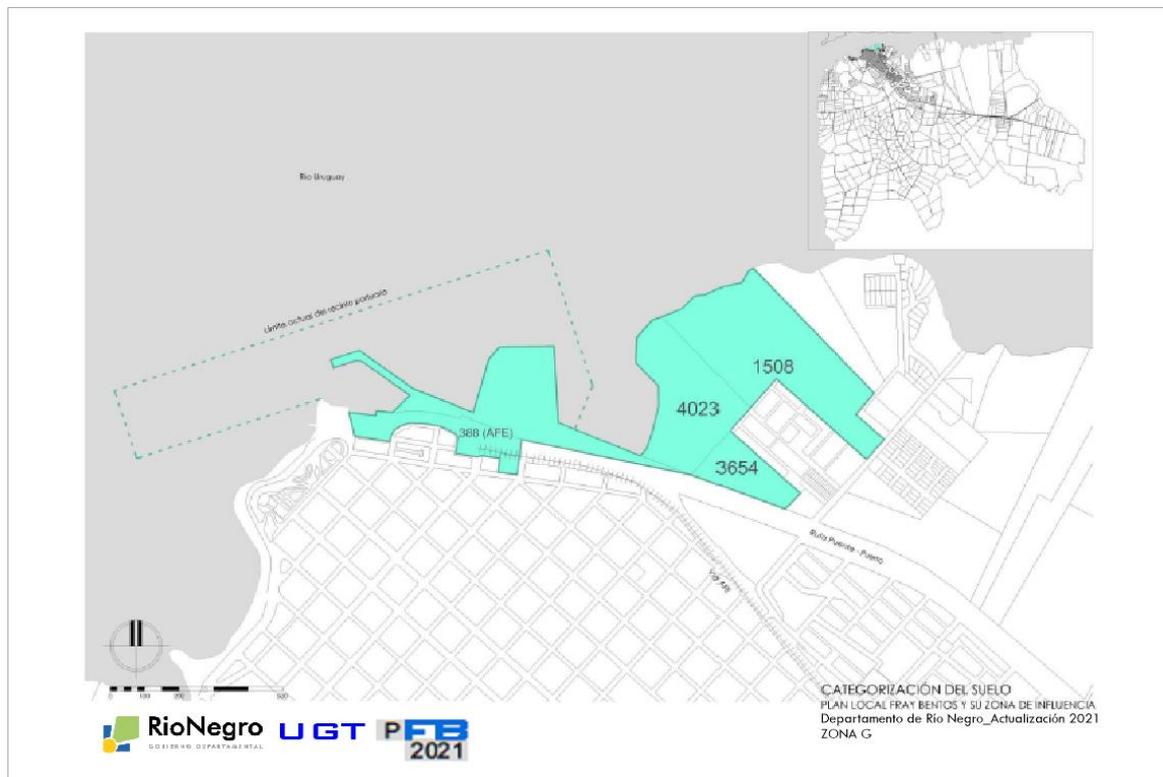
Sin modificaciones, salvo el plazo de regulación especial del Padrón 1508 Rural y ubicación de Calle Colectora.

Estas modificaciones quedan establecidas en el Decreto 202/018 de la Junta Departamental de Río Negro.

Según éste, el plazo de regulación especial del Padrón 1508 se extiende hasta el 23/11/2023.

El referido padrón 1508 queda regulado por las normas de las zonas G y H indistintamente. Si vencido dicho plazo no fuere adquirido dicho predio para usos portuarios o se hubiere adquirido parcialmente, lo no adquirido (todo o parte) pasará a regirse únicamente por la normativa reguladora de la Zona H.

En el citado decreto también se modifica el inciso 8° del Artículo 19, pudiendo conformarse la Calle Colectora de 17m de ancho fuera de los límites de los predios frentistas a la Ruta Puente Puerto desde la Calle República de Chile hasta el Recinto Portuario.



ARTICULO 20: Zona H (BARRANCAS DE CANEPA)

Se anexa ficha normativa para la zona.

Se establece un único retiro de edificaciones para los predios con costa en el Río Uruguay: Retiro será una faja de 20 m de ancho a partir de la línea superior de la ribera, según la definición de ésta brindada por el Código de Aguas en su Art. 36.

ARTICULO 21: Zona I (YAGUARETE)

Suelo Categoría Sub. Urbano

Esta zona queda definida por los siguientes límites:

Al Norte, Río Uruguay.

Al Este, Arroyo Yaguareté.

Al Suroeste Ruta Puente Puerto desde Arroyo Yaguareté hasta el camino vecinal continuación Ferreira Aldunate (Acceso Playa Ubici).

Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 3235, 5066, 5375, 3236, 5071, 6471, 6472, 2253, 3517, 1504, 1503, 4117, 1499, 1492, 1491, 1490, 6328, 5914, 2491, 1488, 3851, 3516, 6506, 6507, 4377 y 4376.

Las actividades y usos permitidos serán la mixta de actividades industriales de pequeño y mediano porte, logísticas y de residencia de baja densidad y aquellas que no siendo propiamente urbanas, dependan de un vínculo estrecho con la ciudad o sirvan de apoyo a ésta, tales como actividades turísticas, educativas, culturales, deportivas, comerciales, de servicios y las actividad vinculadas al origen agropecuario, hortícolas, frutícola, animales de granja vinculados a la producción familiar y todas compatibles con dicha residencia.

Los uso como avicultura, suinocultura o encierros de bovinos u ovinos deberán presentar un plan de manejo especial de mitigación de posibles efectos de contaminación.

Los Establecimientos industriales de pequeño y mediano porte que cumplan con lo establecido en las Disposiciones Generales.

Se excluye toda actividad industrial de gran porte, acopio, actividad de encierro de animales cuyo destino final sea la faena y actividades comerciales comprendidos en la Ley 17.188 Díctanse Normas Relativas a Establecimientos Comerciales De Grandes Superficies Destinados A La Venta De Artículos Alimenticios y de Uso Doméstico, de 30 de setiembre de 1999 y su modificativa Ley

17.657, Establecimientos Comerciales De Grandes Superficies Destinados a La Venta De Artículos Alimenticios y de Uso Doméstico, de 30 de junio de 2003.

Se prevé una zona de exclusión de 300 metros a partir de límite de la zona I con las Zona H y con la faja sobre la ruta para la aplicación de agroquímicos en forma terrestre y/o aérea.

El tamaño mínimo de los lotes para la zona será de 1 hectárea (ha), sin perjuicio de las situaciones ya consolidadas. Se podrá fraccionar con lotes de frente mínimo 50 m.

Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder el 50% (F.O.S. 50%),

Las construcciones serán de hasta 12m de altura para uso residencial.

Se establece un retiro frontal de 15m para los predios no frentistas a Rutas, y bilateral de 5m para todos los predios.

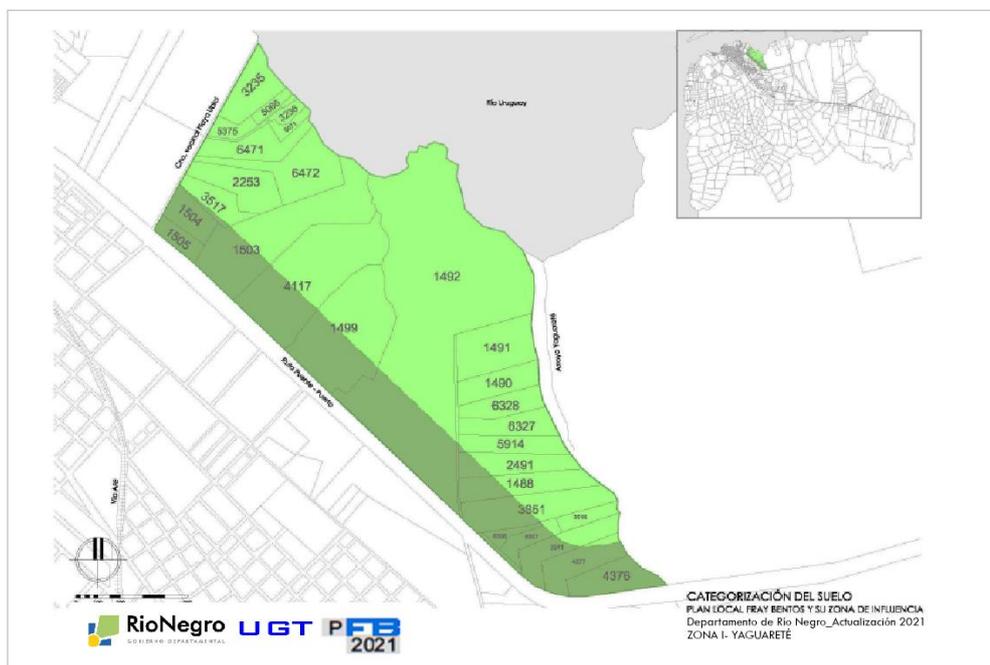
Sobre la Ruta Puente Puerto y en una franja de unos 500 metros de ancho paralelo a la misma, contando desde el límite del predio, se autorizarán usos comerciales, logístico, de servicios a la ruta y apoyo a la actividad portuaria; reconociéndose y permitiéndose los actuales usos industriales en los actuales padrones rurales N° 1503 y 4117 (Marfrig y Jugos del Uruguay respectivamente).

Los Retiros de esta zona son:

PREDIOS FRENTISTAS A RUTA NACIONAL PUENTE-PUERTO:

En los lotes frentistas a la Ruta Nacional Puente Puerto se deberá respetar un retiro “non edificandi” de 40 metros mínimo al interior de su predio. En dicho retiro se deberá realizar una calle colectora de 17 m de ancho, que será cedida de pleno derecho al Gobierno Departamental.

Los accesos y los cruces a la Ruta Puente Puerto en el tramo que va desde el recinto portuario hasta el Arroyo Yaguareté, serán en las intersecciones de esta ruta con República de Chile, continuación W. F. Aldunate, calle Dr. Juan J.Crottogini y Camino La Feria



ARTICULO 27. ZONA R (Categoría Rural)

Es la zona dentro de los siguientes límites:

Al Oeste, limite Río Uruguay desde la desembocadura del Arroyo Caracoles Grande hasta el límite sur del actual padrón rural N° 5984, límites este de los actuales padrones rurales N° 5984, 5982, 2030, accesos Balneario Las Cañas por Administración 1 hasta accesos Administración 2 y por esta hasta Ruta Panorámica; continuando hasta Camino del Hipódromo.

Al Norte, Camino del Hipódromo continuando hacia el norte hasta Camino Batlle y Ordóñez y por este hasta Camino San Salvador y por este hacia el sureste hasta continuar con línea imaginaria hasta calle Bohanes. Calle Bohanes hacia el norte hasta vía férrea y por esta hacia el sureste hasta Arroyo Yaguareté Chico, Arroyo Yaguareté Chico hacia el norte hasta su intersección con Ruta Puente Puerto y por esta hacia el este hasta el Trébol de Vialidad, Ruta Nacional N° 2 hacia el oeste desde el Trébol de Vialidad hasta el límite oeste de parte del actual padrón rural N° 67 y por este hasta vía férrea, por vía férrea hacia el este hasta el límite oeste del actual padrón rural N° 2180 y por este hasta limite suroeste del actual padrón rural N° 1424, límites nortes de los actuales padrones rurales N° 4124, 17, 53, parte del 51, 6755, 2027, Ruta Nacional N° 2, limite este del actual padrón rural N° 5310, Ruta Nacional N° 24 hacia el oeste hasta el límite del padrón A.F.E , por este hasta el camino con acceso público M´Bopicua y por este hacia el norte hasta su intersección con el actual padrón rural N° 6373, límite sur de dicho padrón hacia el este hasta el Arroyo M´Bopicua.

Al Este: Limite del Arroyo M´Bopicua desde su intersección con el actual padrón rural N° 6373, límite este de los actuales padrones rurales N° 6703, 2404 y parte del 1246, limite del Arroyo Pantanoso hasta el límite sureste del actual padrón rural N° 2740 ,2744, 2745, 2746, 274, 2748, 19 y 5313.

Al Sur: Límite del Arroyo Santa Fe desde el actual padrón rural N° 5313, 18 y 1510; limite sureste de los actuales padrones rurales N° 6496, 6497, 4093, 4094 y 4096; Arroyo Malvenir limite sureste de los actuales padrones rurales N° 4101, 4103 y 4104; limite noreste de los actuales padrones rurales N° 4104, 4102, 4100 y 4099; límite norte de los actuales padrones rurales N° 4269, 4270 y 4273; Arroyo Caracoles Grande, límite sureste de los actuales padrones rurales N° 4298, 4295, 4294, 4293, 4292 Y 4291 hasta la desembocadura del Arroyo Caracoles Grande en el Río Uruguay.

En la Zona R se operan los siguientes cambios:

- Disminución de la Zona R por los crecimientos operados en las zonas A2, A3, B4 y F2
- Se definen dos Subzonas, R1 y R2.

Sub Zona R1, Suelo Categoría Rural con el Atributo de Potencialmente Transformable.

Sus límites son: Al Oeste el Río Uruguay desde el Arroyo Caracoles Grande hasta el Arroyo Caracoles Chico. Por éste hasta el comienzo del Padrón 4306. Desde allí una línea imaginaria de Sur a Norte que cruza aproximadamente al medio los padrones 4282, 5883 y 5985 hasta los límites Oeste de los padrones 5983 y 5006 hasta el Camino a Las Cañas desde La Feria. Por este último, hasta la Ruta Panorámica y por ésta hacia el Norte hasta el límite Norte del Padrón 6747. Desde allí, por dicho límite norte y por el límite norte del padrón 1599 hasta Camino Rural. Desde allí, hacia el Sur por dicho camino rural doblando hacia el Este al llegar al Padrón 4309 hasta el límite Este del Padrón 4320. Luego de Norte a Sur por los límites Este de los Padrones 4320 hasta Camino Vecinal que bordea por el Este al Padrón 4310. Por este Camino Vecinal hacia el Sur hasta que dobla hacia el Este al llegar al Padrón 4275. Por el Camino Vecinal hacia el Este hasta el Arroyo Caracoles Grande, y por éste hacia el Oeste hasta llegar al Río Uruguay.

Integrada por los padrones 1599 a 1602, 6747, 5009, 5008, 1575, 1608, 5006, 5983, 1603 a 1607, 4316 a 4320, 4322, 5985p, 5883p, 4282p, 4300 a 4314, 4054, 4283 a 4287, 4073, 4275, 4292 a 4300, 7000, 7001, 4289, 4290, 7099 y 7100.

Se define esta zona para, entre otras finalidades, hacer posible un ámbito geográfico de aplicación de la Ley 17.292 promulgada el 25 de enero del año 2001, Arts. 48 a 55, que permite la creación de Urbanizaciones de Propiedad Horizontal.

Dichas Urbanizaciones en sus Proyectos deberán prever las siguientes características:

Sup. Mínima de la Unidad: 2.000mc

FOS: 40%

Retiros: con frente a caminos públicos 15m, bilateral y fondos de 10m.

El resto de las disposiciones referentes a usos y bienes comunes quedan dentro de las potestades y responsabilidades de los interesados dentro de los alcances de la normativa ya establecida de Propiedad Horizontal.

Se deroga por esta Actualización lo dispuesto en el párrafo 6° del Artículo 27.2 del Plan Local Fray Bentos año 2013.

Sub Zona R2: Suelo Rural Productivo con Corredor Logístico de categoría potencialmente transformable.

Esta Sub Zona mantiene las características definidas para la Zona R, categoría Rural Productiva, definidas en el Plan Local Fray Bentos y zonas aledañas de 2013.

500m a ambos lados de Ruta Nacional N° 2 desde La Víbora hacia el suroeste hasta el límite del Ámbito de Aplicación, se establece la Categoría de Suelo Rural Potencialmente Transformable a uso Logístico. (Corredor Logístico).

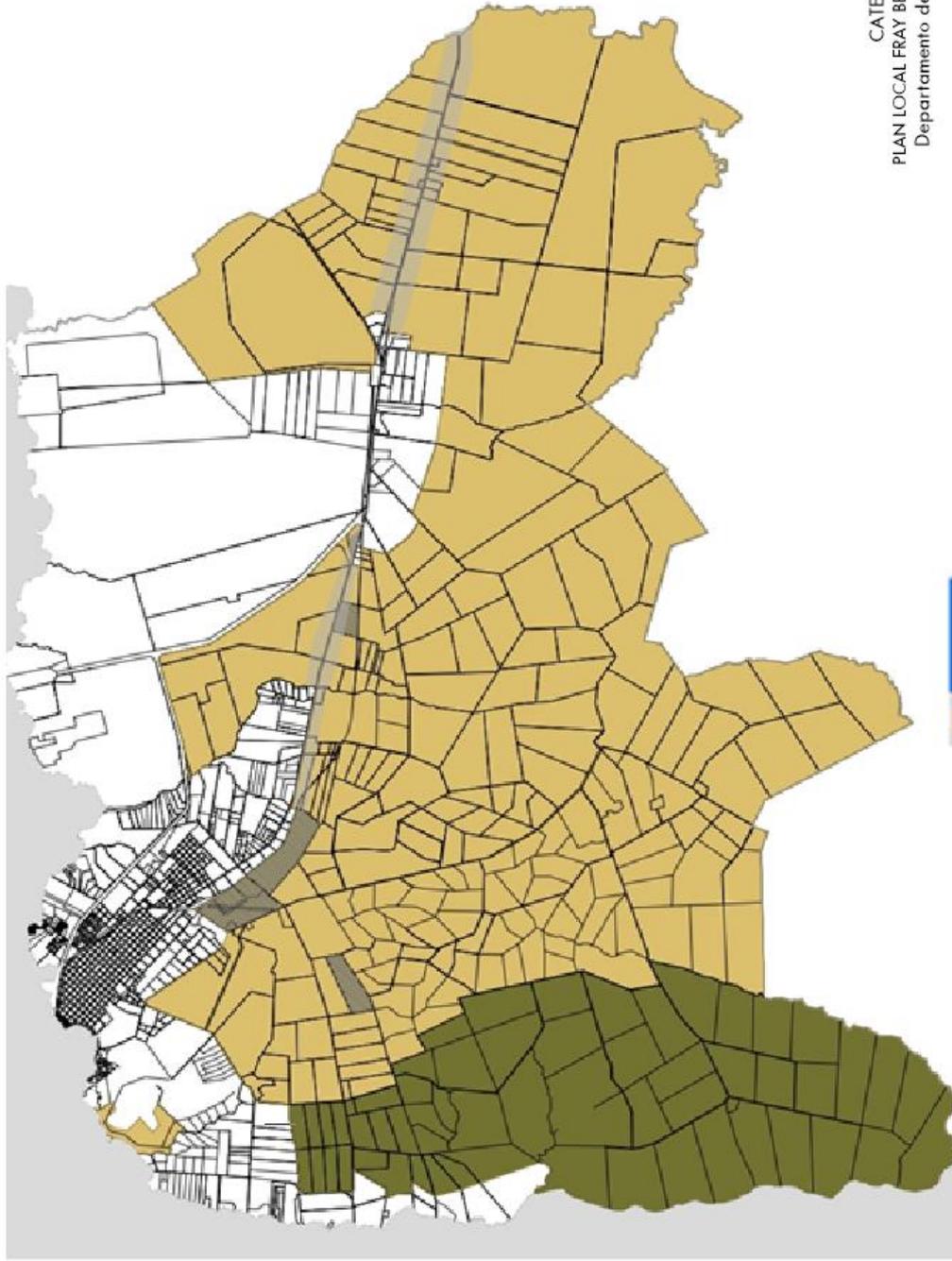
El total de los padrones de la Subzona R2 Rural Productiva y Corredor Logístico queda definido por aquellos padrones que siendo parte del Ámbito de Aplicación del Plan Local Fray Bentos no integran ninguna de las zonas anteriormente definidas, ni la Sub Zona R1.

Constituyen esta zona padrones rurales privados y padrones originados en la Colonia Tomás Berreta creada por el Instituto Nacional de Colonización (INC).

Las actividades productivas, permitidas en esta zona serán agrícolas, pecuarias, hortícolas, frutícolas, cultivos protegidos, animales de granja, lechería, forestación asociada a montes de abrigo o montes de explotación.

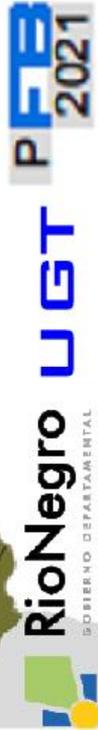
Se establece un perímetro de exclusión de 500 metros de prohibición de aplicación de agroquímicos por vía terrestre y aérea a contar desde el límite con las zonas ZUR 2, ZUR 6, A2, B, C, E y H y los eventuales Proyectos de Urbanización de Propiedad Horizontal.

La excepcionalidad a esta prohibición deberá ser debidamente fundamentada y deberá de contar con un plan de actuación autorizado por la oficina competente del Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca.



Referencias:
Zona R1
Zona R2
Zona R2_ corredor logístico

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO 2021
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro_Actualización 2021



ZONA RURAL