PLAN LOCAL

PFB 2012

FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA

PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA

Julio 2013

Convenio Intendencia Departamental de Río Negro – Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente/ DINOT

Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente
Arq. Francisco Beltrame

Subsecretaria de Vivienda, Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente
Arq. Raquel Lejtreger

Intendente Departamental de Río Negro
Dr. Omar Lafluf Hebeich

Secretario Gral. de la Intendencia Departamental
de Río Negro
Esc. Carlos María Mazzili

CONSEJO DIRECTIVO INTERINSTITUCIONAL

Director Nacional de Ordenamiento Territorial
Ing. Agrónomo Manuel Chabalgoity

Director de la Unidad de Gestión Territorial
Esc. Juan Carlos González Arrieta

PLAN LOCAL DE FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA

Equipo técnico de elaboración del Plan

Unidad de Gestión Territorial

IDRN

Unidad de Gestión Territorial

2013

Arq. Nora Bertinat

Arq. Guillermo Levratto.

Arq. Cecilia Rodríguez

A. S. Sara Michelena

Dra. Paola Martini

Dr. Ricardo Gorosito

Ing. Agrim. Roberto Benelli

Ing. Agrón. Sergio López

Lic. María Amelia Cabrera

Adm. Gladys Medrano

Bach. Luis Espinosa

Bach. Andrea Álvarez

COMISION DE GESTION ANGLO
Arq. Mauro Delgrosso
Arq. Elba Fernández
Prof. René Boretto
Arq. Ricardo Cordero
Asesor: Dr. Arq. William Rey

SUMARIO

INTRODUCCION…. 7

LIBRO I

TITULO I: MEMORIA DE INFORMACION

Justificación y Fundamentos…. 9 - 10

Antecedentes…. 11 - 12

Diagnóstico…. 13 - 43

Escenario Tendencial…. 44

Modelo Deseado... 45 - 55

Escenario Deseado……..56

Ámbito de Aplicación…. 57 - 58

LIBRO II

TITULO I: MODELO TERRITORIAL

CAPITULO I: Propuestas…. 60 - 63

CAPITULO II: Ejes del Plan…. 64 - 75

TITULO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN

CAPITULO I: Lineamientos Estratégicos y Objetivos…. 78 - 80

CAPITULO II: Categorización de Suelos…. 81 - 125

CAPITULO III: Seguimiento y Monitoreo….126 -128

CAPITULO IV: Disposiciones Especiales…129 -135

TITULO III: MEMORIA DE GESTIÓN

CAPITULO I: Gestión del Plan Local…. 137 - 139

CAPITULO II. Instrumentos de Gestión…..140 - 143

TITULO IV: MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

CAPITULO I: Antecedentes, Fundamentación y objetivos de la participación...144 - 146

TITULO V: PROPUESTAS Y PROYECTOS ESPECIALES

CAPITULO I: Propuesta de Hábitat Social….151 - 155

CAPITULO II: Propuesta Patrimonio Turismo y Ambiente….156 - 168

CAPITULOIII: Propuesta de Desarrollo y Promoción Económica…..169 - 173

CAPITULO IV: Propuesta de Equipamiento Urbano…..174 – 179

CAPITULO V: Propuesta de Infraestructura …..180 - 182

TITULO VI: PAISAJE CULTURAL INDUSTRIAL FRAY BENTOS

CAPITULO I: Definición……184 - 187

CAPITULO II: Componentes Del Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos….188 - 189

CAPITULO III: Componentes Del Sistema Patrimonial Industrial Liebig's Anglo….190 - 200

CAPITULO IV: Inventario De Zonas, Sitios Y Bienes Patrimoniales…..201 - 203

CAPITULO V: Lineamientos Estratégicos Para El Plan de manejo Del Sistema….204 - 211

CAPITULO VI: Gestión Del Sistema Patrimonial Liebig's Anglo….212 - 215

LIBRO III

TITULO I: ANEXOS

CAPITULO I: Planos…. 217 - 255

CAPITULO II: Anteproyectos Urbanísticos…. 256 - 266

CAPITULO III: Planos y Fichas Normativas…. 267 - 289

CAPITULO IV: Inventario Patrimonial….290 - 322

CAPITULO V: Sistema de Monitoreo y Evaluación….323 - 324

CAPITULO VI: Memoria de Participación….325 - 372

TITULO II: EVALUACION AMBIENTAL ESTRATÉGICA

CAPITULO I: Informe Ambiental Estratégico…. 374 – 426

Bibliografía….427

INTRODUCCION

El Plan Local para la Ciudad de Fray Bentos y su zona de influencia constituye un instrumento sustantivo de la política departamental. El mismo es elaborado por el Ejecutivo Departamental y aprobado por el Legislativo Departamental. Expresa las Directrices Estratégicas, Modelo Territorial y Proyectos Prioritarios de la Intendencia y de los principales actores locales. Su confección contempla en forma realista las expectativas de la población, los compromisos esperables de los actores sociales, económicos e institucionales y la voluntad del Gobierno de impulsar procesos de desarrollo en forma integrada y sostenida.

Compete al Instrumento Plan Local:

- Guiar las acciones de la Intendencia, de sus Direcciones y Departamentos, desde una visión integrada: obras, desarrollo económico, social y cultural, servicios, urbanismo y ordenamiento territorial, patrimonio cultural y natural, turismo, políticas sociales.

-Orientar las estrategias particulares de las organizaciones locales hacia objetivos de desarrollos convergentes y complementarios.

-El control normativo de las actividades, usos y obras (públicas o privadas) y un cuerpo normativo vinculado a los condicionamientos a la propiedad inmueble: fraccionamientos, edificación, usos del suelo, protección ambiental, protección patrimonial.

-Una gestión eficiente del territorio mediante un cuerpo instrumental: gerenciamiento, recursos, programas, fortalecimiento institucional, convenios.

-Respaldar las solicitudes de apoyos para iniciativas de interés local, de financiamientos, establecimiento de convenios, en los diferentes ámbitos nacional e internacional, demostrando que cada programa, proyecto o plan especial se vincula coherentemente con una política de Estado y con un compromiso de la comunidad en su conjunto.

LIBRO I

TITULO I: MEMORIA DE INFORMACION

JUSTIFICACION y FUNDAMENTOS

En el marco de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial, previstos por el artículo 8, de la Ley 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, el "Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la microrregión de Fray Bentos" elaborado 2006-2008 (sin aprobación por parte de la Junta Departamental), las Ordenanzas Departamentales vigentes y el Decreto N°158/008 de la Junta Departamental de Río Negro, sumado a la dinámica territorial que se ha instalado en el área de influencia de la ciudad, hacen necesario la re elaboración del Plan Local de Fray Bentos y su zona de influencia.

El escenario actual, en el cual se inscribe la reelaboración del "Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la microrregión de Fray Bentos" (Plan Fray Bentos), presenta claras diferencias con la realidad actual, no sólo a nivel local y regional sino también a nivel internacional, son algunos de los factores que influyen en la dinámica antes referida, como también la sanción de la Ley 18.567 Ley de Descentralización Política y Participación Ciudadana

En este sentido, en los últimos años y en el contexto de la economía nacional y global, se ha generado un modelo de desarrollo regional que hace necesario repensar en forma simultánea desde lo local, los componentes del territorio que contribuyen a este desarrollo, derivando en un análisis sobre:

- reposicionamiento como primer punto de ingreso de mercadería y visitantes por el Puente Internacional Gral. San Martín.
- necesidad de potenciar la capacidad portuaria en el ámbito de aplicación, definido como primer puerto oceánico del Río Uruguay, con conexiones viales limítrofes y ferroviarias a todo el territorio nacional.
- consolidación y expansión del corredor forestal-industrial y logístico.
- postulación ante UNESCO del Anglo como Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos.
- la mejora del vínculo de lo urbano con el área rural productiva y rural natural circundante.
- la capacidad de apropiación de la ciudadanía sobre el borde costero.
- el aumento creciente de las inversiones privadas de pequeña y mediana escala vinculado al sector servicios.

- la temática medioambiental como uno de los pilares del desarrollo sostenible atendiendo a la legislación nacional vigente y a la Ordenanza medioambiental del Departamento

En este contexto la ciudad de Fray Bentos y su zona de influencia se posiciona regional y geo-políticamente de manera estratégica en una de las zonas más relevantes del territorio nacional, siendo receptor de estos cambios promovidos desde los diferentes niveles, obligándose a dar respuesta, definiendo un modelo territorial acorde, flexible, incluyendo la visión de largo plazo.

En virtud de la sanción de la Ley Nº 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, su modificatoria Ley 18.367 y su Decreto Reglamentario 221/009, y en especial lo establecido en el artículo 3, de la citada norma, donde define que "*el Ordenamiento Territorial es el conjunto de acciones transversales del Estado que tienen por finalidad mantener y mejorar la calidad de vida de la población, la integración social en el territorio y el uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos naturales y culturales.*

El ordenamiento territorial es una función pública que se ejerce a través de un sistema integrado de directrices, programas, planes y actuaciones de las instituciones del Estado con competencia a fin de organizar el uso del territorio.

Para ello, reconoce la concurrencia de competencias e intereses, genera instrumentos de promoción y regulación de las actuaciones y procesos de ocupación, transformación y uso del territorio" (LOTDS).

Lo indicado en los artículo 4°, como materia, y en el artículo 5°, como principios rectores del ordenamiento territorial y desarrollo sostenible de la Ley Nº 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, son los conceptos que sustentan al instrumento, Plan Local de Fray Bentos y su zona de influencia, y de los cuales se destacan: la categorización de suelo y definición de usos del mismo, propuestas de planes parciales, programas de actuación integrada e inventarios patrimoniales, así como también las estrategias que garanticen la sustentabilidad ambiental y la participación ciudadana en el proceso de elaboración de este Plan.

ANTECEDENTES

Para el presente documento se recopilaron estudios realizados desde la órbita departamental, e insumos de análisis público-privado que se incorporaron y conformaron la documentación utilizada.

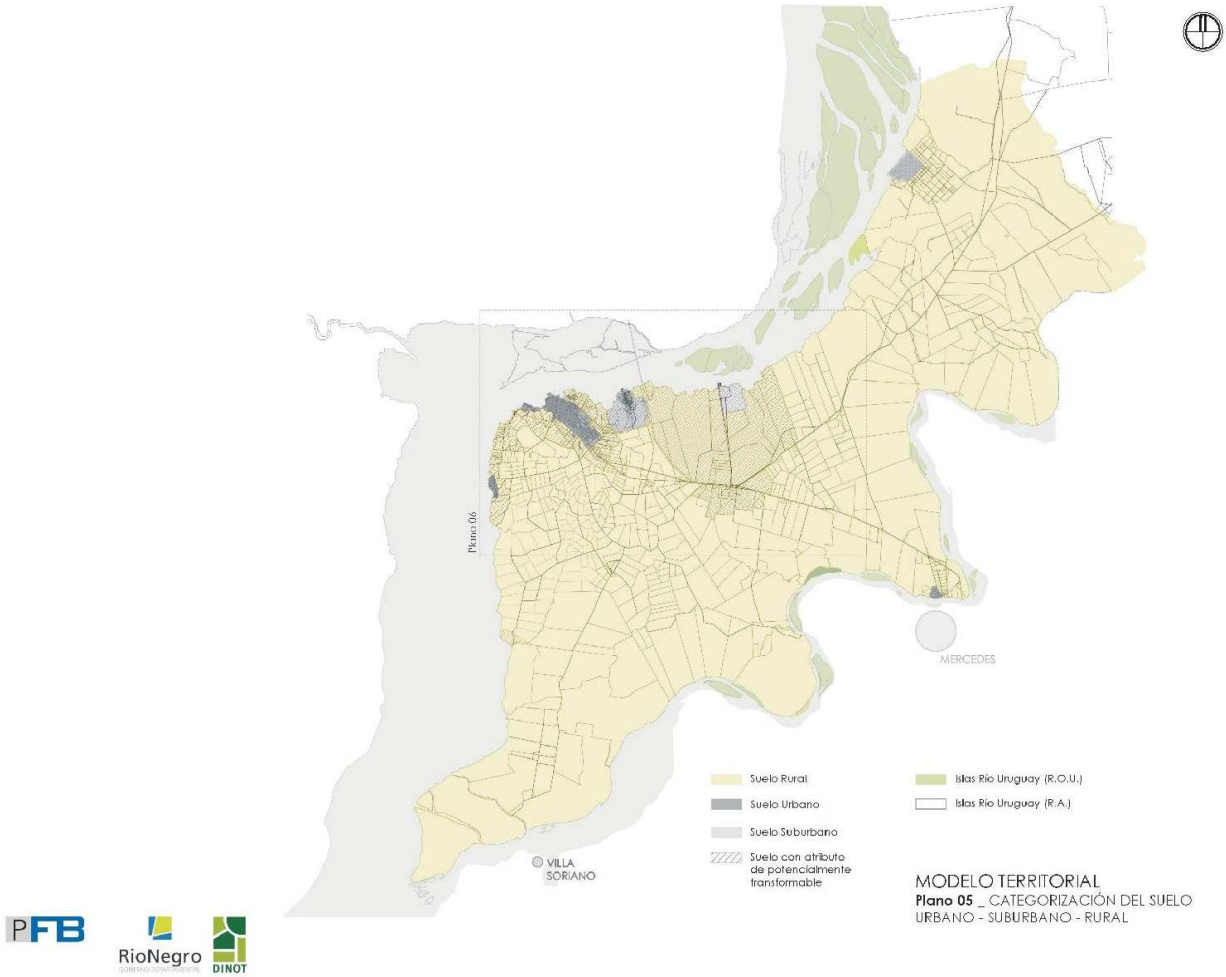
Se reconoció el trabajo de investigación para el territorio en las décadas de los años 80-90, tomando insumos y conclusiones dadas por el ITU de la Facultad de Arquitectura de la UDELAR en conjunto con la Intendencia Departamental, entre otras cosas, se definía un área de desarrollo industrial hacia la zona del Anglo, enfocando el desarrollo turístico residencial hacia el noreste de la ciudad hasta la desembocadura del Arroyo M'Bopicuá.

Se abordaron proyectos de desarrollo local y regional que consideraron en su contenido temático y estratégico aspectos relevantes del territorio (físicos, sociales, económicos y ambientales), expresando realidades, intereses y expectativas en los años 2002-2003, condensados en el documento Agenda 2010.

El actual documento se toma como la reelaboración del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la micro región de Fray Bentos, analizando y utilizando sus aspectos relevantes y sustantivos aún vigentes y transversales a la planificación territorial, destacando en su proceso de elaboración el abordaje integral, actualizando dicho documento a las exigencias de la Ley Nº 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008.

En este marco de reelaboración del Instrumento de Ordenamiento Territorial (IOT) se promovieron los aportes de las diferentes Direcciones Departamentales que integran el Ejecutivo Departamental, reconociendo su planificación quinquenal, basada en la evolución que ha tenido el territorio en las diferentes áreas temáticas.

Como antecedente inmediato y en vigencia, se encuentra el Decreto N°158/008 donde se establece un perímetro de actuación asociado al documento que se hace referencia anteriormente (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la micro región de Fray Bentos 2007), que incluye el actual ámbito de aplicación, detallando en este decreto el régimen de suelo, zonificación propuesta y zonas especiales con diferentes atributos.



Ámbito de aplicación Instrumento Ordenamiento Territorial (IOT) año 2007

DIAGNOSTICO

A los efectos de obtener mayor precisión en la identificación de las características generales y particulares del territorio, contextualizando los análisis posteriores, se abordaron 3 modelos de desarrollo vinculados a la actualidad, que otorga una mejor comprensión y permite una reflexión sobre los aspectos físicos, económicos y sociales dentro del ámbito de aplicación propuesto.

- DIMENSIÓN FISICA-TERRITORIAL

La dimensión física-territorial de la ciudad se caracterizó en la etapa fundacional por los factores comerciales, propiciado por la actividad portuaria, explotando los valores geográficos y accidentes naturales de barranca y río.

Fray Bentos se conformó atendiendo a: factores funcionales vinculados a la actividad portuaria; a factores locacionales con una fuerte impronta de sus formas topográficas en la ribera del rio, sus recursos naturales y su estratégica ubicación geo-política; y a factores poblacionales derivado del arribo de inmigrantes de alta cohesión social.

El crecimiento de la periferia fue espontáneo y desorganizado, extendiendo la ciudad en un eje perpendicular al río y alejándola del recurso hídrico, atributo principal de la ciudad.

La trama urbana revela una cuadrícula de calles anchas y espacios públicos relevantes, generando una ciudad con ocupación del casco fundacional, receptor físico en su momento de los servicios y residencias.

La ciudad consolidada, con nuevas funciones y necesidades de expansión encontró su crecimiento en la trama urbana, mediante el modelo de crecimiento por generación periférica, asociada a la sectorización que categorizaba zonas urbanas, suburbanas y ejidos, ocupando los límites inmediatos de la ciudad y los espacios delimitados por sus vías principales de conexión, generando en la actualidad la consolidación de una centralidad lineal en el eje longitudinal de la trama, vinculado a la Avenida 18 de Julio, principal conector de la ciudad.

Se podría definir en la actualidad como una aglomeración urbana menor, con funciones portuarias, industriales, comerciales derivadas, complementarias y de servicios para la acogida de visitantes.

El territorio urbano consolidado se caracteriza hoy por una amplia cobertura de servicios urbanos, integrado a los espacios verdes existentes, quienes atienden las diferentes demandas poblacionales, sin perjuicio de algunos a reconsiderar por su impacto urbano territorial.

El crecimiento de la ciudad, la renovación de algunas dinámicas urbanas, así como la instalación de grandes empresas y otras complementarias, en un mundo globalizado, ha hecho que la ciudad inserta en un sistema de ciudades, modifique su lógica interna, generando una centralidad lineal que ha dinamizado y extendido el eje vial principal de la ciudad a nivel urbano, necesitando simultáneamente, mediante el ordenamiento territorial controlar los fenómenos de cambio fuera del ámbito urbano.

La dimensión ambiental considera los recursos naturales del territorio, propios del ámbito de aplicación pero también aquellos que por su cercanía influyen en nuestro suelo. El Río Uruguay potencia el borde o límite de la geografía de nuestro territorio, siendo un recurso natural, de suma relevancia, haciendo imposible no pensar un desarrollo urbano que niegue esa presencia, invitando a generar un borde urbano “de mayor espesor y extensión física, con calidad de apropiación”, compatible con la preservación y puesta en valor de los ecosistemas existentes y diversidad de ambientes, dada la extensión física de este borde de rio.

La dimensión histórica-patrimonial ubica a nuestro territorio en un estadio de relevancia, con recursos culturales y patrimoniales en su apogeo, destacando lo tangible e intangible del mismo, asociado a la exigencia que mejora la calidad de vida de la población, existiendo una creciente demanda social de proteger el patrimonio histórico-cultural, preservando la identidad de la población, pensado también desde los turístico y la gran posibilidad que esto ofrece. El conjunto ANGLO, así como el casco antiguo y fundacional de la ciudad, borde costero y playas naturales, arquitectura patrimonial, y espacios verdes a preservar, son claros ejemplos, entre otros, de esta visión.

En este sentido, es de considerar la fuerte presencia a nivel estratégico territorial que representa el Sistema Patrimonial Anglo.

Finalmente el ámbito geográfico, delimitado para la actuación del plan, está marcado por una fuerte presencia de área rural circundante, perteneciente al Instituto Nacional de Colonización (INC), ocupando un 45% del área delimitada, con actividades rurales productivas, siendo el resto del ámbito para igual uso en áreas extensas vinculadas a la actividad privada agropecuaria.

DIMENSION AMBIENTAL

Con el objetivo de contribuir al logro de un modelo territorial para el desarrollo sostenible, se reconoce la transversalidad de la dimensión ambiental, se identifican áreas particulares (paisajes ambientales) dentro del ámbito de aplicación que contienen diferentes grados de vulnerabilidad teniendo en cuenta la ubicación geográfica y el estado de situación de cada una de ellas (ver plano página 23).

Cabe consignar que la temática ambiental ha tomado en los últimos años un protagonismo sin precedente en la consideración de la ciudadanía, tal vez atribuido a una de las mayores inversiones que ha recibido el país. Así mismo desde el año 2007 Río Negro cuenta con su Ordenanza de Protección del Medio Ambiente, Decreto N° 101/007, donde en su Capítulo I, expresa:

"ARTÍCULO 2.- Declaración de interés departamental
Se declara de interés departamental la protección del medio ambiente, así como el propender a un desarrollo sustentable, todo de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 47 de la Constitución y la Ley 17.283 del 28/11/2000.-
(Fuente: Origen decreto N° 101/007 Fecha 29/3/2007)"

En este marco se reconocen las siguientes zonas de valor ambiental:

***** Desde el Potrero del Burro hasta las Cañas: zona que atraviesa toda la Colonia Tomás Berreta y en la cual se desarrollan actividades del suelo rural productivo, existe una influencia motivada por las actividades agropecuarias:
- depredación directa para extracción del producto (leña negra).

- contaminación química derivada de las actividades agrícolas (nitratos, fosfatos, herbicidas, fungicidas entre otros).

***** Las Cañas hasta La Panorámica: Área con múltiples usos del suelo como los derivados del turismo y residenciales permanentes que hacen al área una zona vulnerable desde el punto de vista de su naturalidad existiendo zonas en la actualidad en peligro o riesgo de desaparecer (ecosistemas tales como monte ribereño y monte galería). Otros usos del área son la agricultura, forestación, oleaginosos (olivos), fruticultura.

Se entiende que estas actividades sobre el territorio deben realizarse dentro de un marco de producción sustentable que incidan en la mitigación de los conflictos de usos del suelo sobre el área natural turística y los recursos naturales (cursos de agua).

En esta área existen múltiples usos del suelo tales como acción antrópicas derivada del turismo y residentes permanentes que hacen al área una zona vulnerable desde el punto de vista de su naturalidad existiendo zonas en la actualidad en peligro o riesgo de desaparecer (ecosistemas tales como monte ribereño y monte galería). Otros usos del área que pueden influir negativamente en el grado de naturalidad son la agricultura, forestación, oleaginosos (olivos), fruticultura.

En la Panorámica existen zonas de valor natural con cierto grado de alteración o degradación por el uso antrópico (de interés a restaurar) y otras áreas naturales degradadas; éstas incluyen pequeñas zonas de interés natural a conservar.

*****Desde la zona del Anglo hacia el Puerto Fray Bentos, el área no indica mayor vulnerabilidad, debido a que fueron alteradas por la urbanización; se pretende que se realicen las acciones dentro de un marco no agresivo al medio ambiente, con intervenciones localizadas y consensuadas multidisciplinariamente.

Desde el Puerto Fray Bentos hacia el Arroyo Yaguareté el área de mayor vulnerabilidad es la zona de barrancas de la formación Fray Bentos, patrimonio natural del paisaje regional.

El área de monte nativo del lugar desde fines de los años ’50 no existe debido a la tala indiscriminada.

En la margen Sur del arroyo Yaguareté: se encuentra un remanente de flora indígena que también ha sufrido la antropización; sin embargo se considera un área vulnerable

de interés a conservar. En cuanto a la margen Norte, tiene mayor grado de conservación.

La relación entre el río y la ciudad a través de su costa caracteriza la idiosincrasia cultural de los pobladores de Fray Bentos, implica compromiso en la preservación y conservación dentro de un marco de crecimiento sustentable y amigable con el medio ambiente.

Es un desafío la gestión de residuos sólidos domésticos urbanos incursionando en nuevas modalidades, mediante la continuidad e incorporación de otros circuitos limpios en el ámbito de aplicación.

Para sostener y viabilizar esta acción, se ha comenzado a implementar un plan de acondicionamiento y cobertura del actual vertedero a cielo abierto de Fray Bentos, buscando convertirlo en un Vertedero controlado. Esto configura la etapa de un proceso que permitirá la construcción de un relleno sanitario regional (que se realizará mediante acuerdo ya firmado con DINAMA), donde el actual sitio de disposición final se adaptará para transformarse en una estación de transferencia.

Luego de definida la viabilidad de sitio del nuevo Relleno Sanitario, la cual cumple con los criterios de selección de sitios según normativa vigente, se confecciona el anteproyecto del nuevo sitio.

Así mismo se elabora el Proyecto de Clausura del actual vertedero, considerando su clausura como la mejor alternativa ambientalmente adecuada.

Teniendo en cuenta que la Intendencia no cuenta con alternativas aplicables en tiempo y forma para la disposición de residuos sólidos y que se encuentra en proceso el proyecto del Relleno Sanitario Regional, para las ciudades de Fray Bentos, Dolores y Mercedes, se considera que el vertedero siga operando temporalmente en mejores condiciones de operación desde un punto de vista ambiental hasta un plazo no mayor de cinco años.

DIMENSION PATRIMONIAL

PAISAJE CULTURAL INDUSTRIAL FRAY BENTOS (PCIFB)

La región del Bajo Río Uruguay ha estado marcada o determinada, a partir de la segunda mitad del siglo XIX, por una importante actividad saladeril e industrial cárnica que afectó a ambas márgenes del mismo, subsistiendo todavía bajo modalidades de menor dimensión e intensidad. No obstante, la huella de esa producción no sólo se vuelve tangible en los restos de las industrias hoy abandonadas sino en un conjunto de trazas de larga duración histórica dentro del territorio, así como también mediante un significativo patrimonio inmaterial proyectado en la memoria social del colectivo local.

Es en el Departamento de Río Negro, y más concretamente en la microrregión de Fray Bentos, donde se identifica una potente concentración de bienes culturales –materiales e inmateriales- asociados a valores naturales –transformados o no por la mano del hombre- que derivan, de manera directa, de la mencionada producción pecuaria y su ulterior fase de industrialización y comercialización.

Tal fenómeno de integración y concentración de bienes culturales y naturales fomentará y promoverá una verdadera sucesión de medidas proteccionistas –mediante la aplicación directa de la Ley N°14.040- y medidas cautelares asociadas, a efectos de la puesta en valor de dicho patrimonio. En 1975 se declara Monumento Histórico Nacional a las instalaciones industriales del ex Frigorífico Anglo y en 1987 se amplía tal protección de carácter nacional al llamado Barrio Anglo, dada la configuración de su potente e indisoluble unidad productiva y social. Casi veinte años más tarde, en el 2005, se realiza la ampliación del área declarada en 1987, integrándose así el llamado Sistema Patrimonial Industrial Anglo(SPIA) mediante un territorio que involucra otros importantes bienes vinculantes (cancha de golf, corrales, espacios de servicio, etc.), al tiempo que se instrumenta la creación de una unidad de gestión denominada CGA (Comisión de Gestión Anglo) para el seguimiento de proyectos edilicios, nuevos usos y localización industrial de baja escala.

Dadas las características del llamado SPIA, resulta imprescindible y necesaria su consideración integral y su protección bajo una figura alternativa, menos dependiente de la Ley N°14.040 y de sus limitantes propias para actuar en un territorio de significativa escala. Parece imprescindible entonces la utilización de instrumentos legales –como la Ley de Ordenamiento Territorial- que se adecuan mejor a tales propósitos de valoración y protección, en función de las implicancias físicas, culturales y sociales de este patrimonio.

En este sentido es que las acciones tendientes a su protección han ido incorporando y considerando la figura de "paisaje cultural"[1], resultado de reflexiones surgidas en la década de los años noventa y cuya derivación inmediata sería la Convención Europea de Paisaje[2], así como en la inclusión de tal categoría por UNESCO para el listado de Patrimonio Cultural y/o Natural de la Humanidad. Se trata entonces de una valoración integral del territorio en tanto lugar de construcción cultural y como categoría que asume las interrelaciones dinámicas entre patrimonio, territorio, actividades productivas y desarrollo social.

Características patrimoniales y territoriales

La definición del Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos (PCIFB) exige replantear, ahora en términos concretos, las implicancias territoriales y culturales de tal entidad, así como también exponer ciertas incertidumbres que surgen en relación directa con la candidatura a UNESCO, a partir de su inclusión en la Lista Indicativa de Uruguay para su declaratoria como Patrimonio Cultural de la Humanidad y de la clasificación como Proyecto Piloto para el seguimiento de tal candidatura, mediante el apoyo de ICOMOS[3].

En relación con el área ya identificada para el llamado Sistema Patrimonial Industrial Anglo (SPIA) -área que forma parte fundamental del Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos- se hace necesaria una nueva definición territorial, acorde a las pautas contemporáneas de valoración de los paisajes culturales y en función de su específica conceptualización como conjunción de:

a) valores fisiográficos

b) valores de organización territorial

c) valores edilicios y urbanos

d) valores sociales y humanos

e) valores forestales y vegetales

f) valores inmateriales

[1] Importa señalar que la ley 14040 no prevé esta categoría de protección patrimonial, aunque es posible la aplicación conceptual de la misma y, sobre todo, resulta imprescindible manejarla en el marco de planes de ordenamiento territorial y de desarrollo local.

[2]La misma define al Paisaje Cultural como "Escenario territorial, que incluye aguas costeras e interiores, tal y como es percibida por la población, y cuyo aspecto resulta de la acción de factores naturales, humanos y de las interrelaciones entre éstos". Año 2000.

[3]*International Council on Monuments and Sites.* Si bien hasta el presente tal apoyatura de parte de ICOMOS no se ha materializado, se han desarrollado gestiones, muy recientemente, a los efectos de agilizar la misma y fortalecer así la candidatura referida.

Por esta razón, es que se establece la pertinencia de la ampliación del área definida en el SPIA, mediante dos incorporaciones territoriales de características específicas:

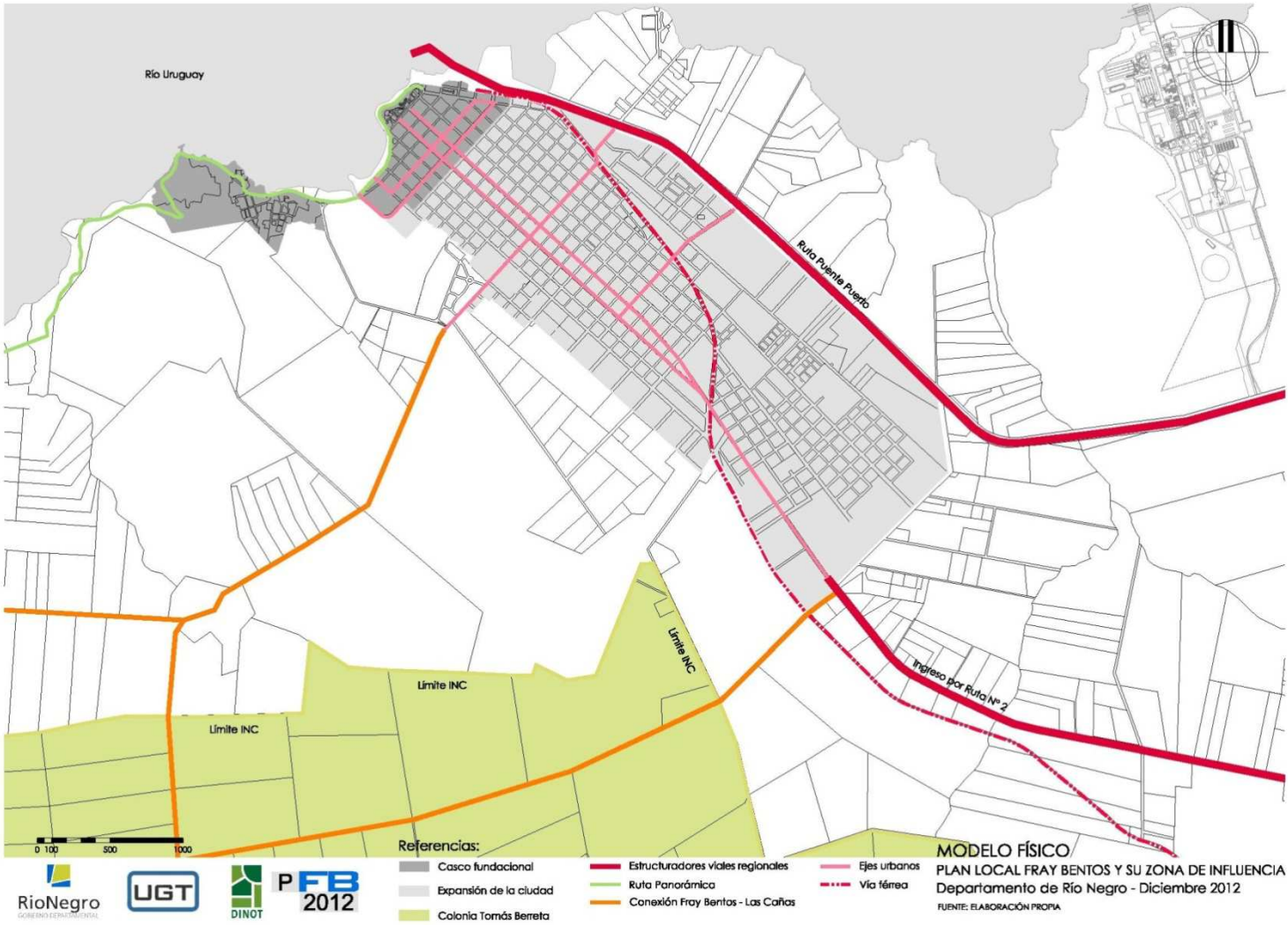
a) una parte del área amanzanada de la capital departamental, que identificaremos bajo el término de Área Fundacional de Fray Bentos, en función de sus características histórico-urbanas.

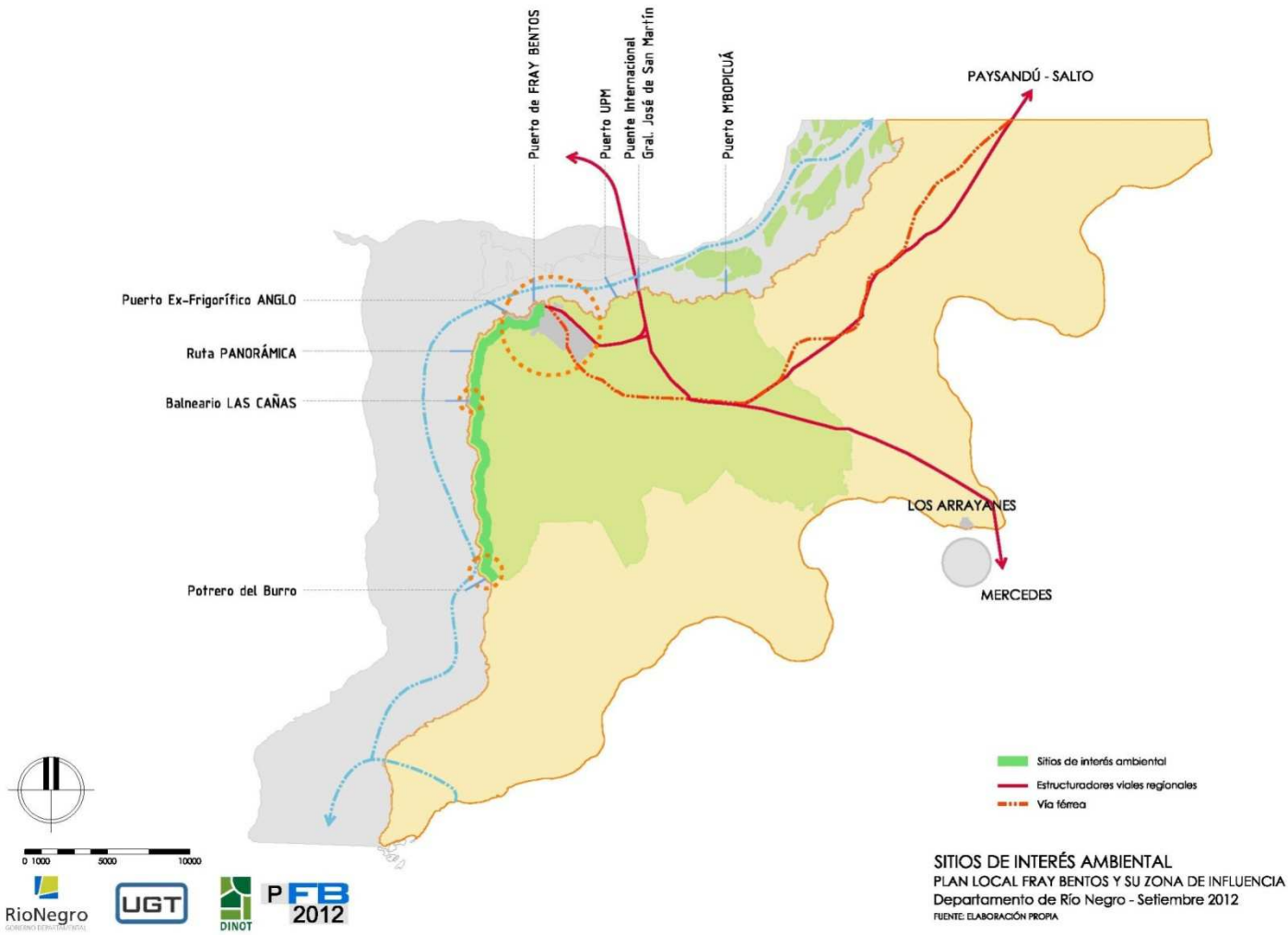
b) el espejo de agua perteneciente al Río Uruguay en su espacio frentista al SPIA y al Área Fundacional de Fray Bentos, y que alcanza por ancho el límite de la jurisdicción uruguaya del mismo.

De esta manera la el PCIFB incorpora dos espacios de características fundamentales y definitorias en términos de paisaje cultural y natural, ya que sin la primera sería incomprensible el proceso social y económico del mismo, al tiempo que sin la segunda no se explicaría el rico vínculo entre la actividad industrial y el transporte de personas y mercaderías a través del río.

A tales efectos se incorpora a este documento el plano Paisaje Cultural Fray Bentos (pag.46), donde se indica la totalidad del territorio que comprende el PCIFB. En el mismo podrá distinguirse dos áreas claramente delimitadas: una de ellas , la denominada área núcleo- constituye el área de mayor protección, la otra , la denominada área buffer o área de amortiguación, conforma un cinturón que rodea a la primera y amplía la protección como forma de evitar impactos ambientales o visuales que afecten al área núcleo.

RIO URUGUAY
A
B
C
PLAZA
PLANO
DEL TERRENO QUE SE DESTINA PARA PUEBLO EN EL PUERTO
DE FRAY BENTOS
Departamento de Paysandú


Río Uruguay
Ruta Puente Puerto
Ingreso por Ruta Nº 2
Límite INC
Límite INC
Límite INC
0 100 500 1000
Referencias:
Casco fundacional
Expansión de la ciudad
Colonia Tomás Berreta
Estructuradores viales regionales
Ruta Panorámica
Conexión Fray Bentos - Las Cañas
Ejes urbanos
Vía férrea
MODELO FÍSICO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA


Puerto de FRAY BENTOS
Puerto UPM
Puente Internacional Gral. José de San Martín
Puerto M'BOPICUÁ
PAYSANDÚ - SALTO
Puerto Ex-Frigorífico ANGLO
Ruta PANORÁMICA
Balneario LAS CAÑAS
Potrero del Burro
LOS ARRAYANES
MERCEDES
0 1000 5000 10000
Sitios de interés ambiental
Estructuradores viales regionales
Vía férrea
SITIOS DE INTERÉS AMBIENTAL
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Setiembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
RioNegro
UGT
DINOT
PFB 2012

Proyecto Institucional Nº 46
ADMINISTRACION NACIONAL DE PUERTOS
Puerto de Fray Bentos
PLANTA GENERAL
PROPUESTA DISTRIBUCION DE AREAS
19.230_12
REFERENCIAS:
Area Total disponible en explanada = 2 Has 300
Area "A" 8.700m2
Area "B" 10.414m2
Area "C" 1.944m2
Nota: Batimetria suministrada por Control Operativo de Dragado de set/2005 (Lam.03078)
ADUANA
OFICINA ANP(DESHABITADA)
CARRETERA A PUENTE LIB. GRAL SAN MARTIN
Av. 25 de Mayo
UTE
(Padr. 3986)
A/E
(Padr. 167)
GRANERO
TGU
OFICINA
ADMINISTRACION
MUELLE DE CABOTAJE
MUELLE DE ULTRAMAR
PREDIO DE A/E
CLUB REMEROS
FRAY BENTOS
Calle Treinta y Tres
Calle Brasil
Calle Rivera
Calle Uruguay
Calle Argentina
Calle Lavalleja
Calle Juan Antonio Lavalleja
Padr. 168
Padr. 4528
Padr. 4560
Padr. 4561
Padr. 163
Padr. 164
Padr. 165
LIMITE ACTUAL RECINTO PORTUARIO
PROPUESTA DE EXPANSION DE RELLENO
(CORTO PLAZO)
PROPUESTA DE EXPANSION
(LARGO PLAZO)
PROPUESTA DE NUEVO ATRAQUE PARA BARCAZAS
RIO URUGUAY
N

Google
© 2012 DigitalGlobe
Image © 2012 GeoEye
© 2012 Aerogeodesia Sistemas SRL
Usted está aquí
9/24/2009

- DIMENSION ECONÓMICA

El gran espectro de actividades económicas que presentan las ciudades hace compleja la vinculación exclusiva del territorio con un tipo de desarrollo económico endógeno.

El territorio definido por el ámbito de aplicación del Plan Local se caracteriza por un desarrollo interno que consume recursos locales de mediana especialización para el beneficio de la comunidad y se asocia mayoritariamente a un desarrollo exógeno de recursos humanos de alta especialización, recursos externos para el desarrollo local.

El modelo de desarrollo económico de la zona responde a un modelo tradicional inducido, es decir aquel que permite la atracción de grandes empresas al territorio que posee un bajo nivel de desarrollo para que a partir de las mismas se genere la actividad económica complementaria que satisfaga la necesidad de empleo, generando una gran dependencia a la actividad primaria, reforzando más la producción que la innovación, desnudando escasez de recursos calificados disponibles en el territorio.

El aspecto que caracteriza e identifica a nuestro territorio, es que la población activa local, a nivel de empleo, se ocupa en un 22% de actividades como agricultura-silvicultura; industria manufacturera 10%; comercio 17% por mencionar algunos (MTSS,OMT-2011).

La estrategia de desarrollo económico implica la necesidad de compatibilizar el desarrollo utilizando recursos genuinos para iniciativas locales, promovidas por el Departamento de Desarrollo de la Intendencia, en el uso de su competencia, ejecutando recursos propios en el fortalecimiento y fomento del emprendedurismo, como así mismo ejecutar, en conjunto con la Agencia de Promoción Económica de Río Negro (APERN), una política de captación de fondos externos, desarrollando el ámbito público-privado, asegurando la sostenibilidad de los emprendimientos, con el apoyo brindado por el arribo de políticas de desarrollo nacionales al territorio.

- DIMENSIÓN SOCIAL

Analizando los grandes aspectos que contribuyen a la conformación de un modelo social de ciudad, se destaca la complejidad que esto posee, se hace foco en el nivel de satisfacción de las necesidades humanas que la población tiene, así como la articulación de su estructura social, roles de los principales actores y su cohesión social manifiesta.

Atendiendo las necesidades básicas individuales y del colectivo, cabe decir que la subsistencia, salud primaria, alojamiento básico, seguridad y alfabetización están contempladas, sin embargo las necesidades que se generan al relacionarse los individuos y que éstos demandan, se encuentra en un nivel parcial de satisfacción: en garantía de empleo, seguridad ciudadana, formación, integración social y actividades culturales, accesibilidad plena a la ciudad y su oferta, haciendo necesario la incorporación de infraestructura urbana que dé lugar a equipamientos sociales y que pertenezcan a la comunidad.

El nivel de necesidades superiores conforme a la teoría de Maslow y su ocupación parcial, simultáneamente indica que los ciudadanos empiezan satisfaciendo las necesidades básicas, fisiológicas y de seguridad, para atender las asociadas al cuidado del ambiente, calidad del espacio residencial, protección de lo histórico patrimonial, calidad del paisaje urbano, actividades de ocio y recreación, tendencia que ha ido en aumento, a modo de demanda ciudadana y conciencia colectiva en incipiente conformación.

Otro aspecto a considerar es lo vinculado a la dinámica poblacional, en cuanto a su demografía, viviendas y hogares conformados, que caracterizan a nuestra comunidad, considerando también otras variables donde es necesario intervenir para mejorar su incidencia sobre lo social:

- Flujo migratorio, atendiendo a la demanda vinculado a la demanda económica de la zona
- Acceso a los recursos comunitarios, de acuerdo a zonas o segmentos sociales

- Caracterización de los barrios y cantidad de población contenida en ellos, distribución de cercanía o lejanía, determinado por el nivel de exclusión.
- Transporte interno hacia comunidades rurales, y el ámbito rural circundante.
- Accesibilidad a la infraestructura y oferta urbana, en el marco de una ciudad inclusiva

La articulación de la estructura social determina una cohesión social baja a media, con un rol sectorizado de los principales actores.

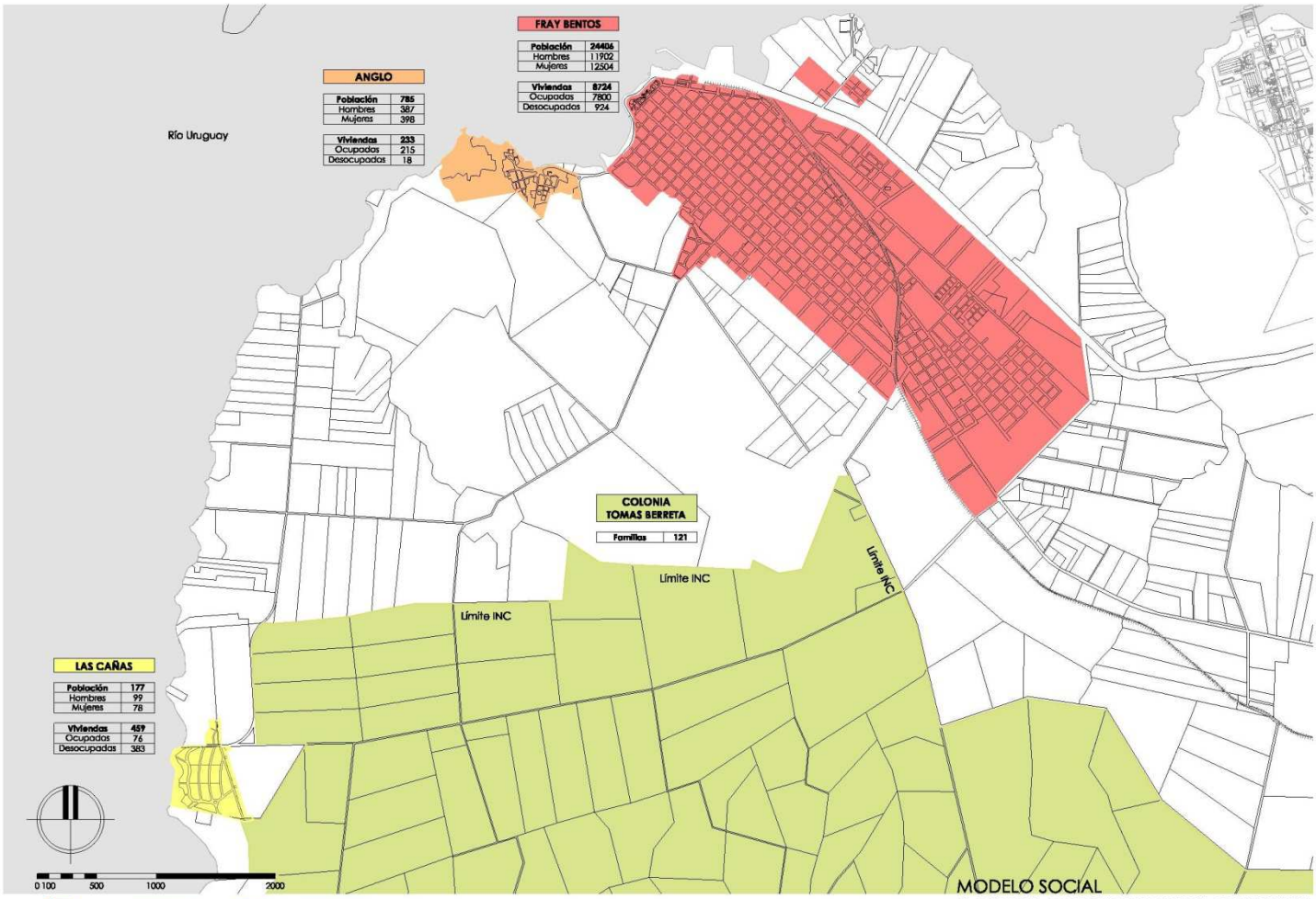
En una visión más amplia, que implícitamente incluye a la cohesión social, se determina que la cohesión territorial para el ámbito geográfico de actuación, considerando una serie de variables, sociales, económicas y territoriales, arroja un resultado que se resume en el siguiente esquema de indicadores, que se vinculan necesariamente con las posibilidades reales de desarrollo:

VARIABLE	RESULTADO	OBSERVACIÓN
POBLACION	DENSIDAD MEDIA	Superior al promedio del total del departamento.
INFRAESTRUCTURA	POSICION FAVORABLE	Red vial en buena calidad a nivel de rutas nacionales, calles urbanas y caminería rural. Amplia cobertura en Saneamiento y acceso a los servicios básicos (OSE, UTE)
ACTIVIDAD ECONOMICA	POSICION INTERMEDIA	Baja incidencia en la economía nacional, con capacidad empresarial similar al promedio del interior del país.
SALUD	POSICION FAVORABLE	Tasa de mortalidad inferior a la del promedio del país. Cobertura de salud en proceso de ampliación.
EDUCACION	POSICION INTERMEDIA	Buena formación en capital humano
EMPLEO	POSICION INTERMEDIA	Con tasas promedios a nivel país de desempleo local
INGRESOS	POSICION	Ingresos medios a bajos.

	INTERMEDIA	
POBREZA	POSICION INTERMEDIA	Se encuentra en la media a nivel país, sin población en asentamientos

Fuente: Base extraída de los datos del estudio realizado a nivel país por Programa de Cohesión Social y Territorial Uruguay-integra de OPP en el marco de la cooperación internacional con UE.

Datos asociados al ámbito geográfico de actuación de 26.800 Has (268km2).


FRAY BENTOS
Población 24406
Hombres 11902
Mujeres 12504
Viviendas 8724
Ocupados 7800
Desocupados 924
ANGLO
Población 785
Hombres 387
Mujeres 398
Viviendas 233
Ocupados 215
Desocupados 18
Río Uruguay
COLONIA TOMAS BERRETA
Familias 121
Límite INC
Límite INC
Límite INC
LAS CAÑAS
Población 177
Hombres 99
Mujeres 78
Viviendas 459
Ocupados 76
Desocupados 383
0 100 500 1000 2000
MODELO SOCIAL
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

Distribución de la poblacion por zona por grupos etareos

EDAD	ZUR 1	ZUR 2	ZUR 3	ZUR 4	ZUR 5	ZUR 6	ZUR 7	ANGLO	LAS CAÑAS
0 - 9	16	15		17	18	20	14	17	12
10 -19	14	16		16	20	20	19	18	11
20 - 29	12	12		12	13	14	11	17	9
39 - 59	50	36		39	39	29	36	36	53
60 - +	33	21		16	11	10	20	12	15
%	6	38	ver nota	10	14	7	2.5	3	0.5

Nota : los datos de la zona ZUR 3 no se pueden estimar dado que el segmento censal están incluidos en el mismo segmento de la zona ZUR 1.

POBLACION TOTAL POR ZONA

ZONAS	POBLACION	%
ZUR 1	1422	6
ZUR 2	9374	38
ZUR 3		ver nota
ZUR 4	2573	10
ZUR 5	3458	14
ZUR 6	6317	26
ZUR 7	630	2.5
ANGLO	785	3
CENTRO POB. LAS CAÑAS	177	0.5
TOTAL	24736	100

Fuente: INE, Censo 2011.

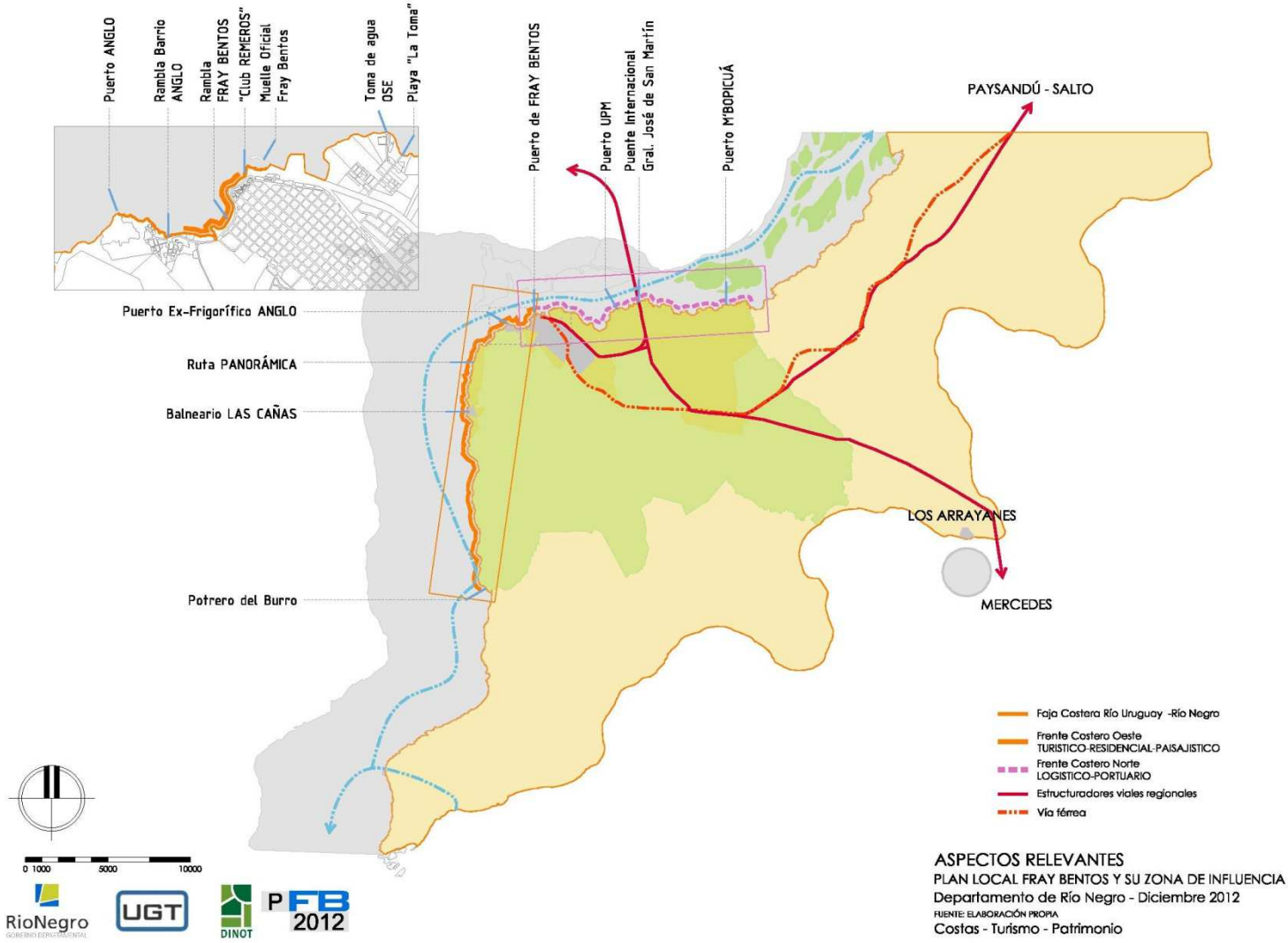
ASPECTOS RELEVANTES del TERRITORIO

La importancia que posee el análisis de los cambios que experimenta el entorno de una ciudad y que afectan el futuro de la misma, muestra la complejidad en los estudios de prospectiva a realizar, necesarios para la planificación y posicionamiento inteligente, considerando las oportunidades del dinamismo, y grado de incertidumbre que se genera.

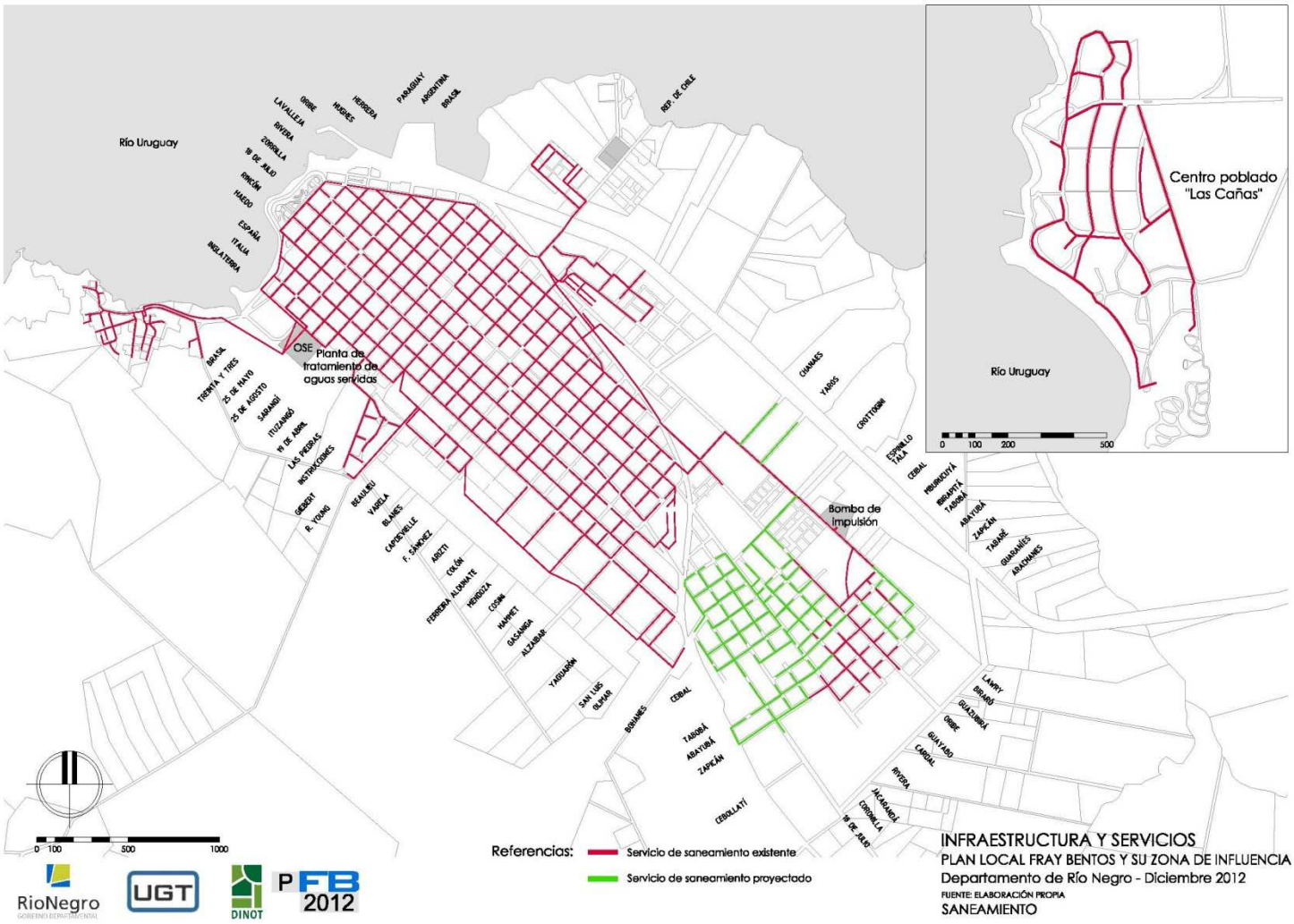
En este marco, y en función del ámbito de aplicación propuesto, se identifican “puntos duros” del territorio, que caracterizan la zona y muestran un camino de intervención, como catalizadores de la dinámica y testigos de un modelo territorial que necesariamente debe ser considerados.

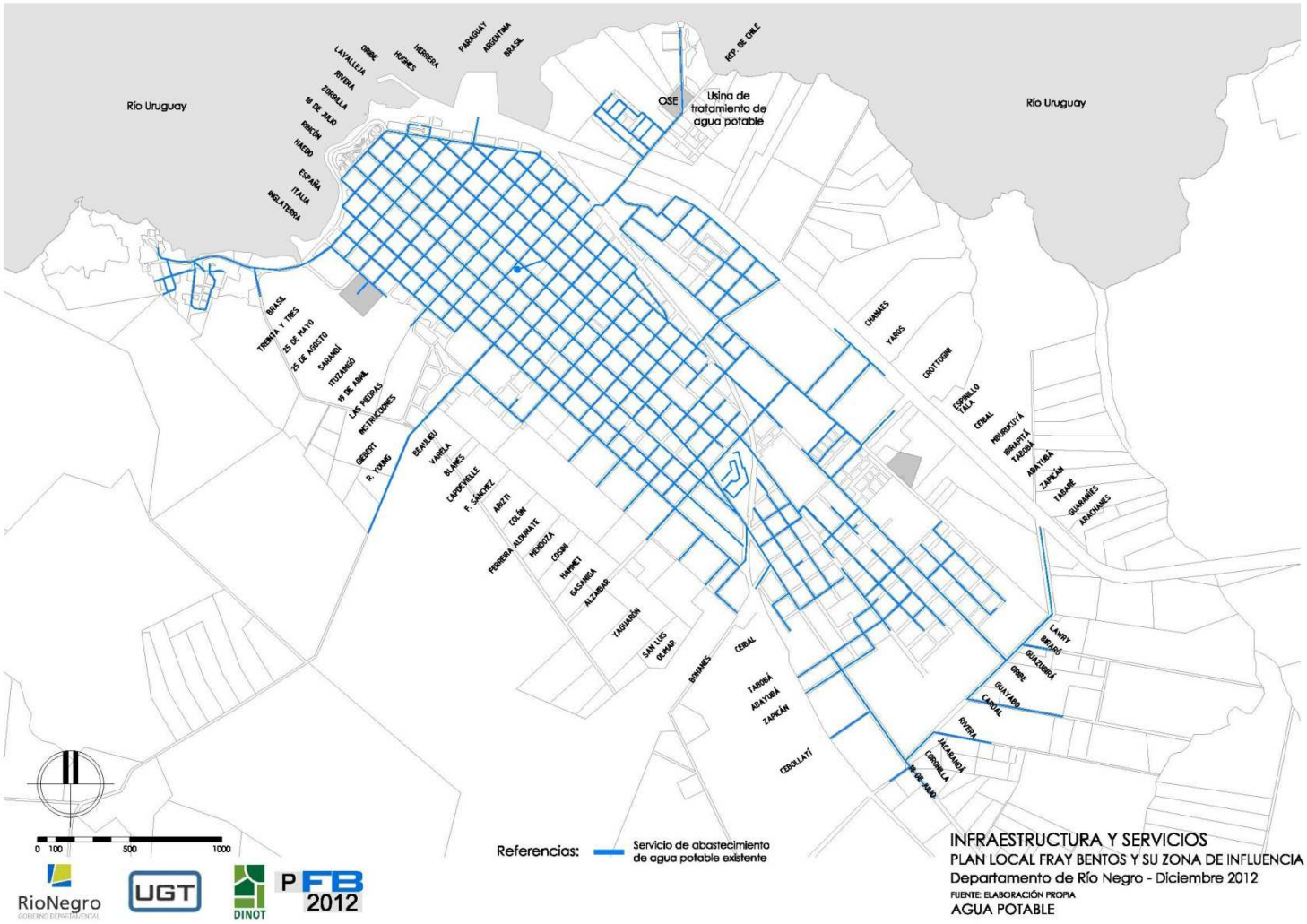
Aspectos relevantes del territorio, identificados en diferentes “capas o niveles“:

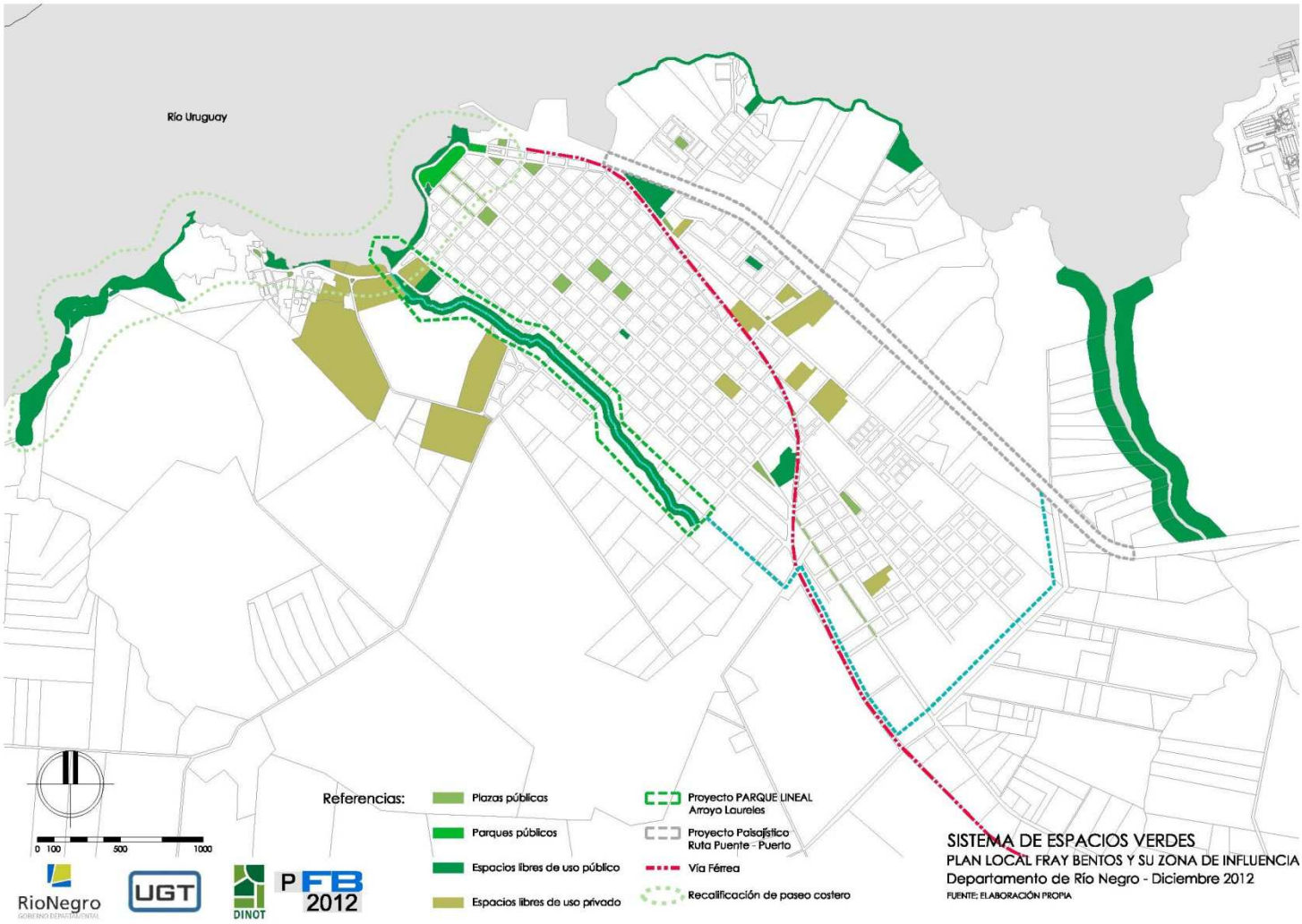
- Conectividad estratégica como puerta de entrada al país.
- Borde costero con diferentes tensiones.
- Ciudad puerto.
- Valores del Ambiente natural.
- Patrimonio histórico-cultural.
- Servicios y turismo.
- Infraestructura.
- Dinámica social.
- Ámbito rural productivo vinculado al casco urbano.

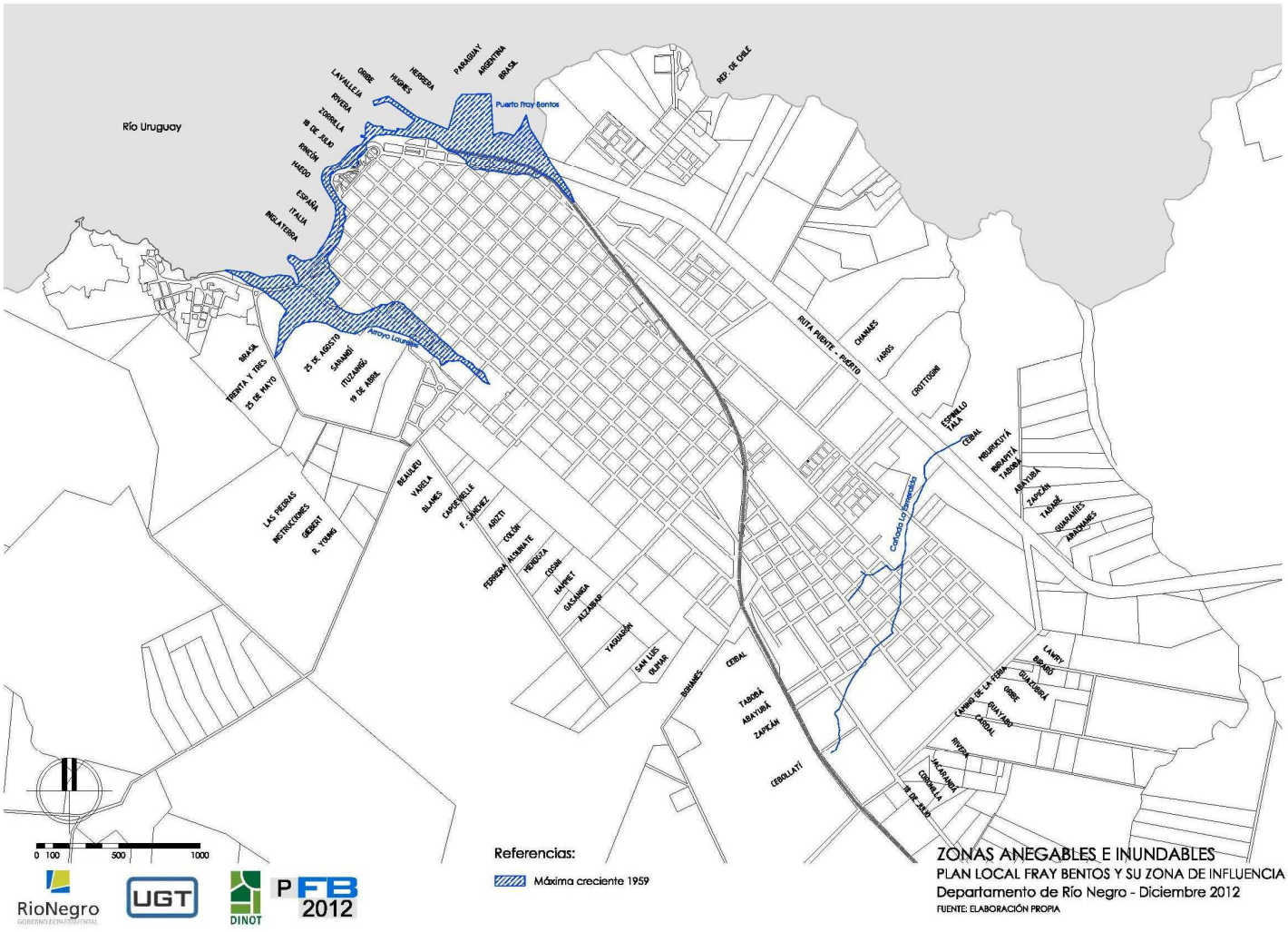


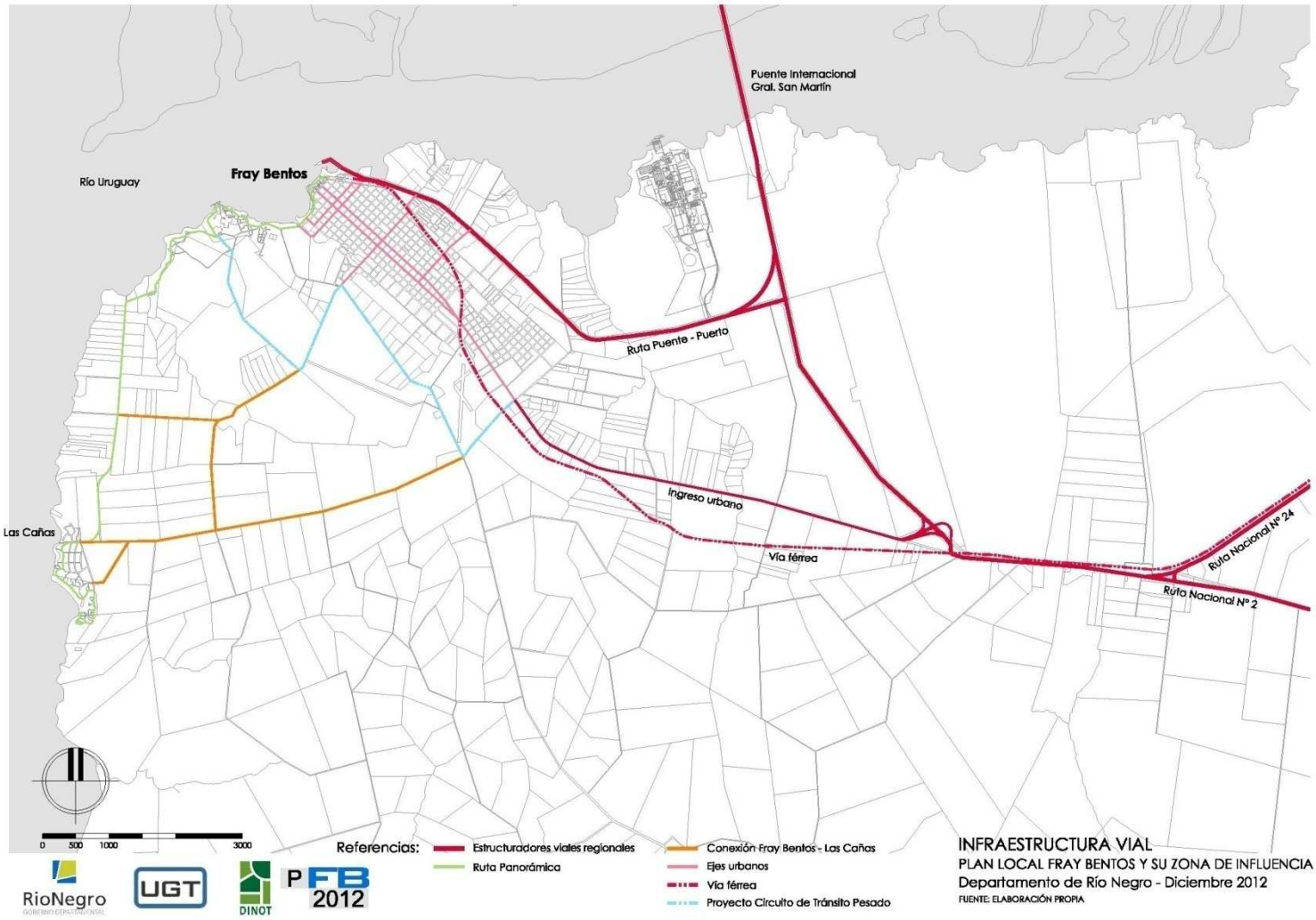
ASPECTOS RELEVANTES
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Costas - Turismo - Patrimonio

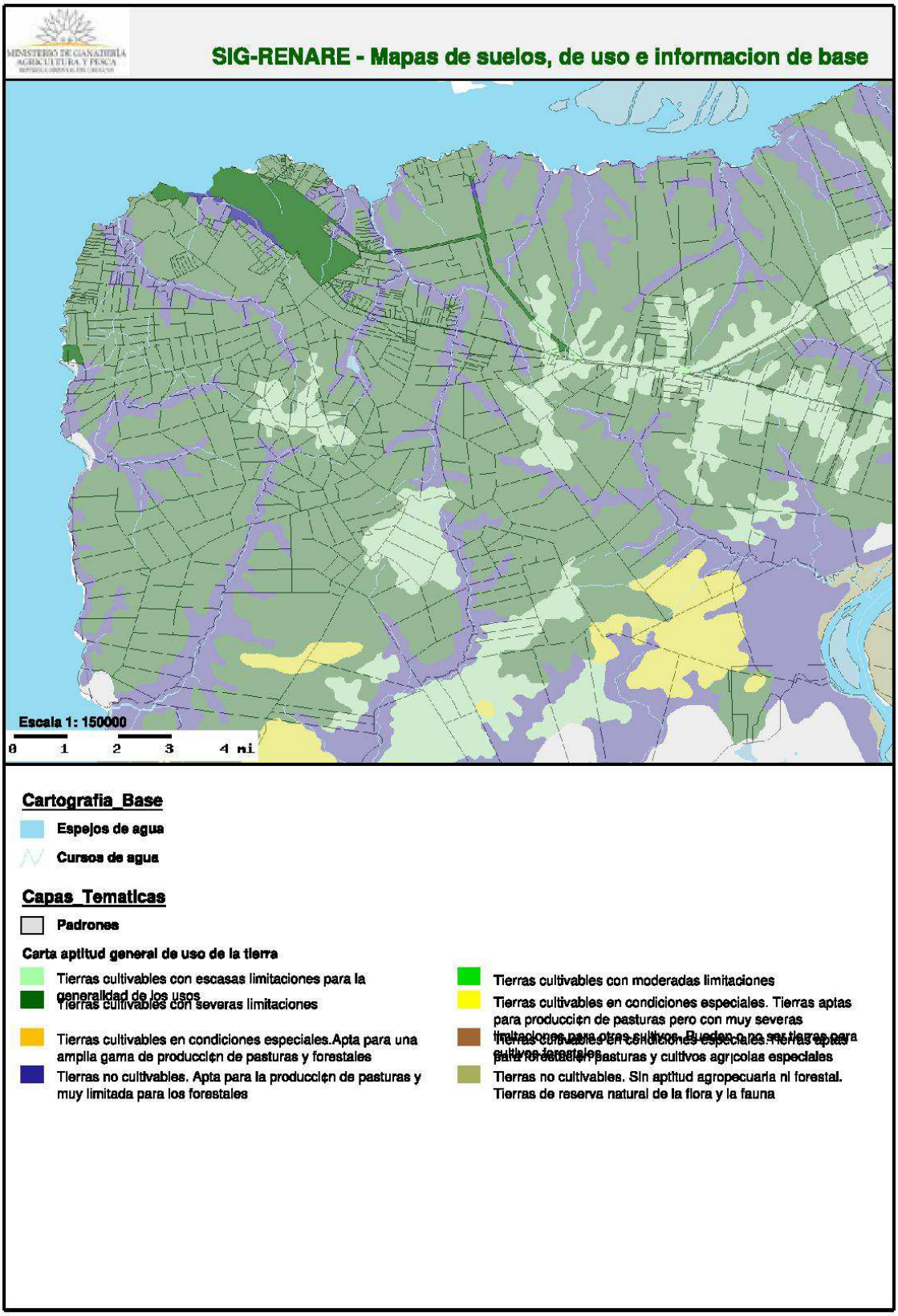

Río Uruguay
OSE
Planta de tratamiento de aguas servidas
Bomba de impulsión
Centro poblado "Las Cañas"
Río Uruguay
0 100 200 500
0 100 500 1000
Referencias:
Servicio de saneamiento existente
Servicio de saneamiento proyectado
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
SANEAMIENTO

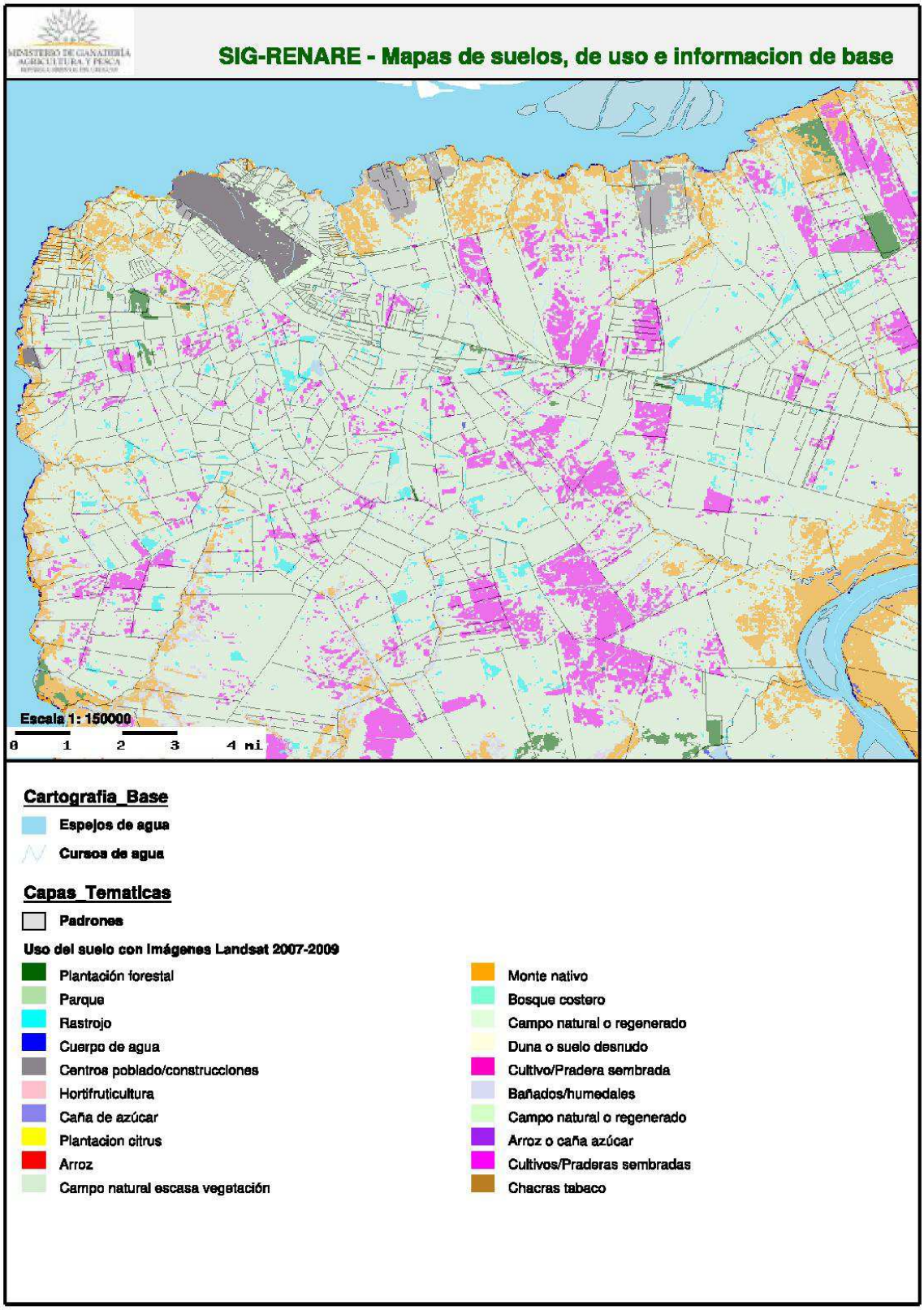

Río Uruguay
Río Uruguay
OSE
Usina de tratamiento de agua potable
LAVALLEJA
ORIBE
HERRERA
HUGHES
PARAGUAY
ARGENTINA
BRASIL
REP. DE CHILE
RIVERA
ZORRILLA
18 DE JULIO
RINCÓN
HAEDO
ESPAÑA
ITALIA
INGLATERRA
BRASIL
TREINTA Y TRES
25 DE MAYO
25 DE AGOSTO
SARANDÍ
ITUZAINGÓ
19 DE ABRIL
LAS PIEDRAS
INSTRUCCIONES
GIBERTI
R. YOUNG
BEAULIEU
VARELA
BLANES
CAPDEVIELLE
F. SÁNCHEZ
ARZITI
COLÓN
FERRERA
ALDUNATE
MENDOZA
COSSIA
MARMET
GASCUEÑA
ALZAIBAR
YAGUARÓN
SAN LUIS
OLIMAR
CHAMAES
YARÚS
CROTTOGINI
ESPINILLO
TALA
CEIBAL
MBURUCUYÁ
IBIRAPITÁ
TABOBÁ
ABAYUBÁ
ZAPUCAY
TABARÉ
GUARAMÉES
ARACHANES
LAMBY
IBIRAÚ
GUALEGUAYÁ
ORIBE
GUAYABO
CARDAL
RIVERA
JACARANDÁ
CORDILLA
18 DE JULIO
ROMANES
CEIBAL
TABOBÁ
ABAYUBÁ
ZAPUCAY
CEBOLLATÍ
0 100 500 1000
Referencias:
Servicio de abastecimiento de agua potable existente
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
AGUA POTABLE
RioNegro
UGT
DINOT
PFB 2012


Río Uruguay
0 100 500 1000
Referencias:
Plazas públicas
Parques públicos
Espacios libres de uso público
Espacios libres de uso privado
Proyecto PARQUE LINEAL Arroyo Laureles
Proyecto Paisajístico Ruta Puente - Puerto
Vía Férrea
Recalificación de paseo costero
SISTEMA DE ESPACIOS VERDES
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
RioNegro
UGT
DINOT
PFB 2012


Río Uruguay
Puerto Fray Bentos
Arroyo Laureles
Cañada La Sarandí
RUTA PUENTE - PUERTO
0 100 500 1000
Referencias:
Máxima creciente 1959
ZONAS ANEGABLES E INUNDABLES
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
RioNegro
UGT
DINOT
PFB 2012


Puente Internacional
Gral. San Martín
Río Uruguay
Fray Bentos
Ruta Puente - Puerto
Ingreso urbano
Vía férrea
Las Cañas
Ruta Nacional Nº 24
Ruta Nacional Nº 2
0 500 1000 3000
Referencias:
Estructuradores viales regionales
Ruta Panorámica
Conexión Fray Bentos - Las Cañas
Ejes urbanos
Vía férrea
Proyecto Circuito de Tránsito Pesado
INFRAESTRUCTURA VIAL
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA


SIG-RENARE - Mapas de suelos, de uso e informacion de base
Escala 1: 150000
0 1 2 3 4 mi
Cartografia_Base
Espejos de agua
Cursos de agua
Capas_Tematicas
Padrones
Carta aptitud general de uso de la tierra
Tierras cultivables con escasas limitaciones para la generalidad de los usos
Tierras cultivables con severas limitaciones
Tierras cultivables en condiciones especiales.Apta para una amplia gama de producci¢n de pasturas y forestales
Tierras no cultivables. Apta para la producci¢n de pasturas y muy limitada para los forestales
Tierras cultivables con moderadas limitaciones
Tierras cultivables en condiciones especiales. Tierras aptas para producci¢n de pasturas pero con muy severas
Tierras cultivables en condiciones especiales. Tierras aptas para forestaci¢n, pasturas y cultivos agr¡colas especiales
Tierras no cultivables. Sin aptitud agropecuaria ni forestal. Tierras de reserva natural de la flora y la fauna


SIG-RENARE - Mapas de suelos, de uso e informacion de base
Escala 1: 150000
0 1 2 3 4 mi
Cartografia_Base
Espejos de agua
Cursos de agua
Capas_Tematicas
Padrones
Uso del suelo con Imágenes Landsat 2007-2009
Plantación forestal
Parque
Rastrojo
Cuerpo de agua
Centros poblado/construcciones
Hortifruticultura
Caña de azúcar
Plantacion citrus
Arroz
Campo natural escasa vegetación
Monte nativo
Bosque costero
Campo natural o regenerado
Duna o suelo desnudo
Cultivo/Pradera sembrada
Bañados/humedales
Campo natural o regenerado
Arroz o caña azúcar
Cultivos/Praderas sembradas
Chacras tabaco

ANALISIS DEL ENTORNO

Análisis externo

La complejidad de este análisis y la identificación de los actores intervinientes, se puede resumir en el análisis del entorno afectado, el análisis de la demanda y el análisis de los competidores, viendo como en un territorio diversificado actúan en simultáneo diferentes actores, con alcances, competencias e intereses no siempre confluyentes.

En este sentido, con el interés de evitar superposición de recursos en el territorio y el conocimiento de todo lo planificado para el mismo, independiente de los niveles donde se genere, es necesario destacar el impacto de las políticas nacionales encaradas por los Ministerios, Entes Autónomos, Direcciones Nacionales, y Servicios Descentralizados, compatibles con las estrategias locales.

Se han identificado en este proceso de comprensión e inclusión y respondiendo a su impacto en el horizonte temporal del Plan Local, al MVOTMA, ANP, MTOP, MINTURD, OPP (FDI), MGAP, MEC, INC, OSE, UTE, ANTEL, ANEP-CODICEN, MIDES, MDN, MSP y agentes privados, así como Acuerdos inter-departamentales y figuras de fondos externos de financiación

Análisis interno

Con el objetivo de diagnosticar la situación de la oferta urbana de Fray Bentos y su zona de influencia, se consideran los recursos humanos, sectores productivos, infraestructura existente, servicios públicos, áreas verdes a preservar, elementos de alto valor patrimonial, como puntos fuertes y débiles de la ciudad, identificando claramente “sobre lo que podemos actuar”.

En busca de atender los elementos de la oferta urbana existente, se decidió dividir en áreas temáticas, permitiendo un análisis profundo de las mismas, vinculadas al ámbito de aplicación y tomando insumos actuales obtenidos de los talleres de participación comunitaria, así como de la información que se dispone previo a la vigencia de la Ley 18.308 Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008.

1. Demografía y estructura social: considerando las franjas etáreas, estructura social, identificación de conflictos y marginación, tasa de crecimiento poblacional.

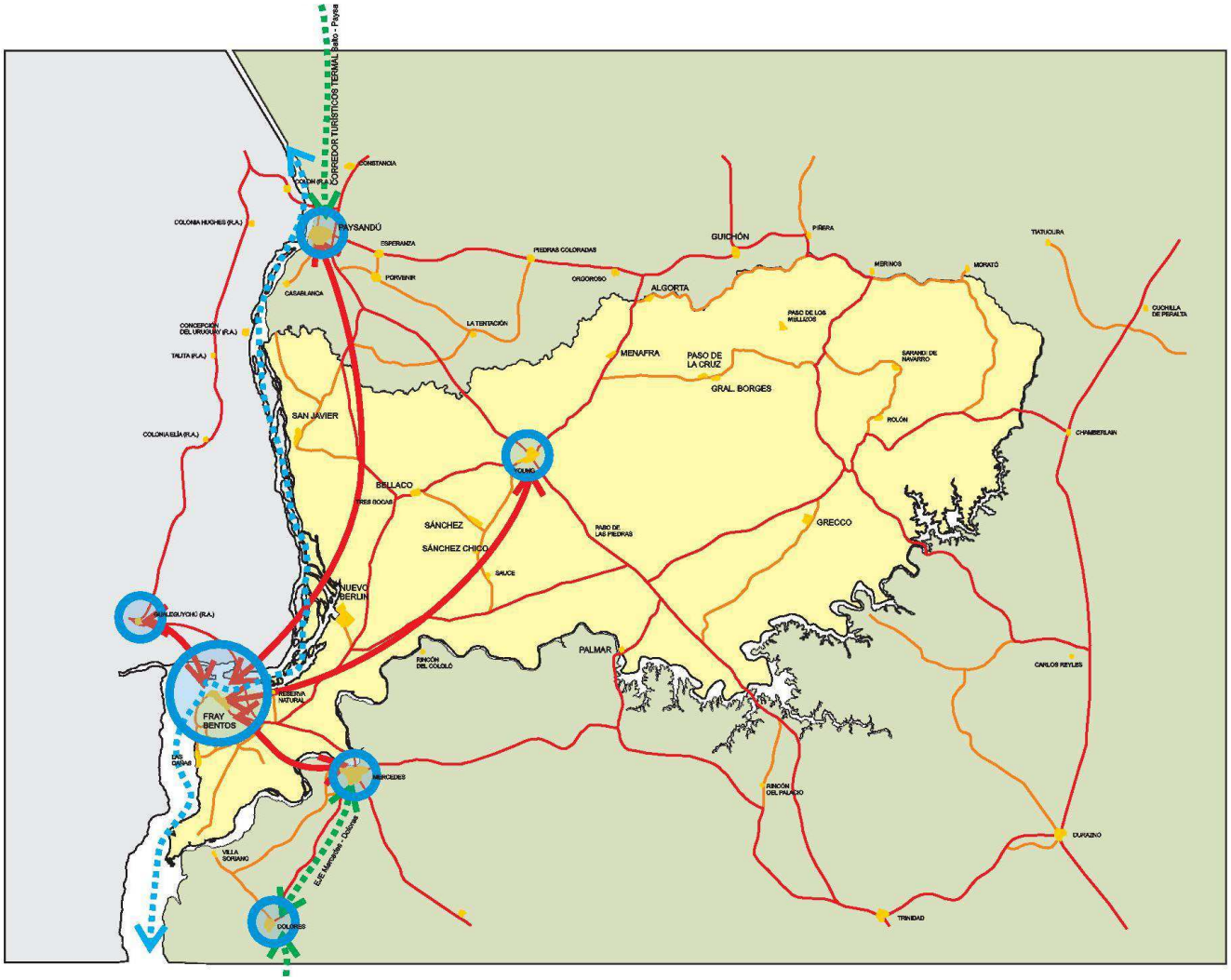
2. Formación de la población: reconocimiento de las capacidades instaladas, carencias e integración de los recursos al mercado laboral.
3. Agrícola: definición de la tipología de la explotación agropecuaria, caracterizando como es el “cinturón” productivo que rodea a Fray Bentos y bajo que modalidad de producción se clasifica.
4. Industrias y comercios: estructura de las industrias y vinculación con las PYMES.
5. Servicios, definiendo el tipo de actividades que se desarrollan en el ámbito, destacando el sector turismo.
6. Transportes: considerando lo fluvial, carretero, ferroviario y aéreo.
7. Conectividad y telecomunicaciones: cobertura actual y proyectada.
8. Cartera de tierras y vivienda: demanda existente, viviendas de interés social, disponibilidad de suelo, cooperativas de vivienda existente y en formación.
9. Infraestructuras básicas y equipamientos colectivos: sistemas de espacios públicos, cobertura de red agua potable, red de colectores de saneamiento, carencias de infraestructuras comunitarias.

Análisis de la complementariedad

Con la necesidad de ubicar al territorio y su posicionamiento regional, con el que se tiene relaciones directas, se realiza un análisis comparativo a modo de obtener un estadio de situación.

En la síntesis del análisis se puede documentar que la ciudad y su región ocupa un escalón de segundo orden en el corredor litoral oeste, pero con atributos y aspectos fuertes a escala territorial que deben necesariamente ser leídos como oportunidades: primer punto de acceso al país por el Puente Internacional General San Martín, borde urbano caracterizado con la presencia de cuatro puertos diferenciados, en aspectos industriales el inicio de la industrialización de la forestación, en aspectos de control ambientales implantación de la temática mediante estaciones de monitoreo y seguimiento, laboratorios de análisis, el paisaje cultural-industrial Fray Bentos y su postulación ante la UNESCO. Estos aspectos poseen un carácter transversal a los ejes y áreas temáticas abordadas por el Plan, que se traducen en el presente instrumento, en propuestas y proyectos prioritarios.

El desarrollo de las ciudades próximas a Fray Bentos, destaca el desarrollo agropecuario de la ciudad de Young, desarrollo portuario de Paysandú, el corredor turístico termal Salto-Paysandú, el desarrollo agrícola del eje Mercedes-Dolores, con vinculación al Puerto de Nueva Palmira, la estrategia en concreción de la mejora de la competitividad de los destinos turísticos impulsada por el Ministerio de Turismo y Deporte (MINTURD), la caracterización fuerte en la oferta de servicios de la ciudad fronteriza de Gualeguaychú, así como la dependencia en algunos aspectos con la capital del país, elementos que entre otros deben ser tenidos en cuenta para re posicionar a Fray Bentos y en su área de influencia.



Escenario tendencial

El crecimiento periférico se establecería como modalidad de asentamiento urbano territorial, manteniendo la débil vinculación del área rural inmediata y regional con el área urbana y su oferta, haciendo que la escasa actividad portuaria permanezca, despegándose de la esencia fundacional de la ciudad.

La tendencia marcaría la implantación desconcentrada de la actividad empresarial que identifica las ventajas comparativas de la zona, pero con crecimiento del sector servicios complementarios desorganizado y a demanda, generando un modelo de inestabilidad de ocupación o crecimiento lento, apoyado por la escasez de recursos humanos calificados e infraestructura acorde y capaces de absorber la demanda, contribuyendo a un crecimiento espontáneo.

El otro aspecto a destacar, es la infraestructura urbana de lento crecimiento, con una oferta en servicios de escaso dinamismo, no acorde a las nuevas exigencias de pobladores locales y visitantes.

En este marco, la migración de recursos locales tendería a sostenerse, manteniendo un emprendedurismo local bajo, emprendimientos de débil rigor técnico, puntuales y oportunistas, sin sostenibilidad estudiada, profundizando la falta de vocación del territorio.

En el contexto donde primen las actuaciones sectoriales, vacíos de actuación, interferencia y superposición de recursos en el territorio, así como la indefinición de competencias de los actores nacionales en relación a los departamentales, es posible pensar la consolidación de un modelo territorial desorganizado, disperso y carente de sinergias para el desarrollo.

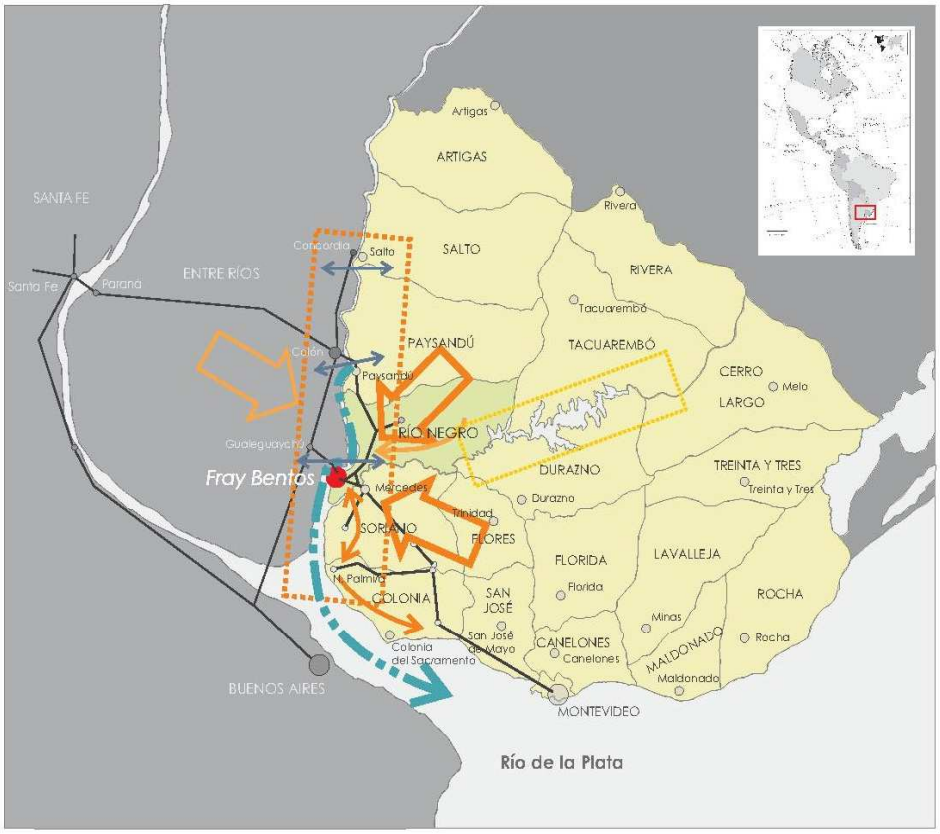
MODELO DESEADO

FRAY BENTOS: CIUDAD COSTERA, TURISTICA Y PATRIMONIAL

Ciudad Costera:

Puesta en valor de su principal componente territorial, causa de su fundación y atributo principal de su actual reposicionamiento.

Calificar y valorizar la costa como paseo para los pobladores y el turista; la zonificación, el sistema de espacios públicos, las infraestructuras en cada tramo diferenciado hacen del espacio costero un goce público para la contemplación y el disfrute desde el Arroyo Yaguareté hasta el Balneario Las Cañas.



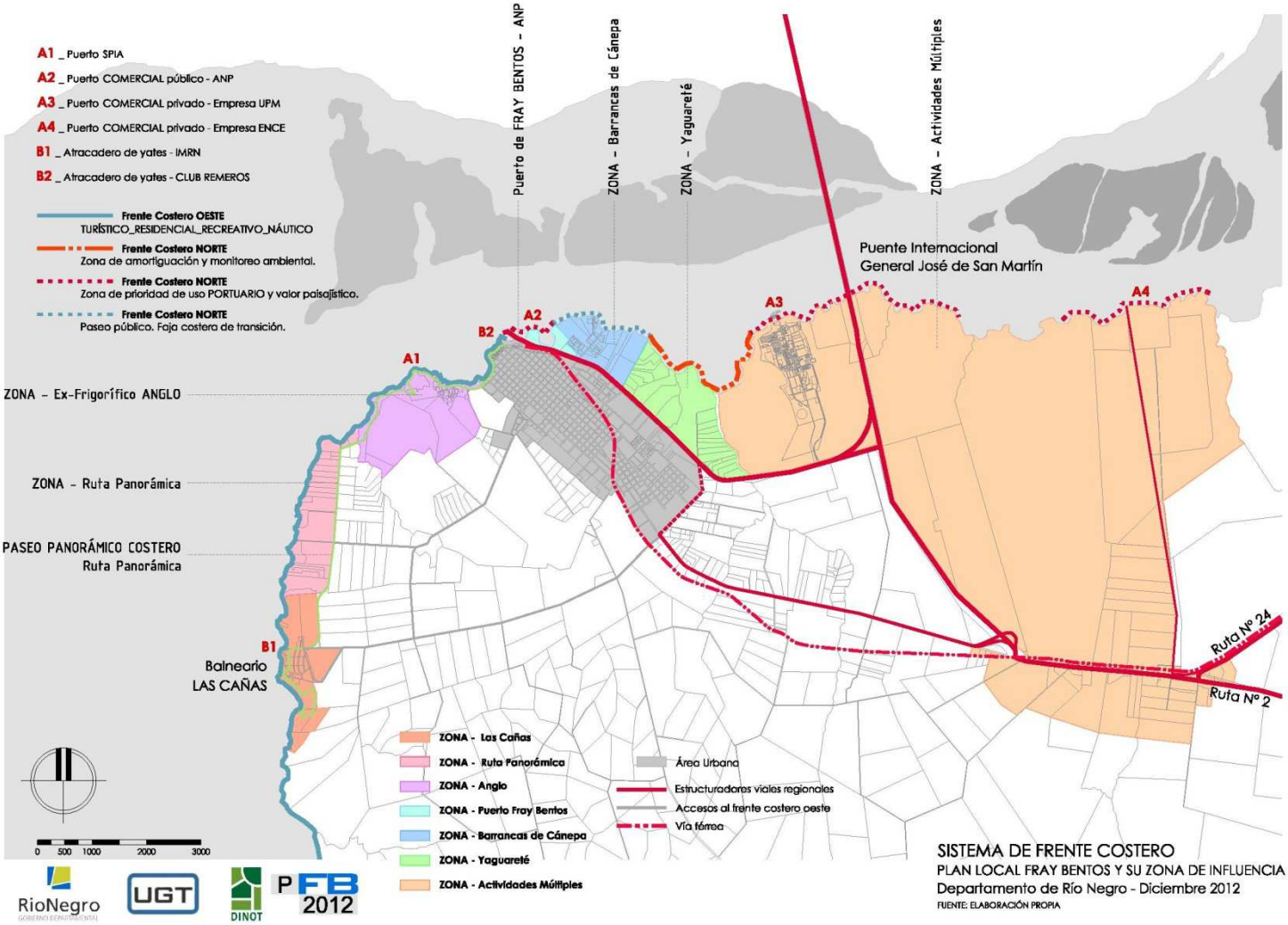
UBICACION REGIONAL
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Rio Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACION PROPIA

Ciudad Turística:

Posicionar a Fray Bentos como nodo estratégico del circuito Turístico costero del Río Uruguay interno y externo (Termas de Salto y Paysandú, Turismo costero de Soriano y Colonia, en su calidad de ciudad fronteriza)

Desarrollar productos turísticos en Red con los Departamentos vecinos (Termas Salto, Paysandú, Río Negro -Soriano) apostando a consolidar los vínculos con Entre Ríos y más allá. Consideración internacional de Fray Bentos "Rio Uruguay Inferior: Territorio de desarrollo transfronterizo". Fomentar una ciudad que impulse el desarrollo de servicios turísticos de alto valor..

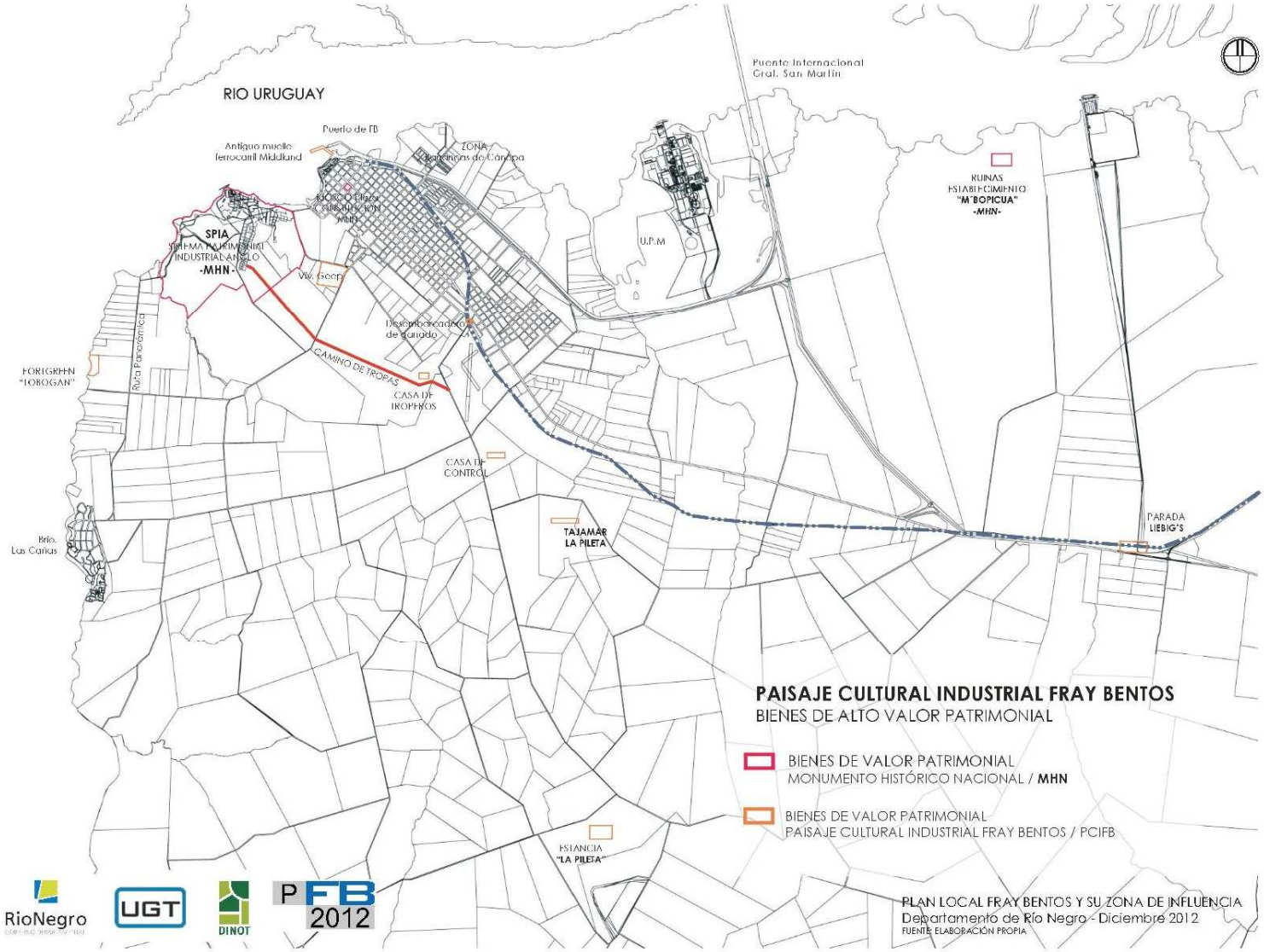
Fomentar una ciudad que impulse calidad de nuevas urbanizaciones, moderna y respetuosa del pasado, diseño de los espacios públicos, de sus obras artísticas, cartelería, señalética, colores, jardines y parques y demás elementos de presencia en el espacio perceptivo público.-

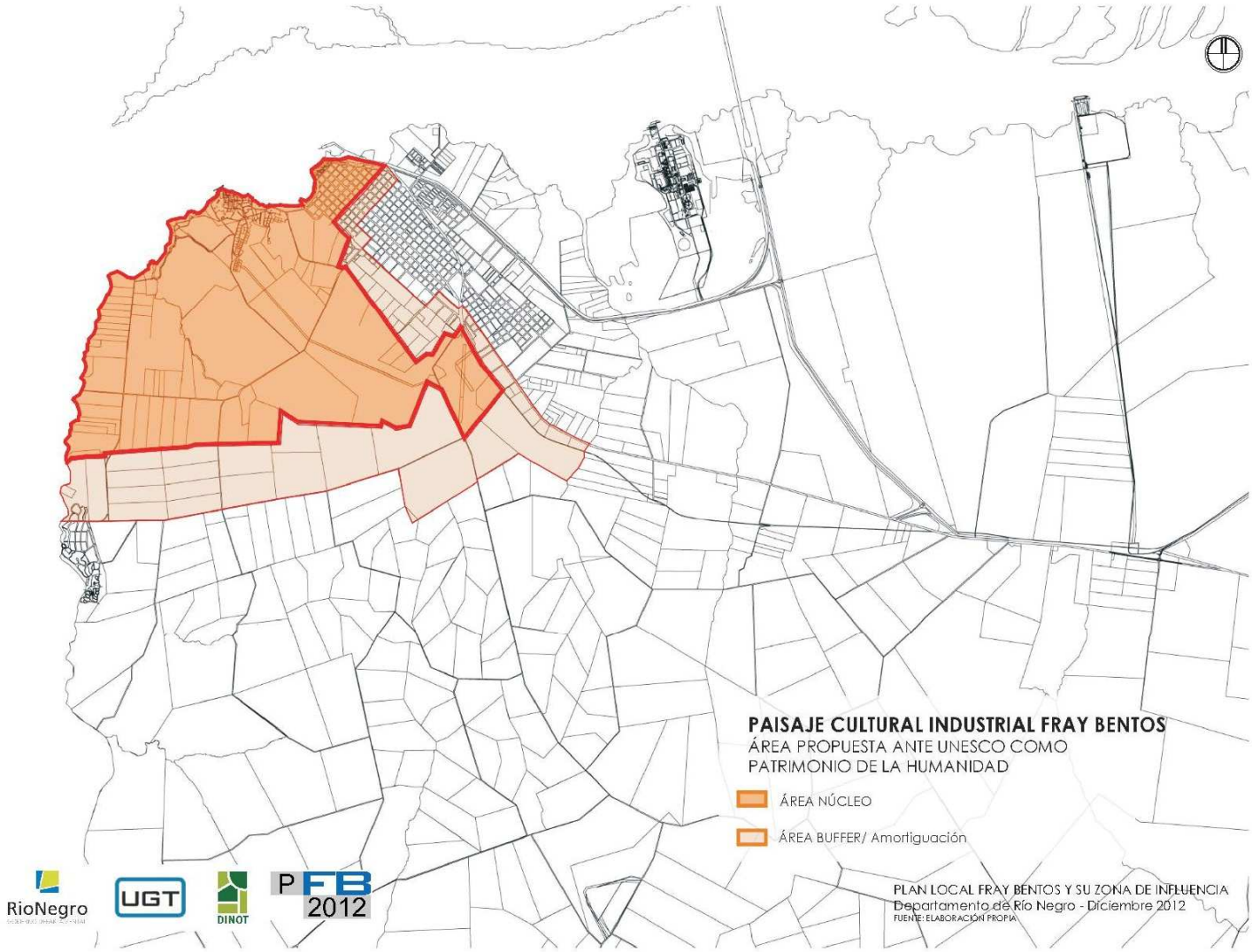

A1 _ Puerto SPIA
A2 _ Puerto COMERCIAL público - ANP
A3 _ Puerto COMERCIAL privado - Empresa UPM
A4 _ Puerto COMERCIAL privado - Empresa ENCE
B1 _ Atracadero de yates - IMRN
B2 _ Atracadero de yates - CLUB REMEROS
Frente Costero OESTE
TURÍSTICO_RESIDENCIAL_RECREATIVO_NÁUTICO
Frente Costero NORTE
Zona de amortiguación y monitoreo ambiental.
Frente Costero NORTE
Zona de prioridad de uso PORTUARIO y valor paisajístico.
Frente Costero NORTE
Paseo público. Faja costera de transición.
Puerto de FRAY BENTOS - ANP
ZONA - Barrancas de Cánepa
ZONA - Yaguareté
ZONA - Actividades Múltiples
Puente Internacional
General José de San Martín
ZONA - Ex-Frigorífico ANGLO
ZONA - Ruta Panorámica
PASEO PANORÁMICO COSTERO
Ruta Panorámica
Balneario
LAS CAÑAS
Ruta Nº 24
Ruta Nº 2
ZONA - Las Cañas
ZONA - Ruta Panorámica
ZONA - Anglo
ZONA - Puerto Fray Bentos
ZONA - Barrancas de Cánepa
ZONA - Yaguareté
ZONA - Actividades Múltiples
Área Urbana
Estructuradores viales regionales
Accesos al frente costero oeste
Vía férrea
0 500 1000 2000 3000
SISTEMA DE FRENTE COSTERO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

Ciudad inserta en una región de interés patrimonial:

Fray Bentos ciudad de interés patrimonial, apuesta a proyectar al conjunto del patrimonio de la micro región, en especial al Sistema Patrimonial Industrial ANGLO y al núcleo urbano fundacional a sus máximos niveles de valorización y protección, integrándolo a la vida de la ciudad en sus aspectos culturales, productivos y sociales.

Puesta en valor del conjunto de los potenciales patrimoniales, culturales, y naturales de la microrregión, haciendo énfasis en aquellos componentes que promuevan una mejora en la calidad de vida de la población, impulsando el turismo ambientalmente sustentable como instrumento de desarrollo local y herramienta de proyección internacional. Este punto se basa en el reconocimiento, calificación e integración de los bienes patrimoniales de un territorio con características geográficas y naturales que lo definieron como el lugar estratégico desde el cual se impulsó un modelo de desarrollo industrial que imprimió el reconocimiento de la marca “Fray Bentos” en distintas partes del mundo, lo que lleva a definir a la ciudad de Fray Bentos como la esencia patrimonial de la región.


RIO URUGUAY
Puente Internacional Gral. San Martín
Puerto de FB
Antiguo muelle ferrocarril Middland
ZONA Plantaciones de Canopa
KIOSCO Plaza CONSTITUCION
SPIA
-MHN-
U.P.M
RUINAS ESTABLECIMIENTO "M°BOPICUA" -MHN-
Vía Geen
Descarbonizadores de ganado
CAMINO DE TROPAS
CASA DE TROPEROS
Ruta Panorámica
FORTGREHN "HOBOGAN"
CASA DE CONTROL
Brio. Las Cañas
TAJAMAR LA PILETA
PARADA LIEBIG'S
ESTANCIA "LA PILETA"
PAISAJE CULTURAL INDUSTRIAL FRAY BENTOS
BIENES DE ALTO VALOR PATRIMONIAL
BIENES DE VALOR PATRIMONIAL
MONUMENTO HISTÓRICO NACIONAL / MHN
BIENES DE VALOR PATRIMONIAL
PAISAJE CULTURAL INDUSTRIAL FRAY BENTOS / PCIFB
RioNegro
UGT
DINOT
PFB 2012
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA


PAISAJE CULTURAL INDUSTRIAL FRAY BENTOS
ÁREA PROPUESTA ANTE UNESCO COMO
PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD
ÁREA NÚCLEO
ÁREA BUFFER/ Amortiguación
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
RioNegro
UGT
DINOT
PFB 2012

FRAY BENTOS: CIUDAD PORTUARIA, POLO INDUSTRIAL, LOGISTICO Y TECNOLOGICO DE ALCANCE REGIONAL

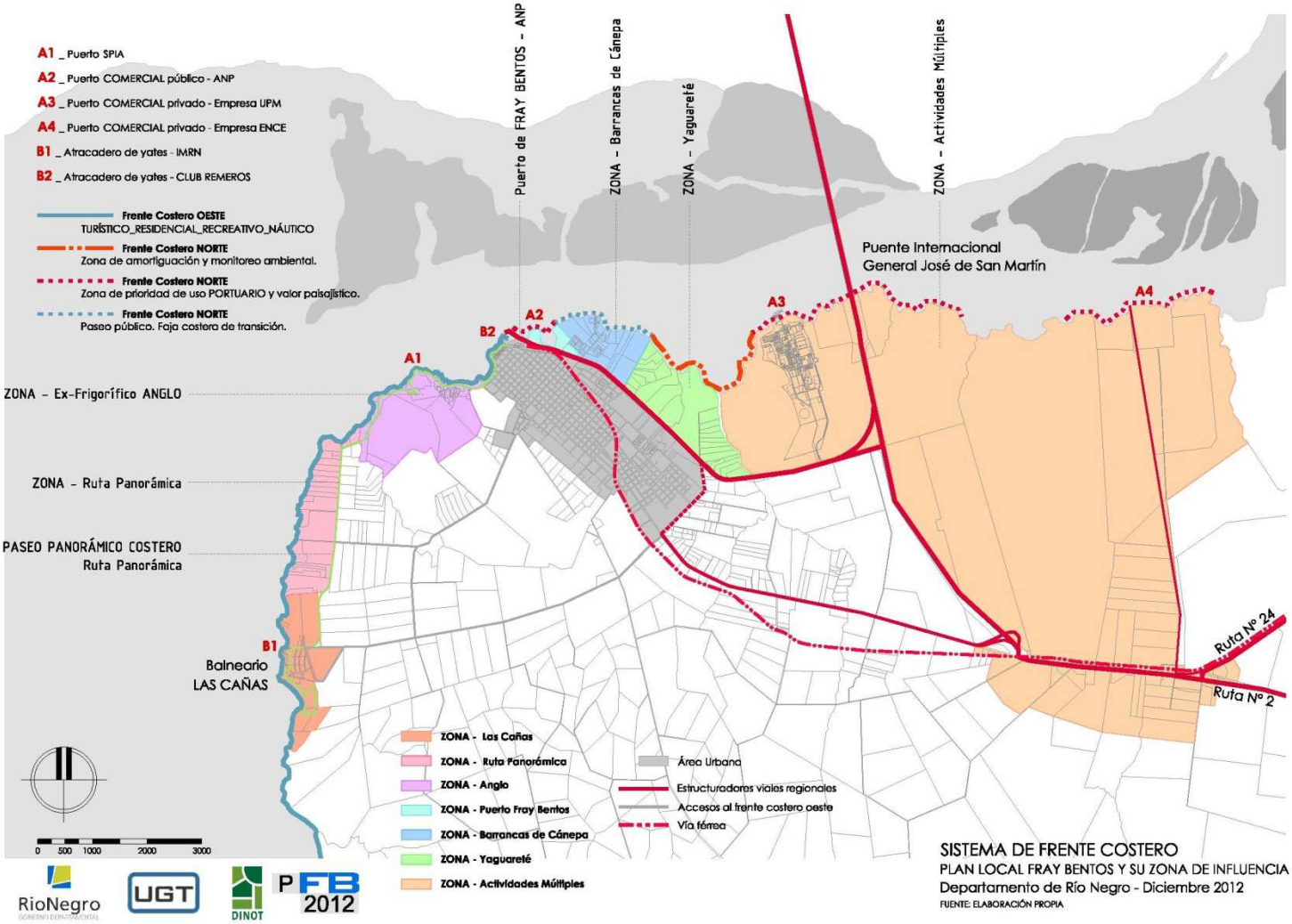
Potenciar el rol Portuario en la región: reactivando Puerto Público de ANP de la ciudad de Fray Bentos, puesta en valor del puerto público de IRN (Anglo), los puertos privados (UPM y M`Bopicua) y atracaderos de yates en Club Remeros y Balneario Las Cañas.

La ciudad polo industrial y logístico, mejorando accesos y rutas nacionales, conectividad a instalaciones locales y regionales, generando buenas infraestructuras y servicios.

Establecer una zonificación adecuada para las implantaciones de estas actividades sin afectar la ciudad consolidada.

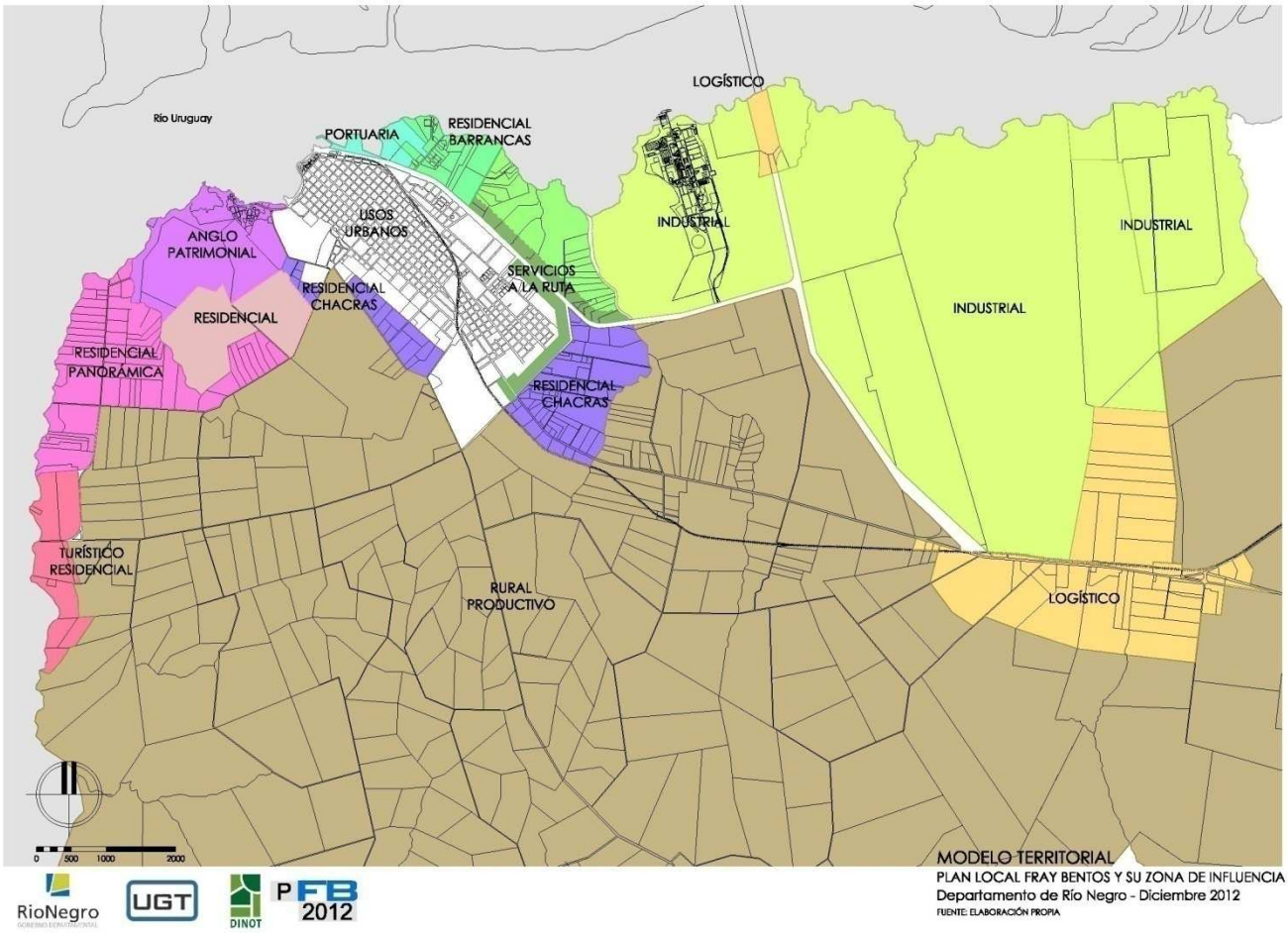
Consolidar al Puerto de Fray Bentos como polo agro-exportador y multipropósito del litoral.

- Puerto para buques de ultramar de exportación agro granelero.
- Puerto para atraque de barcazas.
- Puerto multipropósito concentrador de cargas de Río Negro


A1 _ Puerto SPIA
A2 _ Puerto COMERCIAL público - ANP
A3 _ Puerto COMERCIAL privado - Empresa UPM
A4 _ Puerto COMERCIAL privado - Empresa ENCE
B1 _ Atracadero de yates - IMRN
B2 _ Atracadero de yates - CLUB REMEROS
Frente Costero OESTE
TURÍSTICO_RESIDENCIAL_RECREATIVO_NÁUTICO
Frente Costero NORTE
Zona de amortiguación y monitoreo ambiental.
Frente Costero NORTE
Zona de prioridad de uso PORTUARIO y valor paisajístico.
Frente Costero NORTE
Paseo público. Faja costera de transición.
Puerto de FRAY BENTOS - ANP
ZONA - Barrancas de Cánepa
ZONA - Yaguareté
ZONA - Actividades Múltiples
Puente Internacional
General José de San Martín
ZONA - Ex-Frigorífico ANGLO
ZONA - Ruta Panorámica
PASEO PANORÁMICO COSTERO
Ruta Panorámica
Balneario
LAS CAÑAS
Ruta Nº 24
Ruta Nº 2
ZONA - Las Cañas
ZONA - Ruta Panorámica
ZONA - Anglo
ZONA - Puerto Fray Bentos
ZONA - Barrancas de Cánepa
ZONA - Yaguareté
ZONA - Actividades Múltiples
Área Urbana
Estructuradores viales regionales
Accesos al frente costero oeste
Vía férrea
0 500 1000 2000 3000
SISTEMA DE FRENTE COSTERO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

FRAY BENTOS:

CIUDAD DE CRECIMIENTO Y DENSIFICACIÓN CON CALIDAD URBANISTICA



Proteger y compatibilizar a la ciudad de la zona industrial, portuaria y de logística mediante una faja de amortiguación sin residencia y con masas vegetales.

Reducir y desestimular el territorio disponible para la residencia en las proximidades de la zona industrial y de logística.

Puesta en valor de la costa, abriéndola a una urbanización de calidad, baja densidad y espacios públicos sobre la faja directa al río.

Densificar las zonas urbanas que cuentan con servicios e infraestructura (Vacíos urbanos)

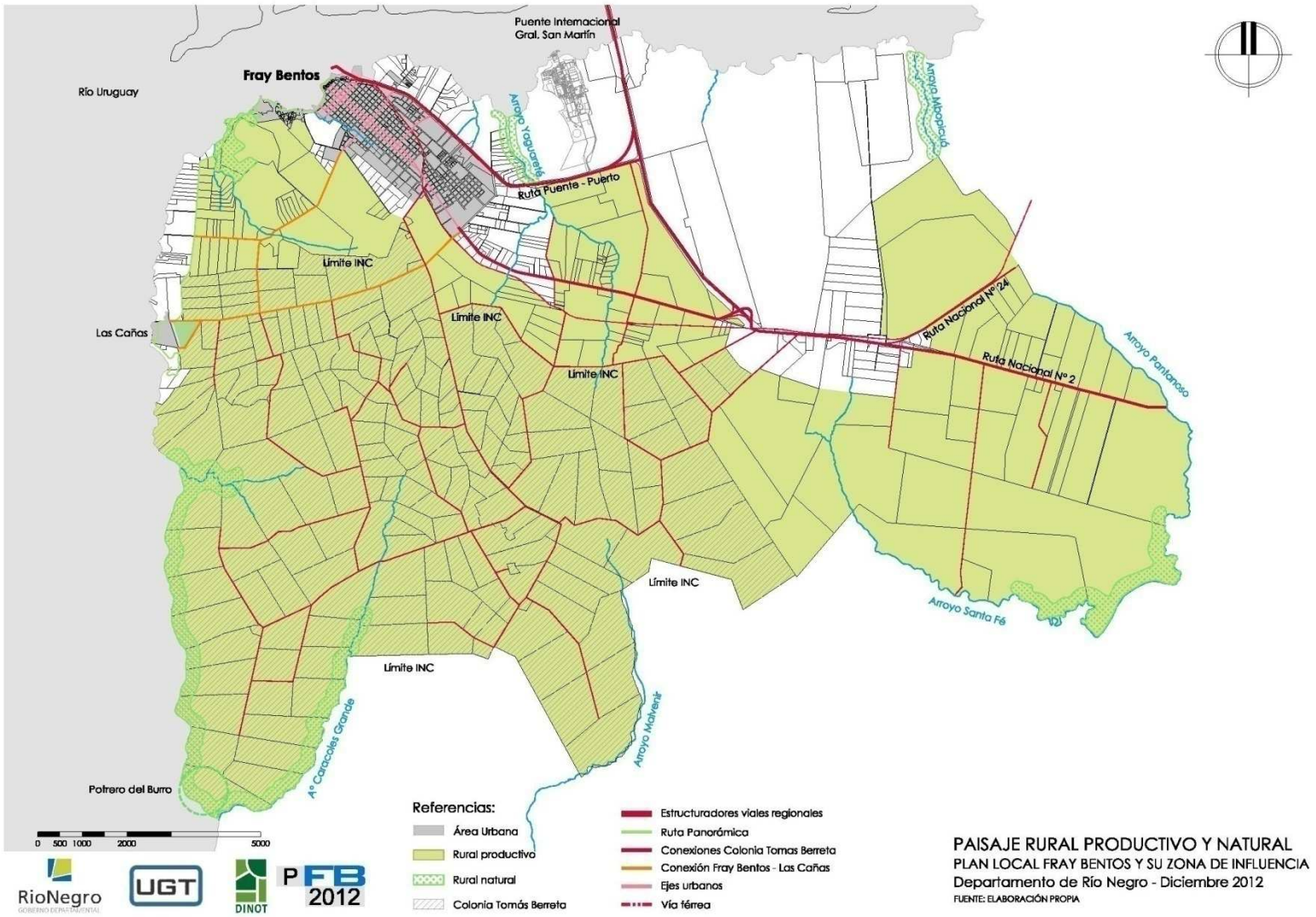
Conformar un sistema de espacios públicos que vincule e integre a los diferentes barrios y zonas de la ciudad.

Crecer por sectores con urbanizaciones planificadas, completas en términos de infraestructura, servicios y espacios públicos, sea de iniciativa y ejecución pública y/o privada.

FRAY BENTOS: PAISAJE RURAL, PRODUCTIVO Y NATURAL

Conservar, proteger y calificar las chacras de Fray Bentos, y el resto del área rural tendiendo a convertir en una zona agropecuaria de alta calidad.

Promover la Identificación de zonas naturales y ecosistemas vinculados al Río Uruguay y arroyos Caracoles (Grande y Chico), A° Santa Fé, A° Yaguareté (Grande y Chico), A° M´Bopicuá, zona Potrero del Burro, entre otros, a proteger y conservar.



PAISAJE RURAL PRODUCTIVO Y NATURAL
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

Escenario deseado

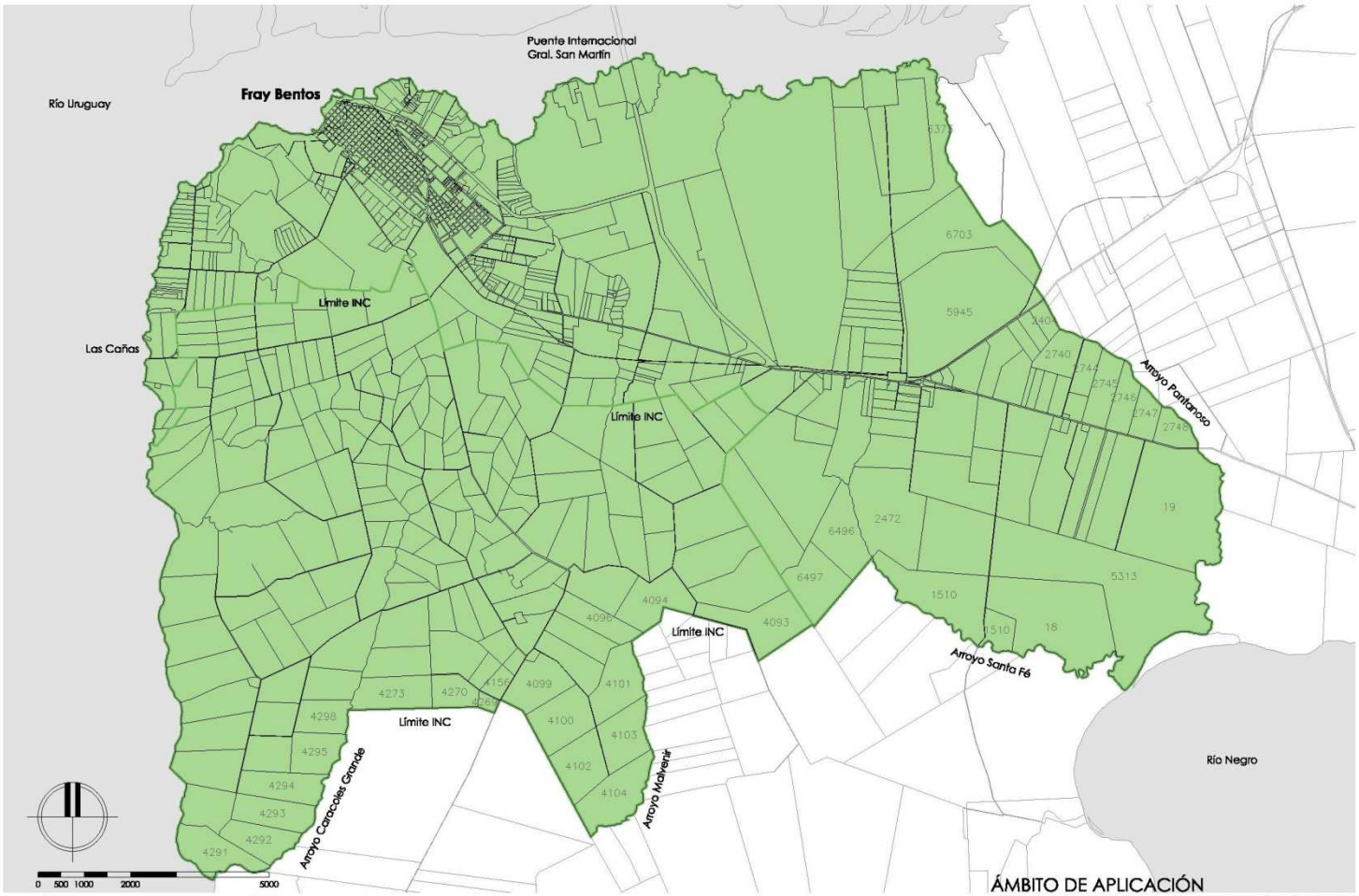
La imagen prospectiva determina una microrregión eficiente en su infraestructura y servicios, en sus funciones productivas y comerciales, integrada socialmente.

Fray Bentos ciudad de alcance regional, con una base económica especializada en industrias e innovación, consolidando un modelo de urbe de cara al rio, con un turismo de alto valor añadido y en servicios productivos, manteniendo una oferta urbana de primer nivel, aumentando la calidad de vida de sus residentes y visitantes.

AMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación del presente plan está definido por la ribera norte y oeste del Rio Uruguay, al sur delimitado por la Colonia Tomás Berreta en predios pertenecientes al Instituto Nacional de Colonización (INC), el Arroyo Santa Fe y su desembocadura en el Río Negro, continuando al este con el Arroyo Pantanoso y al noreste con el Arroyo M´Bopicuá hasta su desembocadura con el Río Uruguay, totalizando 26.800 Has.

Se considera en dicho ámbito la fuerte presencia del área del INC, su vinculación con el centro urbano, el Sistema Patrimonial Industrial Anglo y el corredor logístico asociado a las actividades complementarias a las industriales y comerciales, la ubicación del polo de desarrollo industrial M´Bopicua, definiendo el resto de los límites por accidentes geográficos existentes.


Puente Internacional
Gral. San Martín
Río Uruguay
Fray Bentos
Límite INC
Las Cañas
Límite INC
Límite INC
Límite INC
Arroyo Pantanoso
Arroyo Santa Fé
Río Negro
Arroyo Caracoles Grande
Arroyo Malvenar
6703
5945
2740
2744
2745
2746
2747
2748
19
2472
6496
6497
5313
1510
1510
18
4094
4096
4093
4273
4270
4156
4099
4101
4298
4100
4103
4295
4102
4294
4104
4293
4292
4291
0 500 1000 2000 5000
ÁMBITO DE APLICACIÓN
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

LIBRO II

TITULO I: MODELO TERRITORIAL

CAPITULO I: PROPUESTA

MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

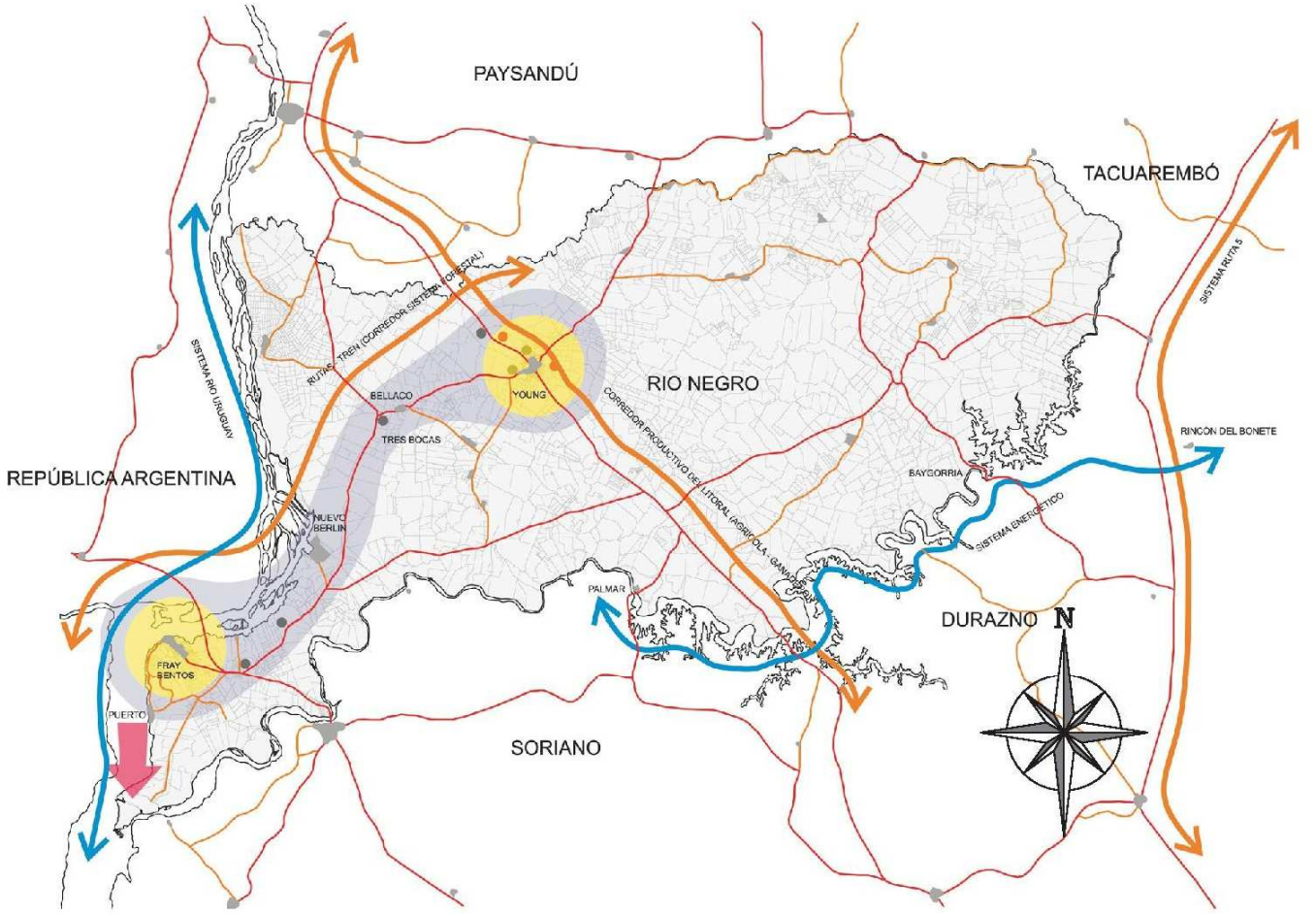
Definido el ámbito de aplicación del Plan Local y la zonificación del territorio, el modelo territorial se compone por propuestas que estructuran la totalidad del ámbito geográfico propuesto, devenidos del diagnóstico realizado y estimulado por proyectos prioritarios, adoptándose criterios en la definición del mismo, dado por la fuerte presencia en el área geográfica del Instituto Nacional de Colonización (INC), el borde extendido del Río Uruguay desde el Potrero del Burro hasta la desembocadura del Arroyo M'Bopicuá, incluyendo en esa extensión el polo industrial logístico y la trama urbana consolidada.

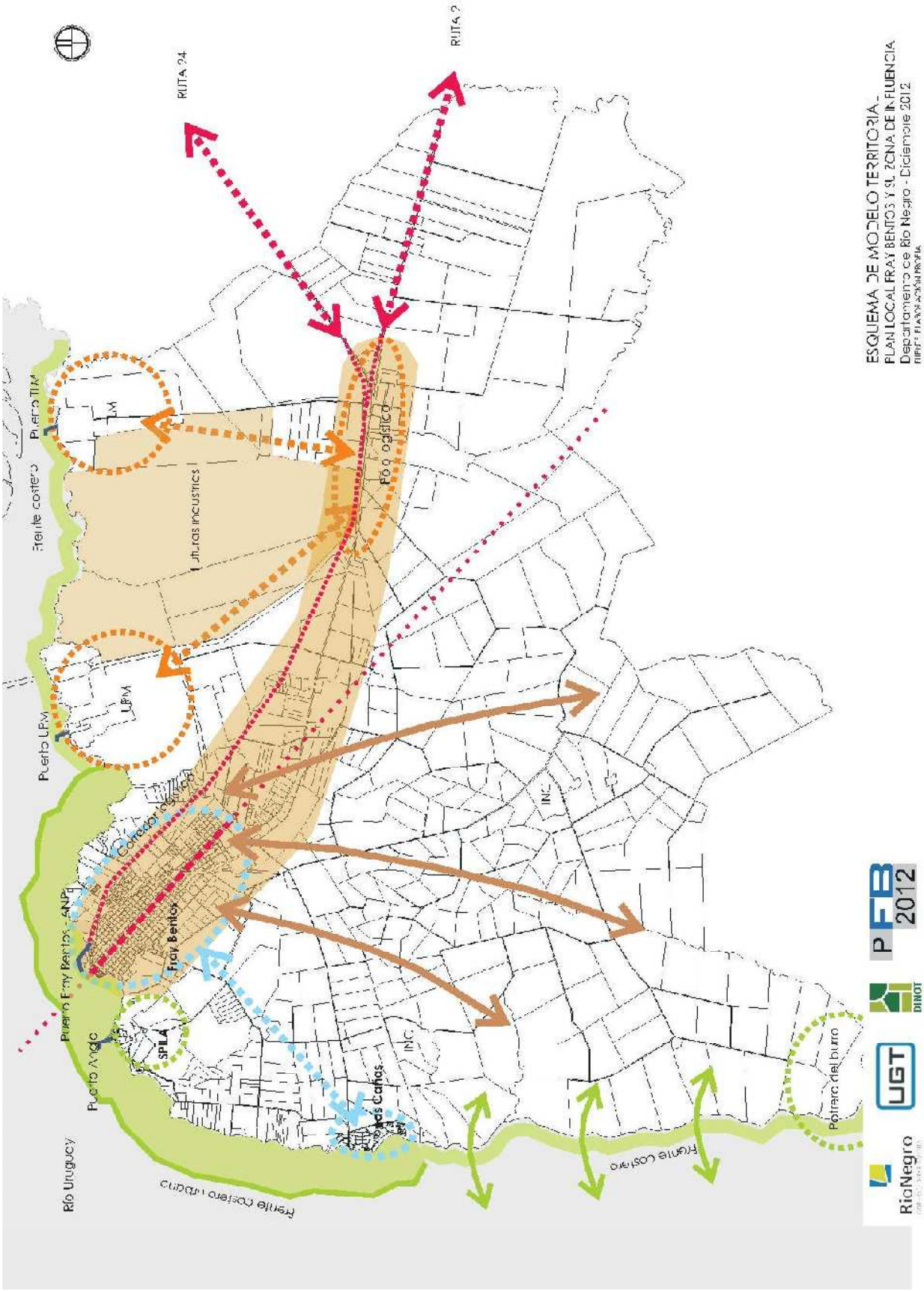
Se describe un modelo territorial que contiene y describe el sistema de asentamientos urbano-suburbanos y rurales existentes, destacando las áreas de usos restrictivos, así como los sistemas de infraestructura territorial y el sistema de equipamientos, centralidades y espacios verdes en el ámbito urbano y rural.

Teniendo presente lo mencionado precedentemente, se propone un modelo territorial flexible, abierto a los cambios, cuyo ordenamiento permita llevar adelante una gestión territorial proactiva, acompañando el desarrollo sostenible del área.

En este modelo se propone un desarrollo urbano de diferentes niveles en pleno diálogo con el Río Uruguay, generando un borde continente-rio más extenso y con calidad de apropiación, resolviendo adecuadamente sus diferentes tensiones, coherente entre sus diferentes sectores, sus bordes internos, acompañado por la consolidación del par industria-logística en un sector definido, inserto en las principales vías de acceso a la zona (Ruta Nacional N°2 y N°24, Camino M´Bopicuá, Ruta Puente-Puerto, vía férrea), integrando el área rural productiva y las áreas de valor ambiental, genera la vocación de la ciudad y su área de influencia.

Este modelo tiene presente la conformación del par logístico Young-Fray Bentos (vía férrea-ruta-puerto), en este escenario la ciudad de Fray Bentos reconoce a Young actuando como intercambiador modal en la intersección de los corredores (vía férrea-ruta), consolidándose la dinámica que promueva a la ciudad de Fray Bentos como salida al "mundo" mediante su lógica portuaria.


PAYSANDÚ
TACUAREMBÓ
RIO NEGRO
REPÚBLICA ARGENTINA
SORIANO
DURAZNO
SISTEMA RIO URUGUAY
RUTAS - TREN (CORREDOR SISTEMA FORESTAL)
SISTEMA RUTA 5
BELLACO
YOUNG
TRES BOCAS
NUEVO BERLIN
CORREDOR PRODUCTIVO DEL LITORAL (AGRÍCOLA - GANADERO)
RINCON DEL BONETE
BAYGORRIA
SISTEMA ENERGÉTICO
PALMAR
FRAY BENTOS
PUERTO
N
RioNegro
UGT
DINOT
PFB 2012
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA


RUTA 24
RUTA 2
Frente costero
Puerto TiM
Puerto LFM
LFM
LM
Usos industriales
Polo logístico
Corredor costero
Puerto Fray Bentos - ANP
Fray Bentos
SPILA
Puerto Anglo
Río Uruguay
Frente costero urbano
Frente Costero
Paraje del puerto
INC
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro
ESQUEMA DE MODELO TERRITORIAL
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012

CAPITULO II: EJES DEL PLAN

EJES DEL PLAN

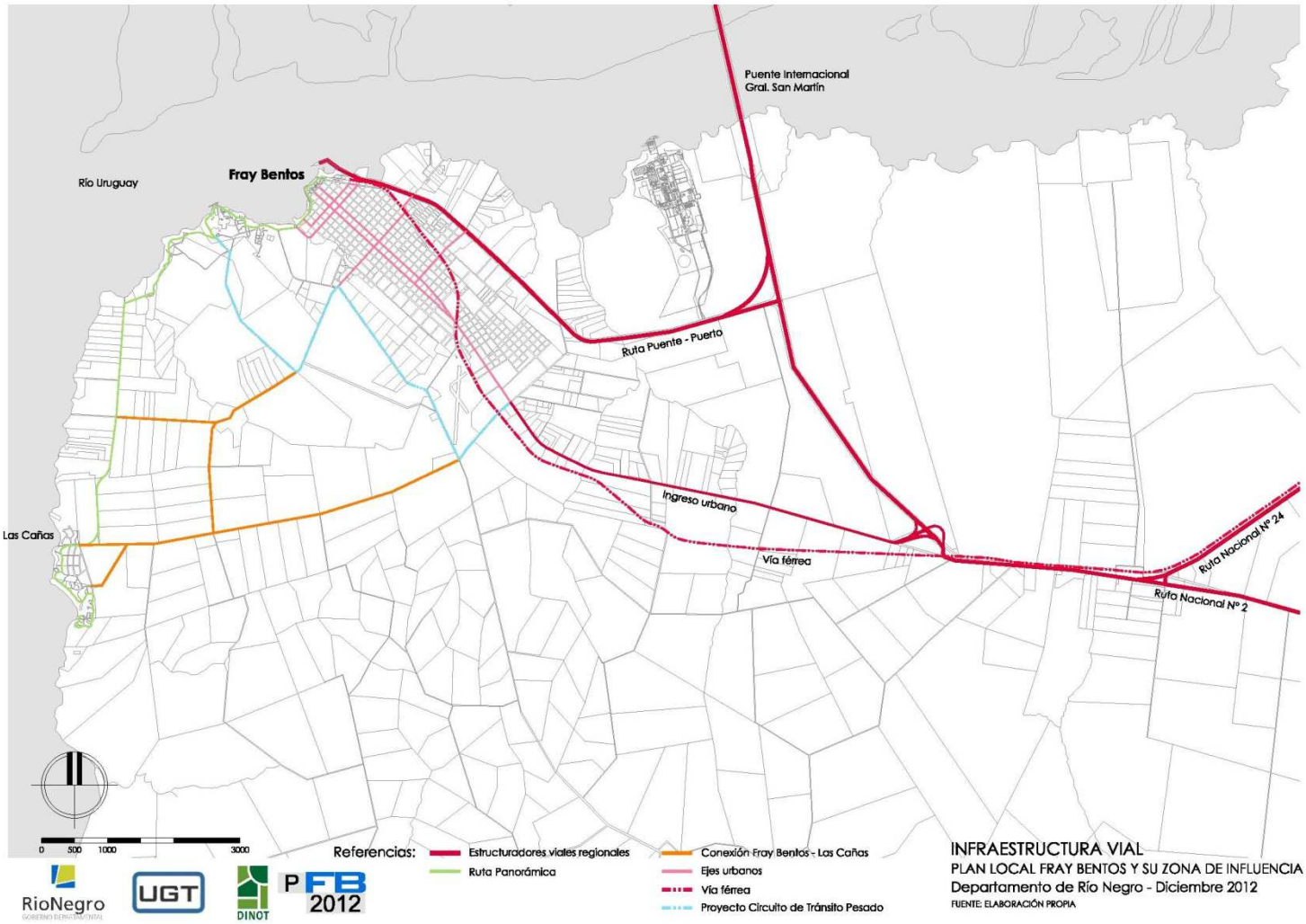
SISTEMA VIAL

JERARQUIZACION VIAL

- Priorizar vías y usos (Avenida 18 de Julio, Avenida Rincón - actividad comercial ; Avenida 33 Orientales, Avenida 25 de mayo –Patrimonial; rehabilitación del centro).
- Intervención y mejora sobre la caminería rural, ponderando vías productivas y recorridos, conectándolos al borde urbano.
- Ponderar vías de acceso (puntos de arribo) a la ciudad, vinculados con las rutas nacionales y el corredor logístico.
- Accesibilidad a los barrios apostando a desarrollar nuevos fraccionamientos, planificar el crecimiento de la ciudad con buenos accesos, manteniendo el trazado de la trama urbana.
- Gestión: Utilizar elementos de diseño que las diferencien de las vías comunes: canteros y arbolados, luminarias, equipamiento urbano (bancos, recipientes para residuos, cartelería, veredas, fachadas, otros, en el marco de posicionar la trama urbana con valor patrimonial)

MOVILIDAD URBANA

- Mejorar y ordenar el conjunto de desplazamientos (automotriz, peatonal, individual, colectivo) en el ámbito de la ciudad.
- Reconocimiento claro de accesos a los barrios, servicios e industrias, entre otros.
- Accesibilidad rápida y conectividad entre los diferentes sectores de la ciudad.
- Gestión
    - Gestión de vías de conexión y accesos, Colonia Tomás Berreta, Potrero del Burro, Balneario Las Cañas, Puente Internacional, Ruta Panorámica.
    - Gestión de Ordenamiento del tránsito con Zonas de exclusión para transporte pesado.
    - Prever Zonas de trasbordo logístico (Zona puerto).


Puente Internacional
Gral. San Martín
Río Uruguay
Fray Bentos
Ruta Puente - Puerto
Ingreso urbano
Las Cañas
Vía férrea
Ruta Nacional Nº 24
Ruta Nacional Nº 2
0 500 1000 3000
Referencias:
Estructuradores viales regionales
Ruta Panorámica
Conexión Fray Bentos - Las Cañas
Ejes urbanos
Vía férrea
Proyecto Circuito de Tránsito Pesado
INFRAESTRUCTURA VIAL
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

SISTEMA DE ESPACIOS VERDES:

Espacios públicos existentes:

Generar un sistema de Espacios Públicos (plazas y parques).

Espacios públicos a mantener y calificar dotándolos de equipamiento y mobiliario urbano.

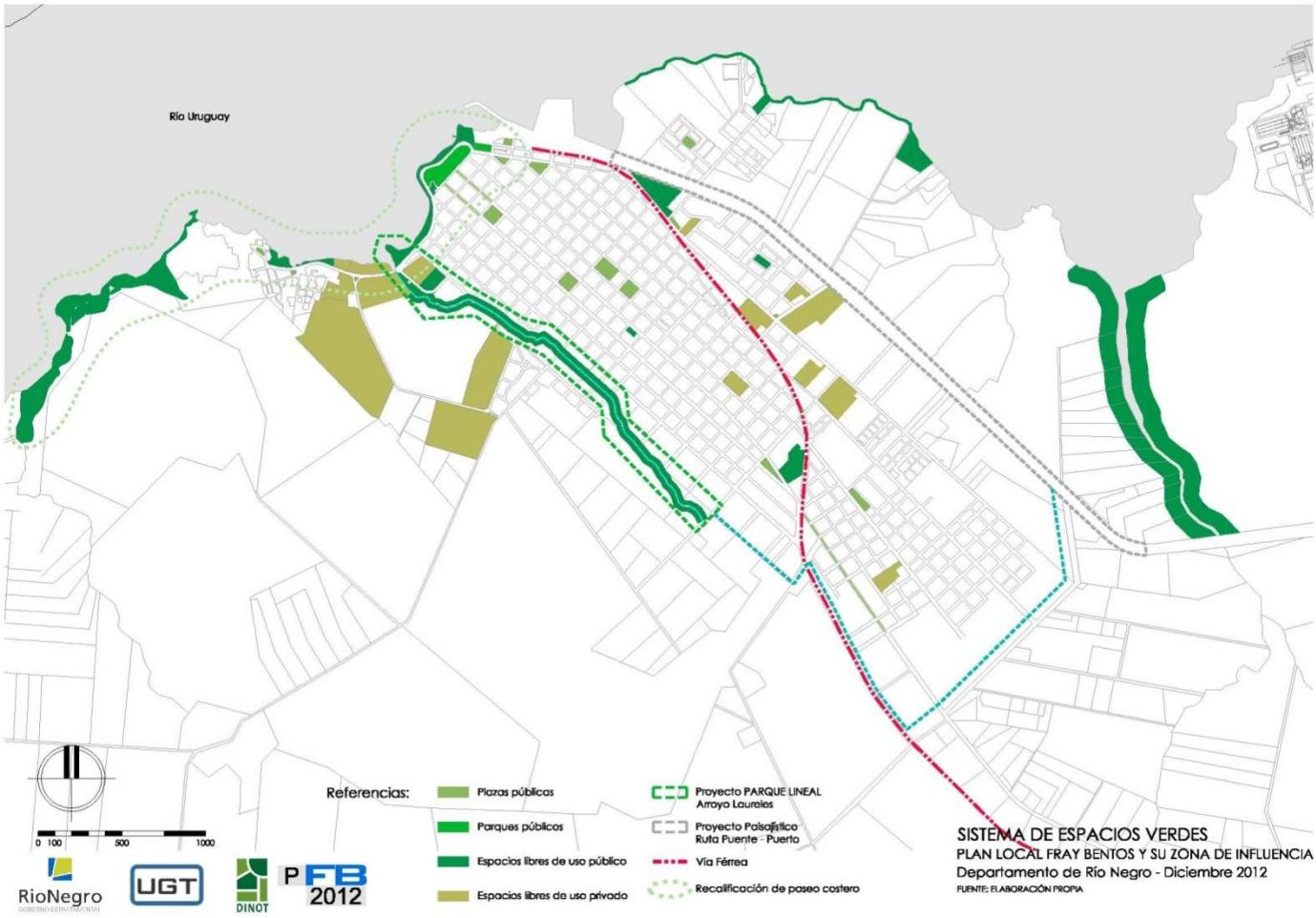
Espacios públicos nuevos:

Diseño y creación de espacios públicos vinculados al crecimiento urbano propuesto

Potenciar y calificar zonas específicas, a modo de proyectos especiales (por ejemplo Arroyo Laureles- parque lineal; recalificación Estación AFE, entre otros)

Espacios públicos en zona de influencias

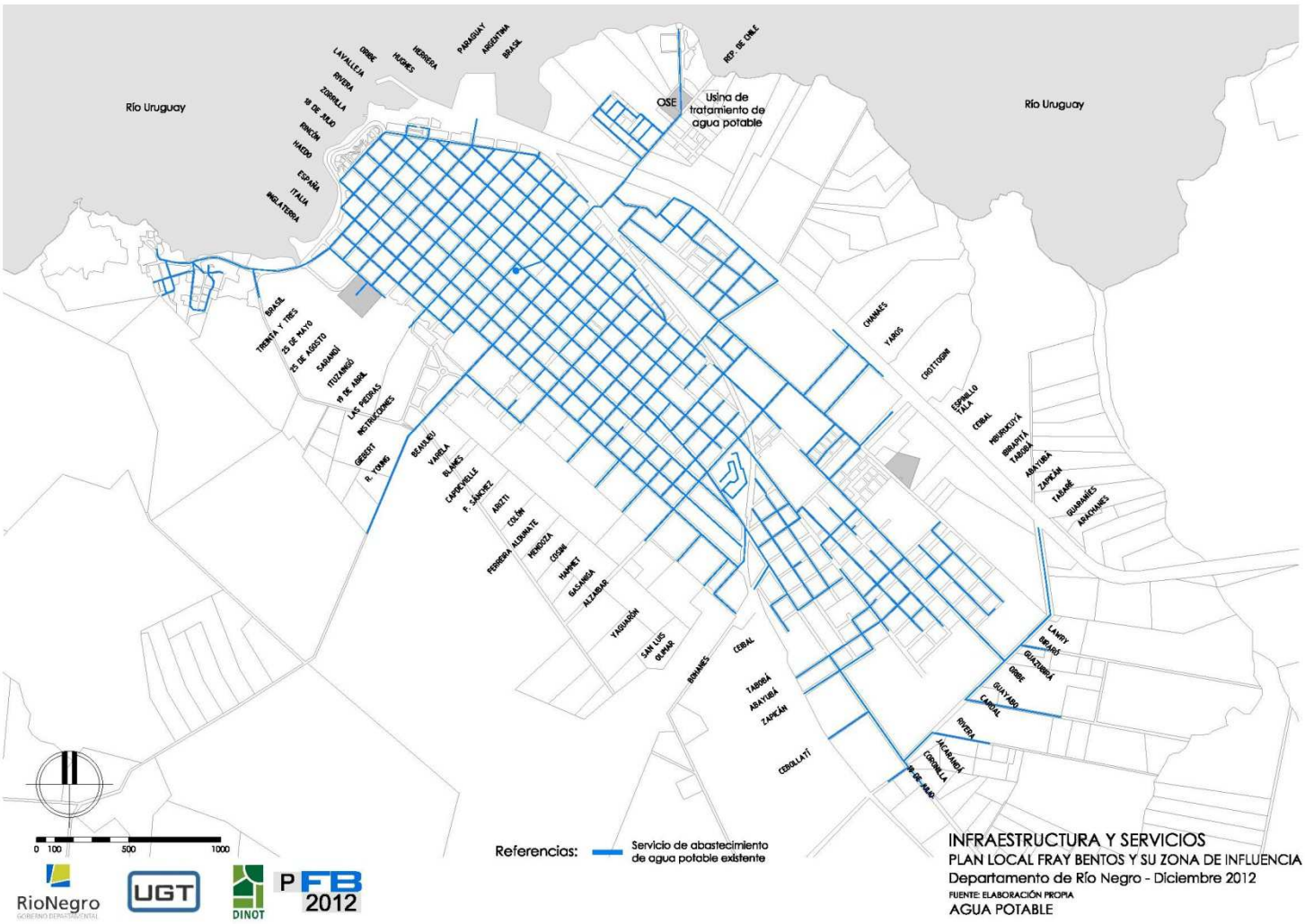
Balneario Las Cañas, Potrero del Burro como reserva natural y sitio a conservar.

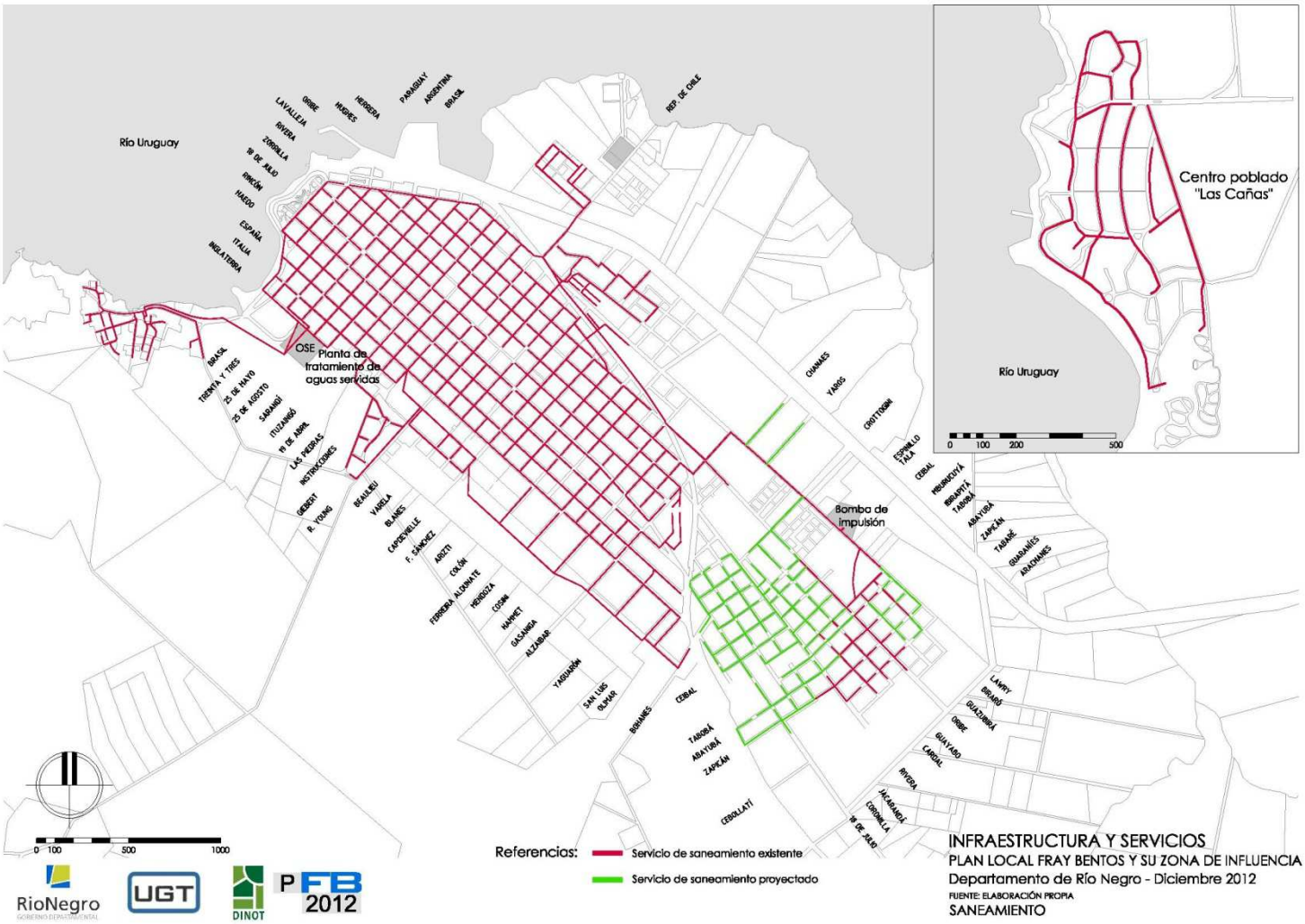

Río Uruguay
Referencias:
Plazas públicas
Parques públicos
Espacios libres de uso público
Espacios libres de uso privado
Proyecto PARQUE LINEAL Arroyo Laureles
Proyecto Paisajístico Ruta Puente - Puerto
Vía Férrea
Recalificación de paseo costero
0 100 500 1000
RioNegro
UGT
DINOT
PFB 2012
SISTEMA DE ESPACIOS VERDES
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

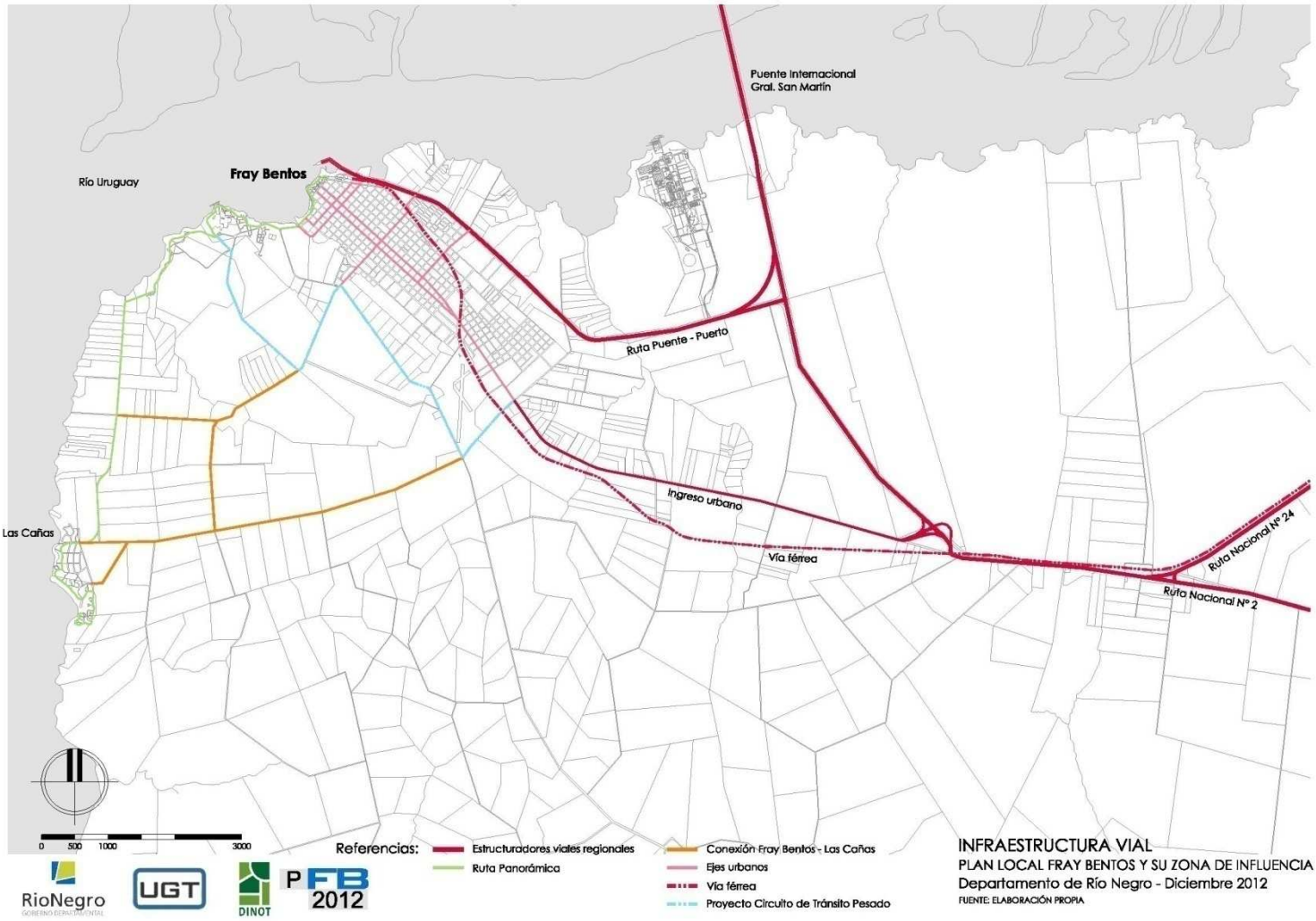
RECALIFICACIÓN DE PASEO COSTERO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

Río Uruguay
Rambla Dr. Andrés Montaño
0 10 50 100
RioNegro
UGT
DINOT
PFB 2012
RECALIFICACIÓN DE PASEO COSTERO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

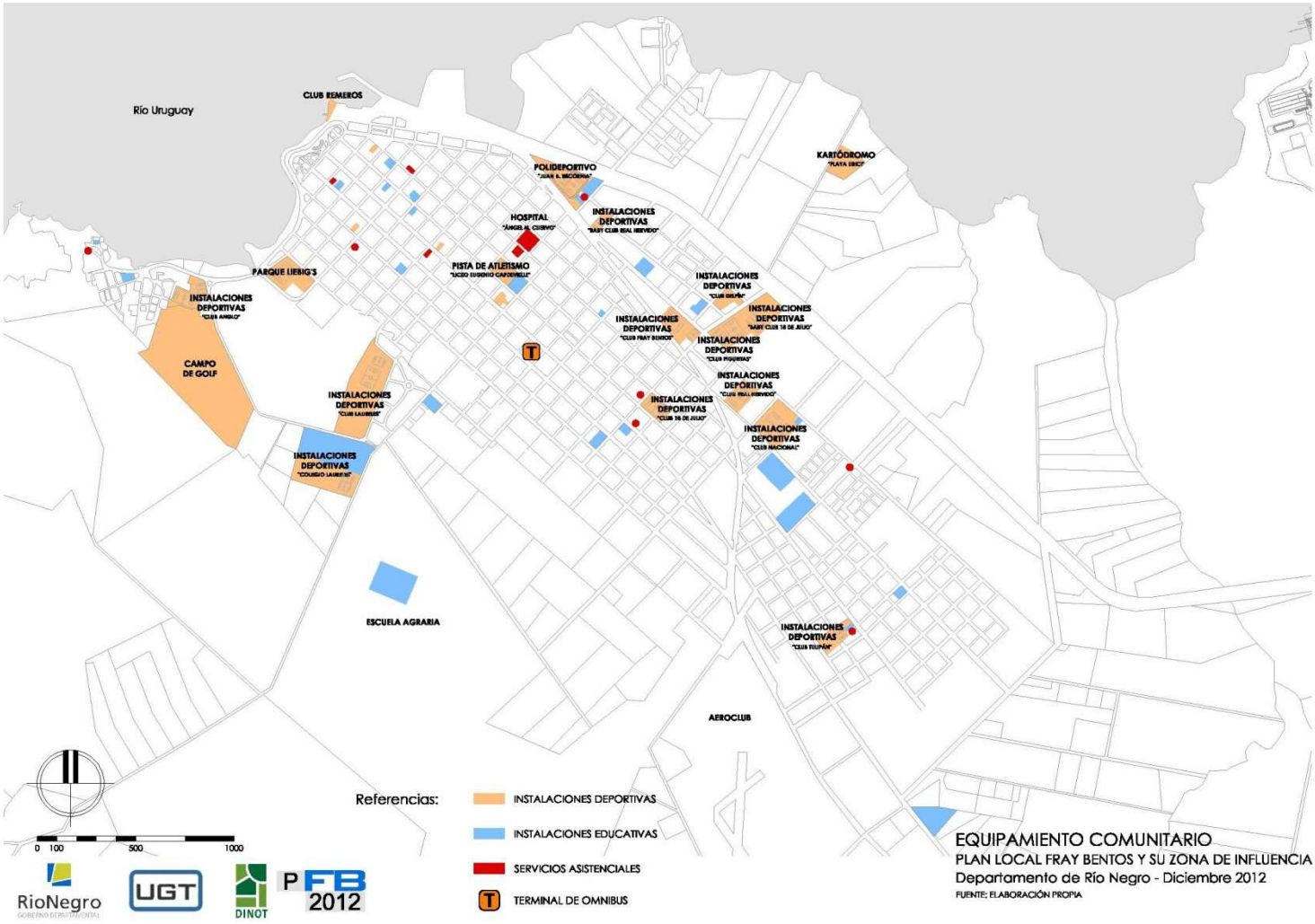
REDES DE DE INFRAESTRUCTURA

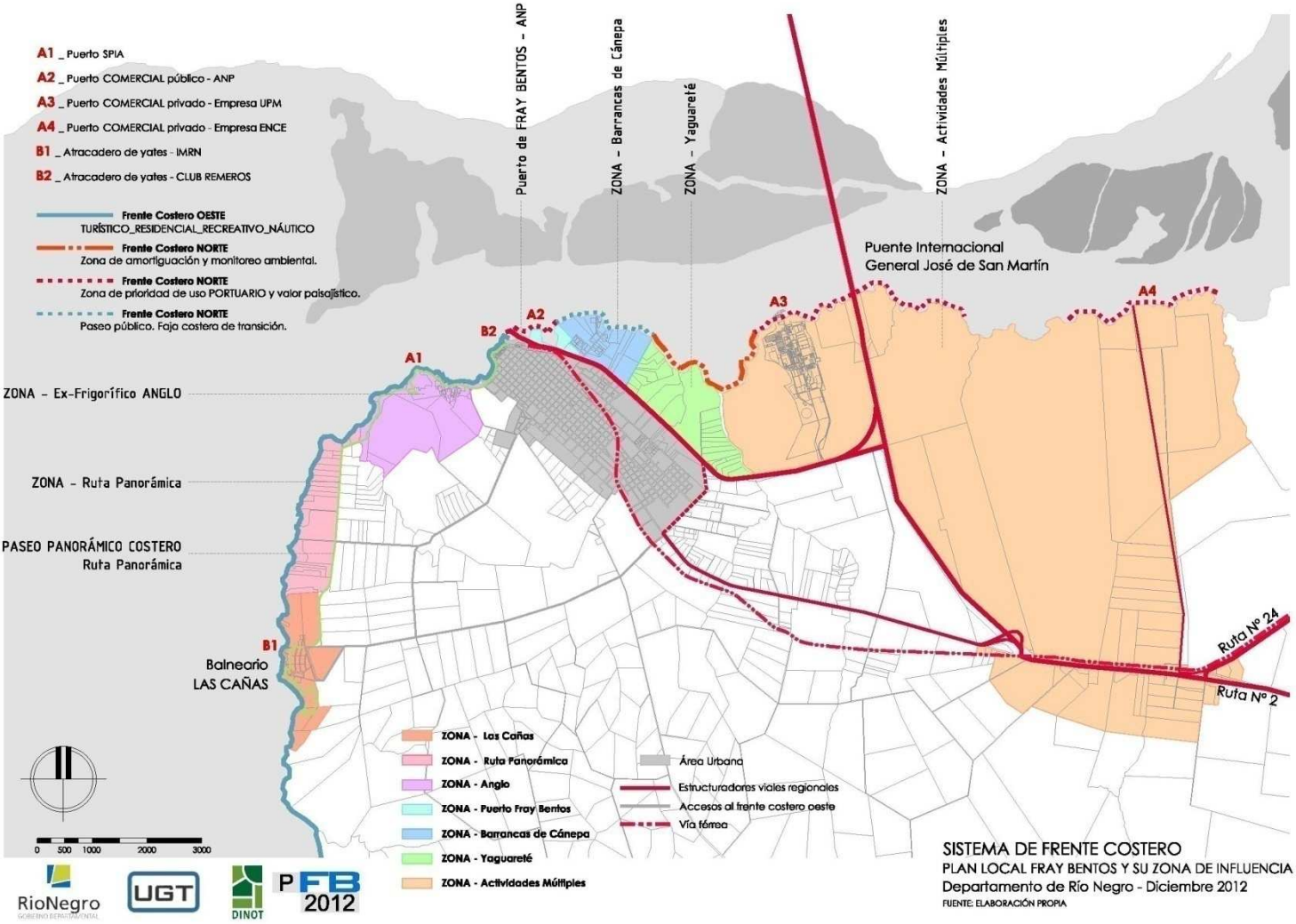



Río Uruguay
OSE
Planta de tratamiento de aguas servidas
Bomba de impulsión
Centro poblado "Las Cañas"
Río Uruguay
0 100 200 500
0 100 500 1000
Referencias:
Servicio de saneamiento existente
Servicio de saneamiento proyectado
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
SANEAMIENTO


Puente Internacional
Gral. San Martín
Río Uruguay
Fray Bentos
Ruta Puente - Puerto
Ingreso urbano
Vía férrea
Las Cañas
Ruta Nacional Nº 24
Ruta Nacional Nº 2
0 500 1000 3000
Referencias:
Estructuradores viales regionales
Ruta Panorámica
Conexión Fray Bentos - Las Cañas
Ejes urbanos
Vía férrea
Proyecto Circuito de Tránsito Pesado
INFRAESTRUCTURA VIAL
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
RioNegro
UGT
DINOT
PFB 2012

CENTRALIDADES Y EQUIPAMIENTOS




A1 _ Puerto SPIA
A2 _ Puerto COMERCIAL público - ANP
A3 _ Puerto COMERCIAL privado - Empresa UPM
A4 _ Puerto COMERCIAL privado - Empresa ENCE
B1 _ Atracadero de yates - IMRN
B2 _ Atracadero de yates - CLUB REMEROS
Frente Costero OESTE
TURÍSTICO_RESIDENCIAL_RECREATIVO_NÁUTICO
Frente Costero NORTE
Zona de amortiguación y monitoreo ambiental.
Frente Costero NORTE
Zona de prioridad de uso PORTUARIO y valor paisajístico.
Frente Costero NORTE
Paseo público. Faja costera de transición.
Puerto de FRAY BENTOS - ANP
ZONA - Barrancas de Cánepa
ZONA - Yaguareté
ZONA - Actividades Múltiples
Puente Internacional
General José de San Martín
ZONA - Ex-Frigorífico ANGLO
ZONA - Ruta Panorámica
PASEO PANORÁMICO COSTERO
Ruta Panorámica
Balneario
LAS CAÑAS
Ruta Nº 24
Ruta Nº 2
ZONA - Las Cañas
ZONA - Ruta Panorámica
ZONA - Anglo
ZONA - Puerto Fray Bentos
ZONA - Barrancas de Cánepa
ZONA - Yaguareté
ZONA - Actividades Múltiples
Área Urbana
Estructuradores viales regionales
Accesos al frente costero oeste
Vía férrea
0 500 1000 2000 3000
SISTEMA DE FRENTE COSTERO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

TITULO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN

Ciudad río

Artículo 1: Instrumento de Ordenamiento Territorial

Apruébase el Instrumento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, en el ámbito departamental, Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Fray Bentos y su zona de influencia, contenido en las disposiciones del presente Decreto, así como la correspondiente cartografía y fichas normativas de zonas reglamentadas. La exposición de motivos y la fundamentación del presente Instrumento, son las contenidas en el marco normativo y sus anexos.

El Plan Local se regula por normas constitucionales, legislación nacional y departamental que establecen el régimen jurídico del ordenamiento territorial, urbanismo, ambiente y la propiedad. Toda norma anterior que se oponga o difiera con el presente Plan Local quedará sin efecto, rigiendo en su lugar lo establecido para el caso en el presente Plan Local.

CAPITULO I: LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS Y OBJETIVOS

Artículo 2: Lineamientos estratégicos

Es necesario considerar la ciudad en el ámbito regional, integrando el territorio a un sistema de ciudades, un sistema productivo, un sistema de turismo fluvial, un sistema de control y monitoreo ambiental, tomando en cuenta las políticas territoriales, sus objetivos e impactos, dictadas por el Gobierno Nacional y el Gobierno Departamental.

- Ciudad regional fronteriza, mejorando el sistema de transporte y equipamiento urbano que aumente la atracción y el nivel receptivo de la ciudad.
- Contribuir a una adecuada y permanente comunicación entre puerto-región y rio-ciudad.
- Proyectar al conjunto del patrimonio de la microrregión, en especial al Sistema Patrimonial Industrial ANGLO y al núcleo urbano fundacional a sus máximos niveles de valorización y protección, integrándolo a la vida de la ciudad en sus aspectos culturales, productivos y sociales.
- La puesta en valor del patrimonio fluvial del Río Uruguay inferior con el enfoque de paisaje cultural según la tipología definida por la UNESCO, constituye una estrategia sustantiva tanto para la cultura como para el desarrollo turístico y la protección ambiental.
- Construir un polo de desarrollo sectorizando localización industrial, con infraestructura adecuada y especializada, desarrollo de actividades productivas innovadoras, compatibles con la residencia.
- Diversificar turismo y atracción de sectores de mayor crecimiento y de mayor valor añadido, potenciando las ventajas comparativas del territorio.
- Consolidar un sistema de espacios verdes equipados, poniendo en valor los recursos naturales existentes
- Conectividad plena intra e interciudades (fluvial, aire, carretero y virtual)
- Estructura urbana moderna y respetuosa del pasado.
- Transformación y fortalecimiento de la administración local.
- Validar y legitimar la propuesta con la comunidad afectada.

Artículo 3: Objetivo General

Promover la vocación costera de Fray Bentos, potenciando el vínculo agua-continente.

Artículo 4: Objetivos Específicos

1. Orientar el Desarrollo de las actividades humanas, fundamentalmente relevantes a los efectos de la ordenación y uso del territorio, mediante pautas de localización.
2. Consolidar la trama urbana existente con un enfoque de economía territorial, atendiendo las pre-existencias y demandas en servicios sociales.
3. Proteger y preservar el ambiente, valorizando los recursos naturales y patrimoniales.
4. Priorizar y estimular las intervenciones integrales asociadas al carácter de ciudad costera.
5. Facilitar un modelo territorial económico basado en el desarrollo de polos industriales y logísticos que prioricen las competencias del territorio en cuanto a ubicación, infraestructura y recursos humanos.

Artículo 5: Objetivos Ambientales Específicos:

1. Preservar la calidad de los recursos hídricos.
2. Contribuir al mejor uso del suelo, evitando pérdida de suelo rural.
3. Promover la densificación residencial en las zonas con infraestructura de saneamiento.
4. Prohibir la creación de situaciones urbanas que atenten contra el saneamiento ambiental, en particular la urbanización de zonas inundables y de difícil drenaje natural.
5. Compatibilizar usos del suelo y actividades de manera de mitigar eventuales conflictos por ruidos, olores y/o material particulado, viabilizando emprendimientos sostenibles.
6. Priorizar las áreas de valor biótico como las que se encuentran en la Ruta Panorámica, el Anglo, entre otras.
7. Preservar y proteger el sistema de espacios verdes de la ciudad y la micro región.
8. Proteger el Sistema Patrimonial Anglo reconociendo su valor natural y cultural.

CAPITULO II: CATEGORIZACION DEL SUELO.

.

Artículo 6: Ámbito Geográfico de Actuación.

El ámbito de aplicación del Plan Local comprende al territorio ubicado en los siguientes límites:

Al Oeste y Norte: Costa del Río Uruguay desde la desembocadura del Arroyo Caracoles Grande al oeste hasta el Arroyo M´Bopicuá al este.

Al Este: Límite del Arroyo M´Bopicuá desde la desembocadura en el Río Uruguay; limite este de los actuales padrones rurales Nº 6373, 6703, 2404 y parte del 1246, limite del Arroyo Pantanoso hasta el límite sur este del actual padrón rural Nº 2740 ,2744, 2745, 2746, 274, 2748, 19 y 5313.

Al Sur: Límite del Arroyo Santa Fe, desde el actual padrón rural Nº 5313, 18 y 1510; limite sureste de los actuales padrones rurales Nº 6496, 6497, 4093, 4094 y 4096; Arroyo Malvenir limite sureste de los actuales padrones rurales Nº 4101, 4103 y 4104; limite noreste de los actuales padrones rurales Nº 4104, 4102, 4100 y 4099; límite norte de los actuales padrones rurales Nº 4269, 4270 y 4273; Arroyo Caracoles Grande, límite sur este de los actuales padrones rurales Nº 4298, 4295, 4294, 4293, 4292 Y 4291 hasta la desembocadura del arroyo en el Río Uruguay, conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº 01 y 02 – Ámbito Geográfico de Actuación, totalizando un área de 26.800 Has.

Artículo 7: Alcance

El presente Instrumento de Ordenamiento Territorial tendrá efectos jurídicos directos, sin perjuicio de las disposiciones jurídicas aplicación departamental. El Plan Local en sus aspectos estratégicos alcanza a todo el Departamento, por lo cual deberá ser expresamente considerado y salvaguardado en toda otra planificación territorial, urbanística o ambiental de ámbito departamental o micro regional, así como en todo acto jurídico u operación técnica o material. El Gobierno Departamental de Río Negro, en su calidad de titular de la dirección y control de la actividad de planificación urbanística, territorial y ambiental departamental, considerará y salvaguardará el ámbito en toda actividad regional, Inter departamental, nacional o internacional que pudiera afectarlo en forma directa dentro de sus competencias, o formulando las observaciones, advertencias, impugnaciones o acciones que correspondan ante las autoridades competentes.

Artículo 8: Categorización del suelo.

Las categorías del suelo en el ámbito de aplicación del Plan Local son:

- ***Urbano,*** con sub categorías Urbano consolidado y Urbano No Consolidado
- ***Sub. Urbano,*** suburbano propiamente dicha y sub categoría Interfase Urbano - Rural de Ordenación Especial.
- ***Rural*** con sub categorías Rural Natural y Rural Productivo, y rural con el Atributo de Potencialmente transformable a suburbano.

La regulación de las categorizaciones del suelo quedan establecidas en el Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº 03 – Categorización del suelo Actual – Año 2012, plano Nº 04 y plano Nº 05 Categorización del suelo – Propuesta del Plan.-

Artículo 9: Suelo Categoría Urbano

Declarase **Suelo Urbano** en aplicación de lo previsto en el artículo 32 de la Ley Nº 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, conforme al Libro III, Título I, Capítulo III, Plano 01 Urbano consolidado y Urbano no consolidado

9.1 –Suelo Urbano Consolidado

Es suelo urbano consolidado el de las zonas identificadas como ZUR (ZUR1, ZUR2, ZUR3, ZUR4, y ZUR7) conforme al Libro III, Título I, Capítulo III, plano N° 02 – Zonas Urbanas Reguladas ZUR

Las ZUR se rigen por las regulaciones obrantes en las fichas normativas en el Libro III, Título I, Capítulo III que constituye parte del presente Instrumento.

9.2 Suelo Urbano No consolidado

Constituyen esta zona, las identificadas como: sub. Zona A1, Zona E, ZUR 5 y ZUR 6.

Las ZUR 5 y ZUR 6 se rige por las regulaciones obrantes en las fichas normativas en el Libro III, Título I, Capítulo III que constituye parte del presente Instrumento.

Para las zonas E y ZUR 6 (sector crecimiento ciudad) se presentan anteproyectos, constituyendo lineamientos urbanísticos, conforme al Libro III, Título I, Capítulo II, planos Nº 02 y 04– Anteproyectos Urbanísticos.-

Artículo 10: Suelo Categoría sub. Urbano

Declárese **Suelo Sub Urbano,** en aplicación de lo previsto en el artículo 33 de la Ley Nº 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, a las siguientes sub. Zonas: A2 y A3 (Las Cañas); zonas B (La Panorámica), F (La Feria), G (El Puerto), H (Barranca de Canepa), I (Yaguareté), J (UPM y TLM), K (La Víbora y Paso Frontera).

10.1 Sub categoría interfase Urbano- Rural de Ordenación Especial

Constituye esta zona la identificada como D (Colegio Laureles y Canal 12)

Artículo 11: Suelo Categoría Rural

Declarase Suelo Rural, en aplicación de lo previsto en el artículo 31 de la Ley Nº 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, a la zona R.

11.1 Suelo Rural Natural

Constituyen esta zona las riberas del Río Uruguay y márgenes de los Arroyos Caracoles Grande y Chico, Yaguareté, M´Bopicuá y Santa Fe Grande.

11.2 Suelo Rural Productivo

Constituyen esta zona padrones rurales particulares y padrones que comprenden la Colonia Tomás Berreta perteneciente al Instituto Nacional de Colonización (INC), exceptuando las riberas del Río Uruguay y los arroyos descriptos en el ítem 11.1.

11.3 Suelo Rural con el Atributo de Potencialmente Transformable a Suburbano

Declarase **Suelo Rural con el atributo de Potencialmente Transformable a sub urbano**, en aplicación de lo previsto en el artículo 34 de la Ley Nº 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, a las siguientes zonas: L, M y N**.-**

ARTICULO 12: Zonas Reguladas

Constituyen zonas reguladas en el Presente Instrumento de Ordenamiento Territorial en el ámbito geográfico de actuación del mismo, conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N° 05 – Zonas Reguladas –

ARTICULO 13: Zona A (LAS CAÑAS)

Esta zona queda definida por los siguientes límites:

Al Norte, límite sur del padrón actual rural Nº 3795 hasta Ruta Panorámica y por esta hasta el padrón actual rural Nº 4954, y por este hacia el este hasta el camino este de acceso al Balneario Las Cañas por Administración Nº 1.

Al Este, límite oeste de los actuales padrones rurales Nº 5006, 5983 y 5985 hasta Río Uruguay.

Al Oeste, Río Uruguay desde el actual padrón rural Nº 5984 hasta el Padrón Nº 5005.

Esta zona comprende el actual Centro Poblado Las Cañas (Manzanas Nº 1 a la Nº 23) y los actuales padrones rurales Nº 5003, 5005, 1620, 3237, 2030, 4954, 5007, 5982, 5984, conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº 6.

En esta zona se definen tres sub. Zonas

SUB ZONA A1:

Suelo Categoría Urbano No consolidado

Comprende el Centro Poblado existente desde la Manzanas Nº 1 a la manzana Nº 23 conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº 7.

Los usos permitidos en esta sub zona son residenciales, turísticos, recreativos, culturales, comerciales y en general los propios de centros poblados y aquellos compatibles con los mismos.

Las Edificaciones se rigen por las regulaciones obrantes en las fichas normativas en el Libro III, Título I, Capítulo III que constituye parte del presente Instrumento.

SUB ZONA A2:

Suelo Categoría Sub Urbano

Comprende los actuales padrones rurales Nº 5003, 5005, 1620, y parte del 4954 conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº 8.

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) con excepción de la parte del padrón 4954 que será de 500 metros cuadrados (500m2), dada su particularidad en los lotes existentes, frentistas a la calle Nº 2 De las Calandrias ya se encuentran integrados al Centro Poblado.

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 los siguientes porcentajes, los mismos no serán acumulativos en ningún caso.

- Usos Residenciales el 30% (F.O.S. 30%) con retiro frontal mínimo de 7 metros “non edificandi” y retiro bilateral obligatorio de 3 metros “non edificandi”

- Otros programas arquitectónicos, tales como Hotelería, Alojamientos, usos recreativos, turísticos, deportivos y culturales: F.O.S. 50%, con retiro frontal mínimo de 7 metros “non edificandi” y retiro unilateral obligatorio de 3 metros “non edificandi”.

La altura máxima para las edificaciones será:

- Usos Residenciales hasta 2 niveles.

- Otros programas arquitectónicos, tales como Hotelería, Alojamientos, usos recreativos, turísticos, deportivos y culturales, se admitirá una altura máxima de 12.00 metros (doce metros) condicionadas a su ubicación, y permitiéndose únicamente su instalación a una distancia igual o mayor a 250m lineales, medidos desde la ribera del río.

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.

Las edificaciones en parte del Padrón N° 4954 se rigen por las regulaciones obrantes en la ficha normativa, en el Libro III, Título I, Capítulo III, que constituye parte del presente Instrumento. Dada su particularidad será igual a la ficha normativa que rige para la sub-zona A1, por encontrarse integrado al Centro Poblado.

SUB ZONA A3:

Suelo Categoría Sub Urbano

Comprende los actuales padrones rurales 2030, 3237, 5007, 5982 y 5984 conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº 9.

Los usos permitidos en esta sub zona A3, son los deportivos, recreativos, zona de campamentos (Camping), culturales, comerciales y de servicios compatibles con la actividad turística.

En esta sub zona A3 en los padrones Nº 2030, Nº 5007 donde se ubica el área identificada como ZONA DE CAMPING no se podrá fraccionar conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, Plano N°9.

El tamaño mínimo de los lotes será de 5.000m2 para los padrones Nº 5982 y Nº 5984.

Se podrá fraccionar con lotes de frente mínimo de 40 m.

Se prohíbe el uso residencial en toda la zona A3, admitiéndose en los Padrones Nº 5982 y Nº 5984 otros programas arquitectónicos, tales como Hoteles, Hostales, Alojamientos, Colonia de Vacaciones.

Para estos programas arquitectónicos, tales como Hoteles, Hostales, Alojamientos, Colonia de Vacaciones se admitirá:

-FOS: 20% con retiro frontal de 15mts

-Retiro bilateral mínimo de 10mts

-Una altura máxima de dos niveles, condicionadas a su ubicación, preservando los montes nativos existentes, y permitiéndose únicamente su instalación a una distancia igual o mayor a 150m lineales, medidos desde la ribera del río.

Las lagunas de decantación existentes en el Padrón Nº 5007, determinan un retiro non edificandi de 200m.

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, y Dirección de Medio Ambiente.

En las dos sub. Zonas (A2 y A3) existen actuales padrones rurales que pertenecen al Instituto Nacional de Colonización (INC) los mismos son los siguientes: Nº 5005 (fracción A1); 5003 (fracción A2); 4954 (fracción 83); 5982 (parte de la fracción 81A); 5007(fracción 81B).

Por Resoluciones del Directorio Nº 18 Acta Nº 4991 en sesión de fecha 10 de febrero de 2010, estos padrones se declaran desafectados de la administración del Instituto Nacional de Colonización y del régimen estatuido por la Ley Nº 11.029 de 12 de enero de 1948 con las modificaciones dispuestas por la ley Nº 18.187 del 2 de noviembre del 2007.

Estos padrones son incorporados al Plan Local de Fray Bentos y su zona de Influencia.

ARTICULO 14: Zona B (RUTA PANORÁMICA)

Suelo Categoría Sub. Urbano

Esta zona queda definida por los siguientes límites:

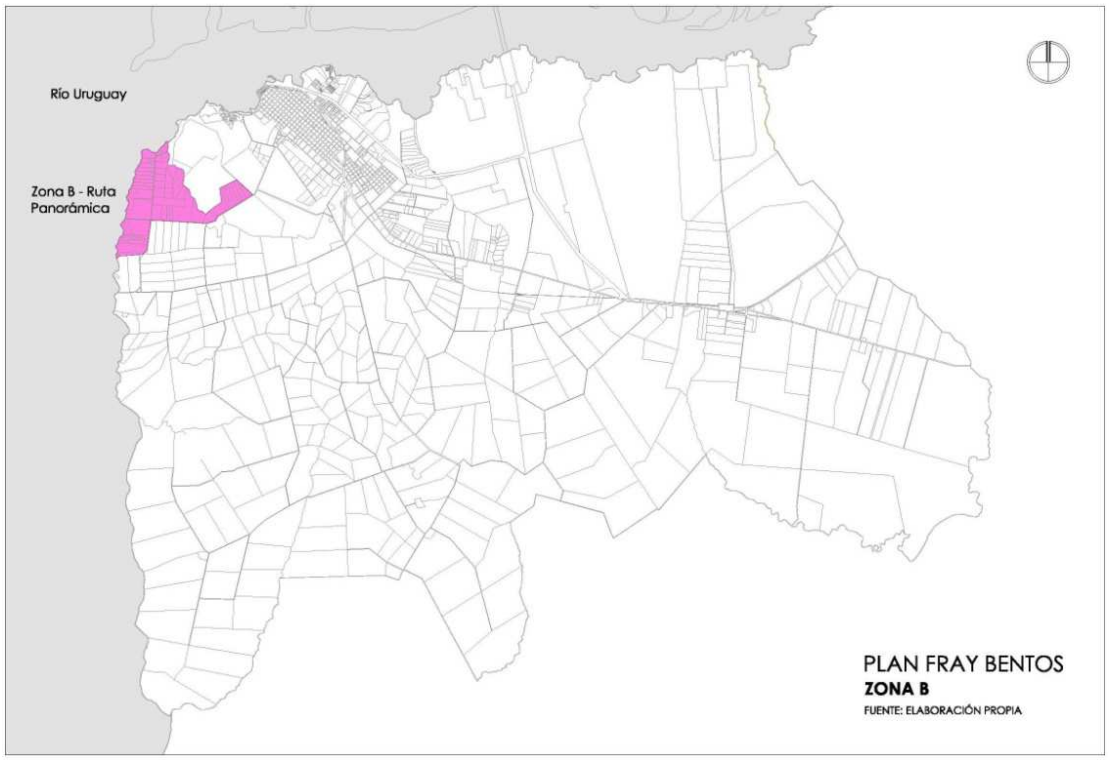
Al Noreste el Arroyo Fray Bentos o Achicoria desde el Río Uruguay hasta el actual padrón rural Nº 1627 y desde este, con rumbo noreste, atravesando el actual padrón rural N°2032, por una línea imaginaria hasta la intersección con el actual padrón rural Nº 5435; por éste con rumbo norte hasta el vértice noroeste del actual padrón rural N°6544; continúa por el limite suroeste del actual padrón rural Nº 2032 hasta el Camino Vecinal y por éste rumbo sureste hasta el Camino Vecinal a Las Cañas.

Al Sur Camino Vecinal a La Cañas y Camino del Hipódromo hasta Ruta Panorámica y por esta hasta el límite sur del actual padrón rural Nº 3795 hasta el Río Uruguay,

Al Oeste y Norte, Río Uruguay hasta la desembocadura del Arroyo Fray Bentos o Achicoria.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales Nº 3795, 6746, 6745, 3695, 1544, 3834, 3833, 6832, 6833, 1547, 1014, 1548, 4118, 5212, 5211, 5210, 5209, 5208, 5207, 5206, 6462, 6464, 6463,

5204, 5423, 5426, 5425, 5428, 6473, 5419, 6637, 6638, 6639, 6643, 6642, 6640, 6641, 1553, 1552, 1551, 4036, 4038, 4037, 1550, 4033, 6644, 5421, 5420, 5435, 6544, 5433, 5432, 6546, 6545, 5429, 1627 y parte del padrón Nº 2032., conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº10.



En esta zona se definen tres sub Zonas B1, B2 y B3, conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº11

Suelo Categoría Sub. Urbano

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.

Se excluye toda actividad industrial, acopio, logístico, hoteles de alta rotatividad. 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.
Se enfatiza el respeto y protección de los ecosistemas naturales, montes nativos, cuencas de ríos, arroyos y afluentes de los mismos, teniendo especial cuidado de no afectar la cuenca del arroyo Fray Bentos, ni tampoco el frente costero sobre el Río Uruguay.

SUB ZONA B1: Área o Faja del territorio situada entre la Ruta Panorámica, límite sur de la zona, la costa y el camino vecinal del Hipódromo.

El tamaño mínimo de los lotes será de 2000 metros cuadrados (2000m2)
Se podrá fraccionar con lotes de frente mínimo 30 m.
Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder los siguientes porcentajes, los mismos no serán acumulativos en ningún caso.

- Usos Residenciales el 20% (F.O.S. 20%) con retiro frontal mínimo de 10 metros “non edificandi” y retiro bilateral obligatorio de 4 metros “non edificandi”

- Otros programas arquitectónicos, tales como Hotelería, Alojamientos, usos recreativos, turísticos, deportivos y culturales: F.O.S. 50%, con retiro frontal mínimo de 10 metros “non edificandi” y retiro unilateral obligatorio de 4 metros “non edificandi”.

La altura máxima para las edificaciones será:

- Usos Residenciales hasta 2 niveles.

- Otros programas arquitectónicos, tales como Hotelería, Alojamientos, usos recreativos, turísticos, deportivos y culturales, se admitirá una altura máxima de 12.00 metros (doce metros) condicionadas a su ubicación y permitiéndose únicamente su instalación a una distancia igual o mayor a 250m lineales, medidos desde la ribera del río.

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.
En el caso de residencia permanente, no se permite construir más de una unidad de vivienda por lote ni la consolidación de barrios o grupos habitacionales cuya morfología urbana determine la

interrupción de la continuidad de la trama vial u otras expresiones físicas que puedan implicar la generación de formas de segregación urbana.

Suelo Categoría Sub. Urbano

SUB ZONA B2: Área del territorio situada entre la costa del Rio Uruguay, el límite urbanizable determinado por la cota máxima de inundación (máxima creciente), camino de Las Cañas y Camino vecinal del Hipódromo.

El tamaño mínimo de los lotes será de 1 hectárea (1ha),

Se podrá fraccionar con lotes de frente mínimo 50 m.

Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder los siguientes porcentajes, los mismos no serán acumulativos en ningún caso.

- Usos Residenciales el 10% (F.O.S. 10%)
- Otros programas arquitectónicos, tales como Hotelería, Alojamientos, usos tales como recreativos, turísticos, deportivos y culturales, el 20% (F.O.S. 20%)

Existirán retiros frontal mínimo de 15 metros “non edificandi” y retiro bilateral obligatorio de 10 metros “non edificandi”.

La altura máxima para las edificaciones será:

- Usos Residenciales hasta 2 niveles.
- Otros programas arquitectónicos, tales como Hotelería, Alojamientos, usos recreativos, turísticos, deportivos y culturales, se admitirá una altura máxima de 12.00 metros (doce metros) condicionadas a su ubicación y permitiéndose únicamente su instalación a una distancia igual o mayor a 250m lineales, medidos desde la ribera del río.

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.

En caso de residencia permanente, no se permite construir más de dos unidades de vivienda por lote ni la consolidación de barrios o grupos habitacionales cuya morfología urbana determine la interrupción de la continuidad de la trama vial u otras expresiones físicas que puedan implicar la generación de formas de segregación urbana.

Suelo Categoría Rural Productivo

SUB ZONA B3: Área del territorio situada entre el Arroyo Achicoria o Fray Bentos y el límite urbanizable determinado por la cota máxima de inundación (máxima creciente).

Esta zona se caracteriza como zona inundable.

Los usos prohibidos, son por definición, todo proceso de urbanización y de fraccionamiento con propósito residencial, con el agregado que otorga su naturaleza de zona inundable.

ARTICULO 15: Zona C (SISTEMA PATRIMONIAL INDUSTRIAL LIEBIG`S ANGLO)

Esta zona queda definida por los siguientes límites:

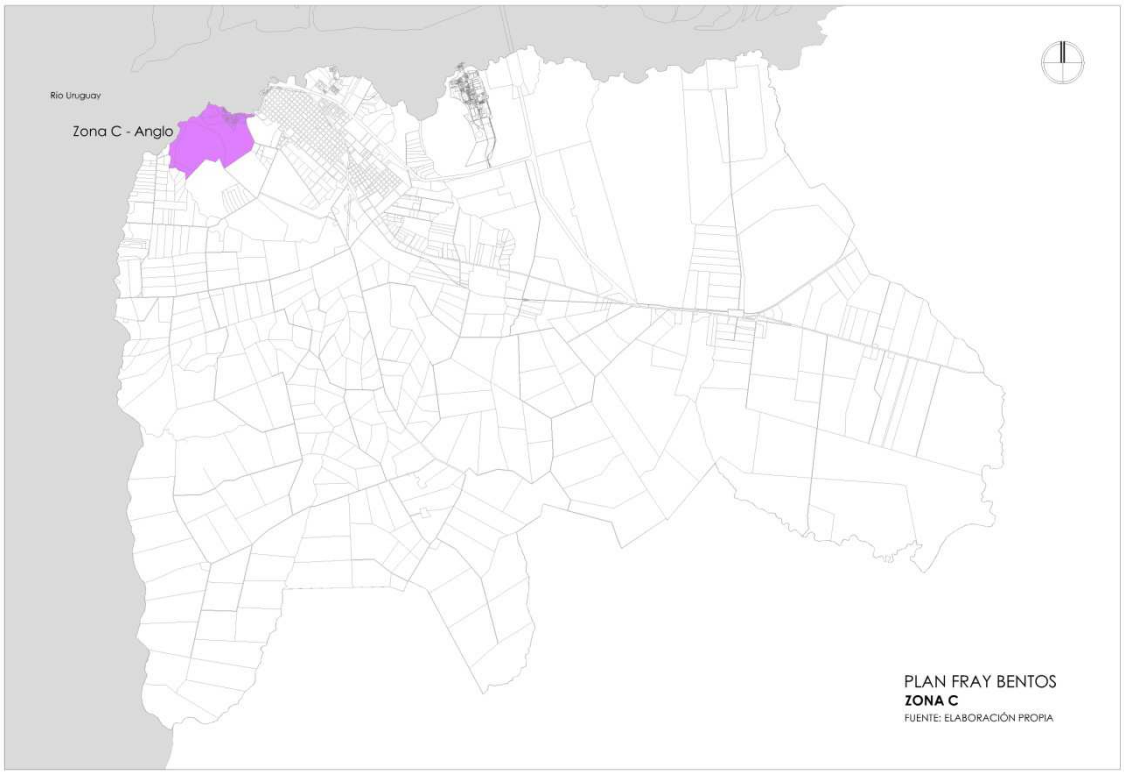
Al Noroeste, limite Arroyo Fray Bentos o Achicoria desde el padrón actual rural Nº 5106, hasta la desembocadura del arroyo Laureles.

Al Este, el límite norte y oeste del actual padrón rural Nº 3143 y límite del Camino Monseñor Carlos Stigliani hasta el límite sur del actual padrón rural Nº 70 y por este hasta el límite con el actual padrón rural Nº 5063.

Al Sur, límite sur de los actuales padrones rurales Nº 5063, 5065 y 5064 hasta el Arroyo Fray Bentos o Achicoria.

Al Oeste, Arroyo Fray Bentos o Achicoria hasta río Uruguay.

Comprende esta zona los actuales padrones sub. Urbanos Nº 2368, 3716, 5945, 5946, 5947, 5948, 5949, 5950, 5951, 5952, 5953, 5954, 5955, 5956, 5957, 5958, 5958, 5959, 5962, 5964, 5963, 5965, 5960, 5966, 5969, 5961, 5967, 5968, 5970, 5971, 5972, 3717, 4288, 3047 y los actuales padrones rurales Nº 1621, 5106, 5065, 5064, 5063, 70; conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº12.



En esta zona se definen tres Sub. Zonas.

Los límites correspondientes a cada sub zona quedan definidos, conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº13.

Los deslindes correspondientes se definirán cuando se realice la efectiva transformación de suelo en aquellos sectores que poseen el atributo de potencialmente transformable.

SUB ZONA C1:

Suelo Categoría Urbano Consolidado

Comprende el área edilicia con destino residencial e industrial del Sistema Patrimonial Industrial Anglo, definiéndose en la misma tres áreas determinadas por los usos implantados en cada una de ellas, conforme al Libro III, Titulo I, Capítulo I, plano Nº14– Zonificación suelo urbano SPIA

a - Barrio obrero

b - Barrio inglés

c - Área fabril

Toda intervención arquitectónica y paisajística en la zona deberá regirse por la normativa y los protocolos de acción de la Comisión Gestión Anglo y lo establecido en el Plan de Manejo del área, en el marco de las reglamentaciones Nacionales y Departamentales vigentes.

a – Barrió Obrero:

Los usos permitidos en esta sub zona serán estrictamente los existentes, siendo prioritario el uso residencial históricamente consolidado y no permitiéndose aquellos usos que sustituyan totalmente los mismos. No se autorizarán ampliaciones, construcciones y/o modificaciones de estructuras y trama parcelaria que afecten la constitución e imagen original del área. Las instalaciones de antenas, tanques de agua, infraestructuras para soportes de redes de telecomunicaciones y todas aquellas estructuras que puedan modificar el perfil altimétrico del área y/o constituya un elemento desequilibrante en el mismo, serán especialmente analizadas en cuanto a su ubicación y diseño. Se deberá presentar solicitud de viabilidad ante la Comisión Gestión Anglo, la que evaluará y aprobará la propuesta, reservándose, en caso de no tener resolución afirmativa, la potestad de sugerir posibles zonas para la instalación de dichas infraestructuras en beneficio de preservar la comprensión visual, paisajística, e histórica patrimonial de toda el área en su conjunto.

Así mismo, se reconoce la existencia de obras realizadas sin los correspondientes permisos de construcción y autorizaciones, las que se establecen como objetivo prioritario para iniciar un proceso de reversión que contemple las características originales del sitio.

b – Barrió inglés:

Para todos los casos dentro de esta sub zona se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Los espacios y edificaciones deberán ser destinados a la realización de Proyectos especiales, cuyos usos y definiciones serán objeto de estudio por parte de la Comisión Gestión Anglo, en el marco de las regulaciones establecidas en el Plan de Manejo.
- Se promoverán las actividades de hotelería, gastronomía, salas de reuniones, realización de eventos, investigación botánica y todas aquellas actividades que sin perjuicio de lo que establezca el Plan de Manejo, promuevan el desarrollo sustentable del área, sin modificar la imagen del sitio.
- Toda intervención sobre la vegetación del área, sea exótica o nativa, será objeto de regulación en el Plan de Manejo.

c – Área fabril:

En esta sub zona toda intervención o nueva actividad a plantearse deberá:

- Garantizar los máximos niveles de protección y valorización de la cáscara, la volumetría y la estructura de los componentes edilicios.
- Salvaguardar la imagen de la integralidad del área, las formas y las texturas.
- Garantizar la permanencia de la esencia de cada espacio, de manera de no cortar el relato integral del sitio patrimonial y de su visión histórica funcional.
- Mantener la especialidad que vincula las edificaciones.
- Restablecer y respetar la jerarquía de las áreas de acceso y puntos de llegada, que constituyen puntos relevantes en el relato del sitio.
- Las construcciones y los espacios que las vinculan, deberán estar inventariados y catalogados, estableciéndose además una clasificación de acuerdo a la capacidad de adaptación a cambios funcionales, de acuerdo a lo que establezca la Comisión Gestión Anglo para las intervenciones en la misma.

Sin perjuicio de lo anterior, toda nueva intervención en la sub zona será objeto de estudio por parte de la Comisión Gestión Anglo.

Se reconoce la existencia en ésta área de intervenciones y concesiones que deberán ser regularizadas en cuanto a sus correspondientes permisos de construcción y autorizaciones. De encontrarse irregularidades no subsanables se planificara su reversión a corto y mediano plazo.

Los componentes, recorridos, zonificación y usos preferentes y permitidos para el área fabril y el barrio inglés quedan establecidos en el Libro III, Título I, Capítulo I, Plano Nº15 **–** Área fabril y Barrio Inglés. Usos permitidos.

SUB ZONA C2 a:

Suelo Categoría Sub Urbano

Esta sub zona queda determinada por parte de las áreas de los padrones Nº 70, 5063 y 5065, actualmente ocupados por: el Campo de Golf, la zona de los antiguos corrales abiertos del Frigorífico Anglo, y el área que ocupa actualmente la Sociedad Nativista “El Rincón”, y el padrón Nº 1621 ocupado por el antiguo resguardo de Aduana, conforme al Libro III, Tìtulo I, Capítulo I, plano Nº13 – Categorización de suelo SPIA.

Los usos permitidos en esta sub zona son los turísticos, recreativos, culturales y comerciales de pequeña escala y bajo impacto, compatibles con los valores paisajísticos y simbólicos de valor patrimonial de la zona.

a - Campo de Golf:

Se distinguen dos áreas:

- el campo de Golf en su conformación actual, donde sólo se permitirán reposiciones de árboles y/o arbustos y todas aquellas acciones dirigidas a mejorar las condiciones deportivas del campo y
- un área de servicios a los deportistas y visitantes conformado, básicamente por el Club House, las canchas de tenis, la zona de acceso, instalaciones sanitarias y de cuidadores, depósito de golf. En el entorno inmediato del Club House no se permitirá ninguna intervención ni construcción que suponga modificación del perfil o del paisaje existente. Solamente serán permitidas nuevas construcciones en aquellos casos que tengan como destino la ampliación de los servicios al campo y a los usuarios, en las áreas determinadas al sur del acceso y al oeste del sector de canchas de tenis. Dichas construcciones serán sólo en planta baja y su diseño, imagen y tipología deberán estar en estricto diálogo con el entorno circundante.

Se reconoce la existencia en ésta área de instalaciones sociales y deportivas las cuales deberán regularizar sus correspondientes permisos de construcción y autorizaciones. De encontrarse irregularidades no subsanables se planificará su reversión a corto y mediano plazo.

b - Sub zona de los "Corrales Abiertos"

Esta sub zona queda definida por las áreas de parque entorno a los antiguos corrales abiertos del frigorífico, el área de cuarentena y la Balanza.

Toda acción en esta zona tenderá a la recuperación y revalorización de su estructura física original, sus perímetros, trazas, equipamientos tales como bebederos, luminarias, cercos, entre otros, así como de las especies vegetales existentes, resaltando el monte de alrededor de 70 ombúes que le otorga belleza e individualidad al conjunto. La antigua balanza (aún operativa) es un componente fundamental de este sitio y será la edificación de referencia en cuanto al punto de cuidado del área, de interpretación, de información y atención (parcial o temporal) a los visitantes. No están permitidas otras construcciones, de ningún tipo, en otros sectores del área.

Se deberá detener en forma definitiva la extracción de tosca de la cantera.

Se propone en esta área el Parque “Corrales del Anglo”, espacio de uso público que constituirá parte sustantiva de itinerarios y recorridos patrimoniales del sitio.

Se permiten los usos del suelo relacionados a actividades ecuestres: equino terapia, clases de equitación, actividades de la Sociedad Nativista, entre otros usos, sin perjuicio de lo que establezca la Comisión Gestión Anglo y el Plan de Manejo del sitio.

c - Sociedad Nativista “El Rincón”:

Esta sub zona queda definida por los límites actuales de la “Sociedad Nativista El Rincón”.

Se consideran plenamente compatibles los usos actuales, no permitiéndose ningún otro uso tal como residencia de ningún tipo. El área actualmente ocupada se considera satisfactoria, no recomendando su ampliación.

Se reconoce la existencia de obras realizadas sin los correspondientes permisos de construcción y autorizaciones, las que se establecen como objetivo prioritario para iniciar un proceso de reversión y/o evaluación y su correspondiente remodelación o adecuación plena al entorno y al lugar.

d - Resguardo de Aduana, Padrón Nº 1621:

Esta sub zona está en el centro de donde antiguamente se realizaban las romerías en época de la Liebig´s. Por tanto esta sub zona será objeto de un proyecto especial que utilizará la construcción existente para la definición proyectual que aloje actividades relacionadas al sistema de museo de sitio.

Se permiten los usos relacionados a la realización de eventos al aire libre y/o que requieran de intervenciones físicas puntuales de carácter efímero, de materiales de construcción livianos.

Se encomienda a la Intendencia de Rio Negro las coordinaciones pertinentes con la Dirección Nacional de Aduanas a los efectos de regularizar este padrón en lo que hace a la compatibilidad de los usos futuros con el sitio patrimonial.

SUB ZONA C2 b:

Esta sub zona queda determinada por parte de las áreas de los actuales padrones rurales Nº 5063 y 5065, conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº13**–** Categorización de suelo SPIA.

Esta sub zona está conformada por distintas áreas donde se plantean diferentes niveles de actuación que conforman un proyecto integral para la zona, compatible con el carácter del área patrimonial al que pertenece. Las intervenciones se encuentran graficadas conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº16 **–** Zonificación general SPIA.

a – Proyecto Especial – Zonas Altas:

Se define el área de zonas altas a las que se encuentran por encima de la cota altimétrica 25 (según plano del SGM). En estas sub zonas se promoverá la localización estratégica de proyectos especiales que revistan de un perfil turístico residencial, como ser hotel, paradores, espacios destinados a deportes, entre otros. No se permitirán los fraccionamientos individuales, ni la apertura de calles de circulación interna, con excepción de la caminería de acceso a los estacionamientos de los proyectos mencionados. Las áreas de actuación tendrán una superficie mínima de 1 hectárea (1 Ha). Y deberán dejar un 20 % de su superficie libre al uso público.

El F.O.S. no podrá superar el 40 %.

Toda acción referida al manejo, plantación o retiro de elementos vegetales deberá ajustarse a lo establecido por la Comisión Gestión Anglo y al Plan de Manejo del sitio.

Cada intervención tendrá un acceso único y diferenciado, no podrán ser tramos rectos y deberán acompañar la topografía del lugar, no permitiéndose que en su definición puedan competir con las trazas históricas del sitio. Son trazas históricas del Sitio Patrimonial en la sub zona en cuestión: “el Camino Monseñor Stigliani”, “el camino al molino”, “el camino de tropas”, “el camino a las romerías o camino viejo”, el camino que une Casa Grande con el actual acceso a la Sociedad Nativista El Rincón.

Las nuevas calles que se generen serán las mínimas necesarias para la urbanización y de dominio público, y con un ancho mínimo de 17 m.

b – Proyecto Especial – Zona Residencial:

Esta sub zona queda definida conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº16 – Zonificación general del SPIA, identificadas como zonas potencialmente fraccionables.

Se permitirá como máximo una unidad de vivienda por predio, la altura máxima de las construcciones será la correspondiente a planta baja y un nivel, no pudiendo exceder los 7 m.

Los nuevos caminos serán los estrictamente necesarios para la realización del fraccionamiento, debiéndose realizar por debajo de la cota altimétrica 20 (según plano SGM), no permitiéndose que en su definición puedan competir con las trazas originales de ese sector. Se deberán conectar a ellas en medios tramos, no en esquinas ni inflexiones existentes. El manejo del elemento vegetal, la plantación a nuevo o el retiro de la existente, en caso de ser estrictamente necesario, deberá ser autorizado y gestionado por la Comisión Gestión Anglo.

c – Proyecto Especial – Zona La Balconada:

El área total destinada a esta intervención está delimitada por la cota altimétrica 20 (según plano SGM) y por el "camino a las romerías o camino viejo" del cual se deberá mantener una distancia mínima libre de intervención de 10 m. Su ubicación está determinada por lo graficado conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº16 **–** Zonificación general SPIA.

Los fraccionamientos tendrán un área mínima de 900 m2., con frentes mínimos de 18 m, no permitiéndose materializar los bordes de los predios.

El F.O.S. máximo será de 25 %, y el F.O.T. máximo se fija en 35%.

Las nuevas calles que se generen serán las mínimas necesarias para la urbanización y de dominio público, y con un ancho mínimo de 17 m.

d- Proyecto Especial – Lomas del Anglo:

El área total destinada a esta intervención está delimitada por las cotas altimétricas 10 y 20 (según plano SGM). Su ubicación está determinada por lo graficado conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº16 **–** Zonificación general SPIA.

Los fraccionamientos tendrán un área mínima de 700 m2, con frentes mínimos de 15 m

El F.O.S. máximo será de 35 %.

Las nuevas calles que se generen serán las mínimas necesarias para la urbanización y de dominio público, y con un ancho mínimo de 17 m.

e – Proyecto Especial – Urbanizaciones del Golf:

Su ubicación está determinada por lo graficado conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº16 **–** Zonificación general SPIA. El uso del suelo será exclusivamente residencial, las edificaciones que allí se instalen deberán integrarse al medio natural paisajístico del sitio, respetando las visuales libres hacia el Golf y a los elementos patrimoniales de su entorno.

Los fraccionamientos tendrán un área mínima de 1000 m2 y del total de los lotes que se generen deberá haber un 15 % que supere los 1700 m2 de superficie. Los frentes mínimos serán de 20 m, los lotes deberán mantener la proporción entre lados de 1:1 a 1:3, siendo 1 el frente y 3 el fondo. El tamaño mínimo de las construcciones será de 150 m2, por unidad de vivienda.

El F.O.S. máximo será de 20 %, y el F.O.T. máximo se fija en 30 %, no pudiéndose construir más de una unidad de vivienda por lote, y F.I.S. (factor de impermeabilización del suelo) máximo en áreas exteriores de 5 %. Se fija un retiro frontal mínimo de 7 m y un retiro bilateral obligatorio de 3 m.

Las nuevas calles que se generen serán las mínimas necesarias para la urbanización y de dominio público y con un ancho mínimo de 17 m.

Todo proyecto que tenga como destino la ampliación del actual campo de golf deberá cumplir los siguientes requerimientos:

- un plan de ampliación que no incorpore modificaciones sustanciales al campo actual, el que responde técnica y estructuralmente al diseño original del Dr. Allister Mac Kenzie.
- la fundamentación teórica de las razones tácticas y deportivas que justifican el diseño de la ampliación de la actual cancha a 18 hoyos.
- Todos los elementos arquitectónicos, vegetales y viales que dentro del área sean identificados con valor histórico patrimonial, deberán ser integrados al proyecto en forma armónica con éste, teniendo en cuenta su recuperación, puesta en valor o preservación de acuerdo a cada caso.
- El reconocimiento y puesta en valor del camino de tropas que atraviesa la zona apta para la ampliación.

SUB ZONA C3:

Suelo Categoría Rural Natural

Esta sub zona queda determinada por el conjunto de bienes naturales del sitio que le otorgan al sistema un alto valor paisajístico: montes nativos, grupos de vegetación exótica y la existencia de una “sabana inundable” ecosistema a preservar por sus singulares características. Comprende fundamentalmente las áreas en torno a la Ruta Panorámica, contenidas en parte de los actuales padrones rurales Nº 5064, 5065 y 5106, conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº13– Categorización de suelo SPIA.

La valorización de esta área podrá considerar la existencia de nuevas actividades que impliquen compatibilidad y armonía con los aspectos de protección a establecer en forma particular para la misma, la que deberá ser gestionada por la Comisión Gestión Anglo, independientemente de los demás trámites obligatorios ante la Intendencia de Río Negro u otros organismos a nivel departamental o nacional, teniéndose en cuenta el carácter y valor patrimonial del área.

Se prohíbe en esta sub zona todo tipo de construcciones, y la generación de nuevas caminerías para tránsito vehicular. Se exceptúan aquellos caminos o senderos, de cobertura natural, que posibiliten actividades tales como senderismo, avistamiento de aves, recorridos por el monte nativo, entre otros.

En los sectores de esta sub zona que por sus características topográficas y paisajísticas, sean miradores naturales, sobre las barrancas, se podrá presentar proyectos de equipamiento y acondicionamiento de los mismos, los que deberán tener una lógica común entre ellos.

ARTICULO 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 Nº 4743, 5834, 5835, 5836, 5385, 5386, 3572, 1655, 1658, 1661, 1670, 4232, 1642, 2083, 1643, 1640, 3808, 5911, 5910, parte del 1519 conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº17.

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

Al Norte Camino Monseñor Carlos Stigliani hasta el límite de padrón rural actual Nº 3210 y por este hasta el Camino José Batlle y Ordóñez.

Al este Camino José Batlle y Ordóñez hasta el límite sur del padrón actual rural Nº 3572.

Al Sur límite norte del actual padrón rural Nº 3233.

Al Oeste limite este del actual padrón rural Nº 4743.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales Nº 5834, 5835, 5836, 5385, 5386 y 3572.

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

Al Norte, límite sur de los actuales padrones rurales Nº 1624, 1626, 1644, 5971, 3543, 1523

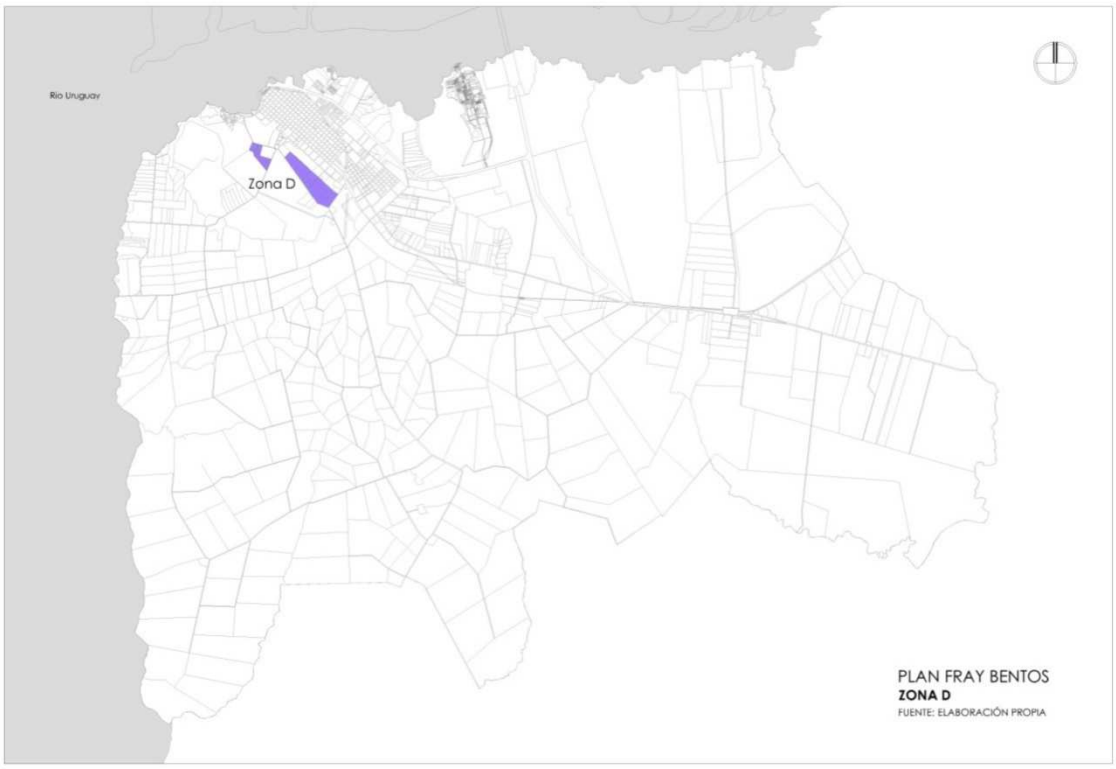
Al Este, calle Bohanes.

Al Sur, línea imaginaria que une el camino San Salvador con la calle Bohanes (se prevé apertura de calle).

Al suroeste, camino San Salvador.

Al Oeste, una línea imaginaria desde camino San Salvador por el eje de la calle Capdevielle hasta el límite sur del padrón N°1624, atravesando el actual padrón rural Nº 1655.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales parte del Nº 1655, 1558, 1661, 1670, 4232, 1642, 2083, 1643, 1640, 3808, 5911, 5910 y parte del 1519.



Para la zona **ESTE** (**CANAL 12**) se presenta un anteproyecto, constituyendo lineamientos urbanísticos, conforme al Libro III, Título I, Capítulo II, planos Nº 02– Anteproyectos Urbanísticos.-
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, logística 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.

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.

Se prevé una zona de exclusión de 300 metros a partir de límite de la zona D con las Zona C y con la ZUR3 para la aplicación de agroquímicos en forma terrestre permitiéndose únicamente la manual a mochila.

El tamaño mínimo de los lotes para la zona será de 2500m2

Se podrá fraccionar con lotes de frente mínimo 30 m.

Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder el 10% (F.O.S. 10%), con retiro frontal mínimo de 10 metros “non edificandi” y retiro bilateral obligatorio de 4 metros “non edificandi”

La altura máxima para las edificaciones será de hasta dos niveles

No pudiéndose construir más de una unidad de vivienda por lote ni la consolidación de barrios o grupos habitacionales cuya morfología urbana determine la interrupción de la continuidad de la trama vial u otras expresiones físicas que puedan implicar la generación de formas de segregación urbana.

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 Nº 3543 que pasa por el 1519.

Al Suroeste, limite suroeste de los actuales padrones rurales Nº 1624, 1626, 1644, 5971, 3543 y una línea imaginaria por este padrón hasta calle Bohanes.

En el actual padrón rural Nº 1655 se traza una línea imaginaria desde calle Capdevielle hasta Camino San Salvador y por este hasta Camino Batlle y Ordóñez.

Al noroeste Camino Batlle y Ordóñez hasta los límites oeste y norte del actual padrón rural Nº 1701 y el límite oeste del actual padrón rural Nº 1624 hasta calle José Roger Ballet.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales Nº 1641, 5042, parte del 1655, 1701, 1624, 1626, 1644, 5971, 5970, 3543, 1523 y parte del 1519, conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº18.

Las actividades y usos permitidos en esta zona serán el residencial, comerciales, pequeñas emprendimientos artesanales de procesamiento de sus productos y aquellos compatibles con los mismos.

El área mínima de los lotes será de 300m2, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2 de la Ley 18.367, modificativa de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, permitiendo fracciones con un área mínima de 200 m2 para viviendas de interés social (Programas Nacionales, Departamentales y Paraestatales).

No permitiéndose construir más de una unidad de vivienda por lote ni la consolidación de barrios o grupos habitacionales cuya morfología urbana determine la interrupción de la continuidad de la trama vial u otras expresiones físicas que puedan implicar la generación de formas de segregación urbana.

Se podrá fraccionar con frente mínimo 12 metros para lotes de 300m2, y para Programas Públicos de Interés Social 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%), con retiro unilateral obligatorio de 3 metros “non edificandi”.

El retiro frontal es obligatorio de 3 metros.

La altura máxima para las edificaciones será de hasta dos niveles.

Para esta zonas se presenta un anteproyecto, constituyendo lineamientos urbanísticos, conforme al Libro III, Título I, Capítulo II, planos Nº 02– Anteproyectos Urbanísticos.

ARTICULO 18: Zona F (LA FERIA)

Suelo Categoría Sub. Urbano

Subcategoría interfase urbano-rural de ordenación especial

Esta zona queda definida por los siguientes límites:

Al Norte Ruta Puente Puerto desde el Camino Vecinal La Feria hasta el Arroyo Yaguareté.

Al este Arroyo Yaguareté Chico hasta Vía del Ferrocarril.

Al Sur Via del Ferrocarril hasta camino vecinal La Feria.

Al oeste Camino Vecinal La Feria hasta Ruta Puente Puerto.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales Nº 1137, 4105, 6802, 6803, 6692, 4053, 1486, 1485, 1484, 1480, 5994, 5995, 1481,1482, 1483, 6524, 6525, 6526, 1477, 1476, 1475, 4169, 1474, 1468, 1469, 4762, 2521, 1471, 6452, 6453, 1472, 3846, 1467, 6622, 6623, 6499, 6498, 6500, 1466, 1465, 4268, 1464, 1463, 1462, 3526, 3527, 2626, 1669, 4941, 1668, 1667, 1666, 1665 y 4808; conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº19.

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

Se excluye toda actividad industrial, logística, 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 500 metros a partir de límite de la zona F con las Zona I y con la ZUR 6 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 15% (F.O.S. 15%),

Las construcciones serán de hasta dos niveles de altura.-

No permitiéndose construir más de dos unidades de vivienda por lote ni la consolidación de barrios o grupos habitacionales cuya morfología urbana determine la interrupción de la continuidad de la trama vial u otras expresiones físicas que puedan implicar la generación de formas de segregación urbana.

Se establecen Retiros para esta zona para los padrones frentistas a Ruta Nacional Nº 2, Ruta Puente Puerto y Camino Vecinal La Feria de 15 metros mínimo al interior de su predio; sin perjuicio de las situaciones ya consolidadas.

ARTICULO 19: Zona G (PUERTO)

Suelo Categoría Sub. Urbano

Esta zona queda definida por los siguientes límites:

Al Noreste: límite noreste del actual padrón rural N° 4023 y el actual padrón rural Nº 3654

Al sureste: límite oeste del actual padrón rural Nº 2609 (Reductora de UTE) y desde este por Ruta Puente Puerto incluyendo el padrón Nº 388 de AFE hasta el Río Uruguay.

Al norte zona fluvial definido por el plano Nº 20 y costa del Rio Uruguay desde la zona de relleno hasta el límite noreste del actual padrón rural Nº 1508.

Comprende esta zona el actual recinto portuario más un área sin número de padrón (ampliación de recinto portuario relleno 2há), más área fiscal Ensenada y los actuales padrones rurales Nº 4023,y 1508, el actual padrón rural Nº 3654 y el actual padrón urbano Nº388 conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº20.

Las actividades y usos permitidos serán todas aquellas actividades directamente vinculadas al puerto, tales como depósitos de materias primas, depósitos de mercadería y bienes muebles en tránsito, playas de contenedores, de logística, acopio de materia prima, reparación y desguacé de embarcaciones.

En virtud del desarrollo portuario proyectado y atendiendo la ubicación estratégica del padrón N°1508, por el plazo de cinco años, contados a partir de la aprobación del presente instrumento, 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 esta área y paralela a la ruta Puente Puerto, desde calle República de Chile hasta recinto portuario, se deberá conformar una calle colectora de 17 metros de ancho, la que canalizará únicamente todo el tránsito vehicular del recinto portuario, conforme Libro III, Título I, Plano Nº20-a

En esta zona se deberá establecer una faja de contención ambiental de un ancho según las actividades que se desarrollen junto al límite con el actual padrón rural Nº 1508 y el conjunto habitacional JC 23. Dicha franja de amortiguación tiene como fin crear un área que minimice los impactos ambientales hacia el interior del continente durante el período de ejecución de las obras y de las diversas operaciones que tengan lugar a posteriori. Estos efectos incluyen especialmente contaminación sonora, emisiones gaseosas y particuladas, impacto paisajístico y otros efectos análogos, los sistemas hídricos si así lo amerita se requerirá oportunamente estudios específicos a su respecto.

El ancho de esta faja de amortiguación la determinara la Dirección de Medio Ambiente de la Intendencia de Río Negro.

Para el desarrollo de la zona G, la Intendencia de Río Negro podrá realizar un Plan Parcial, en aplicación de lo establecido por el artículo 19 de la Ley 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008.

ARTICULO 20: Zona H (BARRANCAS DE CANEPA)

Esta zona queda definida por los siguientes límites:

Al Norte Costa del Río Uruguay.

Al Este camino vecinal continuación Ferreira Aldunate (Acceso Playa Ubici).

Al Suroeste Ruta Puente Puerto hasta el límite oeste del actual padrón rural Nº 2609 (Reductora de UTE), por este hasta el límite noreste del mismo padrón, límite noreste del actual padrón rural Nº3654, limite sureste del actual padrón rural Nº 4023, limite suroeste del actual padrón rural Nº1508 hasta la costa del Rio Uruguay.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales Nº 1508, 6680, 6679, 4029, 1521, 1522, 4020, 1520, 1529, 6262, 6265, 6261, 6263, 6268, 6269, 6676, 6676, 6677, 6678, 6273, 2609, 6243, 6244, 5959, 5960, parte del 7318, 7237, 7236, 7235, 7234, 7233, 7151, 7152, 7153, 7199, 7238, 7239, 7240, 7241, 7242, 7200, 7201, 7202, 7247, 7246, 7245, 7244, 7243, 7203, 7204, 7205, 7206, 7207, 7208, 7209, 7248, 7249, 7250, 7251, 7252, 7253, 7254, 7255, 7256, 7210, 7211, 7212, 7154, 7226, 7225, 7224, 7223, 7222, 7221, 7220, 7219, 7218, 7217, 7216, 7213, 7214 y 7215. y los actuales padrones sub. Urbanos que integran las manzanas Nº: 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, Barrio JC35, actual padrón sub urbano Nº 5283 y 5284; conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº21.

En esta zona se definen dos sub. Zonas conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº 22.

SUB ZONA H1:

Suelo Categoría Urbano Consolidado

Comprende los actuales padrones sub urbanos que integran las manzanas Nº: 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, Barrio JC35, actual padrón sub urbano Nº 5283, 5284 y los actuales padrones rurales Nº 7237, 7236, 7235, 7234, 7233, 7151, 7152, 7153, 7199, 7238, 7239, 7240, 7241, 7242, 7200, 7201, 7202, 7247, 7246, 7245, 7244, 7243, 7203, 7204, 7205, 7206, 7207, 7208, 7209, 7248,

7249, 7250, 7251, 7252, 7253, 7254, 7255, 7256, 7210, 7211, 7212, 7154, 7226, 7225, 7224, 7223, 7222, 7221, 7220, 7219, 7218, 7217, 7216, 7213, 7214 y 7215.

SUB ZONA H2:

Suelo Categoría Sub. Urbano

Comprende esta zona los actuales padrones rurales Nº 1508, 6680, 6679, 4029, 1521, 1522, 4020, 1520, 1529, 6262, 6265, 6261, 6263, 6268, 6269, 6676, 6676, 6677, 6678, 6273, 2609, 6243, 6244, 5959, 5960 y parte del 7318.

Las actividades y usos permitidos en estas sub zonas son residenciales, turísticos, recreativos, culturales, comerciales y aquellos compatibles con los mismos.

En virtud del desarrollo portuario proyectado y atendiendo la ubicación estratégica del padrón N° 1508, por el plazo de cinco años, contados a partir de la aprobación del presente instrumento, 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.

Para esta zona se presenta un anteproyecto, constituyendo lineamientos urbanísticos conforme al Libro III, Título I, Capítulo II, planos Nº 04– Anteproyectos Urbanísticos.

Este anteproyecto se fundamenta en el estudio de la Tipología de Barrancas de zona noreste de Fray Bentos, producto de un estudio realizado en Convenio marco de cooperación entre Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y la Intendencia Departamental de Rio Negro.

Las Edificaciones se rigen por las regulaciones obrantes en las fichas normativas en el Libro III, Título I, Capítulo III que constituye parte del presente Instrumento.

ARTICULO 21: Zona I (YAGUARETE)

Suelo Categoría Sub. Urbano

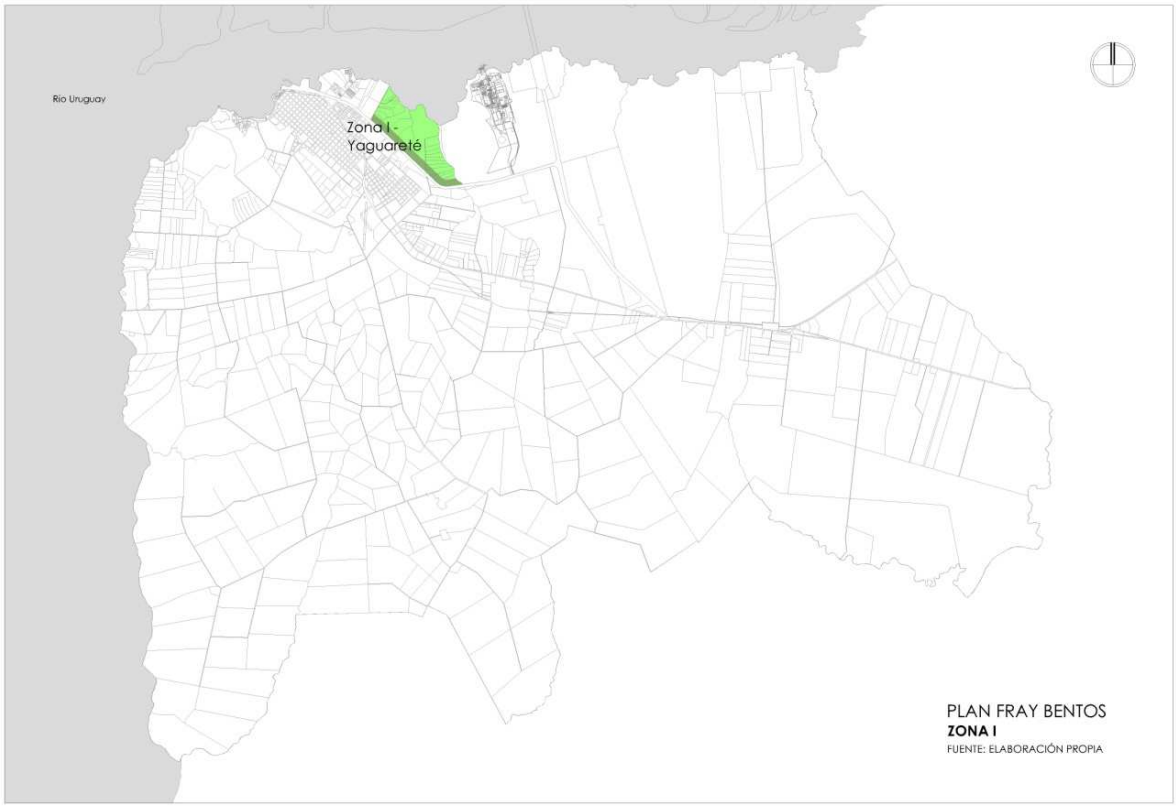
Esta zona queda definida por los siguientes límites:

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 Nº 3235, 5066, 5375, 3236, 5071, 6471, 6472, 2253, 3517, 1504, 1505, 1503, 4117, 1499, 1492, 1491, 1490, 6328, 6327, 5914, 2491, 1488, 3851, 3516, 6506, 6507, 3241, 4377 y 4376; conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº23.



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 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.

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.

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 15% (F.O.S. 15%),

Las construcciones serán de hasta dos niveles de altura.

No permitiéndose construir más de dos unidades de vivienda por lote ni la consolidación de barrios o grupos habitacionales cuya morfología urbana determine la interrupción de la continuidad de la trama vial u otras expresiones físicas que puedan implicar la generación de formas de segregación urbana.

Sobre la ruta y en una franja de unos 240 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 Nº 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; conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº37

ARTICULO 22: Zona J (UPM y TLM)

Suelo Categoría Sub. Urbana

Esta zona se encuentra ubicada en dos sectores diferentes dentro del ámbito de aplicación,

Comprende esta zona los actuales padrones rurales Nº 6456, 6454, 6455, 4920, 5848, 5849, 6372, 6373 conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº24.

La zona **OESTE (UPM - ZONA FRANCA)** queda delimitada por los siguientes límites:

Al Norte; Río Uruguay.

Al Este, limite noroeste del actual padrón rural Nº 1571.

Al Este, y Sur, Ruta Puente Puerto.

Al Oeste, Arroyo Yaguareté

Comprende esta zona los actuales padrones rurales Nº 6456, 6454, 6455, 4920, 1570 y 4155 con excepción los actuales padrones rurales Nº 4971, 4155, 4160 y el padrón de Paso Frontera.

La zona **ESTE (TLM)** queda delimitada por los siguientes límites:

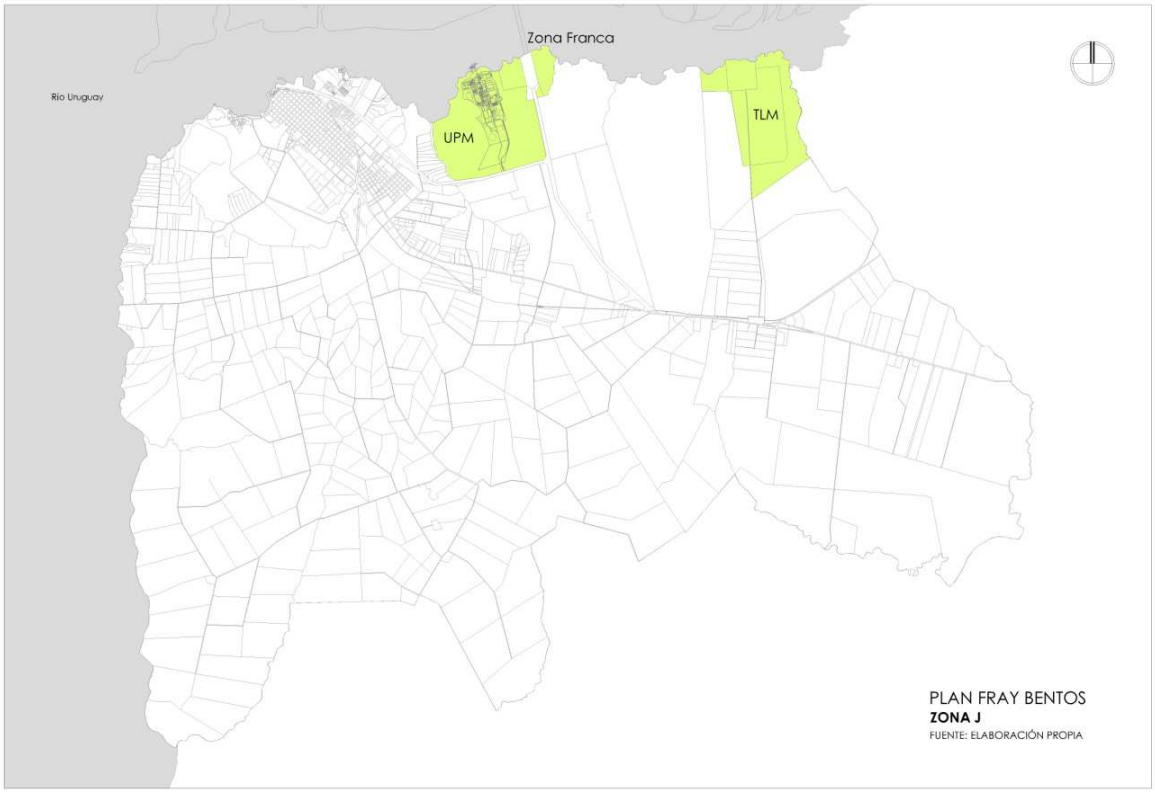
Al Norte; Río Uruguay.

Al Este, Arroyo M´Bopicua.

Al Sureste, límite norte del actual padrón rural Nº 6703.

Al Oeste, camino vecinal M´Bopicua hasta el límite sur del actual padrón rural Nª 6372 y por este hasta el límite este y norte del padrón actual rural Nº 6374; limite este del actual padrón rural Nº 2759 hasta Río Uruguay.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales Nº 5848, 5849, 6372 y 6373.



Las actividades y usos permitidos en esta zona son aquellos relacionados con la actividad industrial y logística-servicios de apoya a esta.

En esta zona se localizarán las actividades industriales que presenten alguna de las siguientes características:

- Que el área necesaria para el desarrollo de la actividad sea mayor o igual a 1 ha de desarrollo fabril, incluyendo a esos efectos el área construida, las áreas de operaciones logísticas y los sistemas de tratamiento de emisiones y residuos.
- Que necesite un determinado tipo y porte de vehículo para la provisión de insumos y para la propia producción.
- Que para la fabricación de los productos se utilicen sustancias o mercaderías peligrosas; cualquiera sea su capacidad de producción.
- Que la fabricación, manejo, depósito o almacenamiento de residuos o desechos estén comprendidos en el artículo 3 de la ley 17.220 - Prohíbase la introducción en cualquier forma o bajo cualquier régimen en las zonas sometidas a la jurisdicción nacional, de todo tipo de desechos peligrosos.

Se prohíbe la localización de las actividades industriales fuera de esta zona.-

El tamaño mínimo de los lotes para la zona será de 1 hectárea (1 Ha) con un frente mínimo de 50 metros.

En los emprendimientos industriales que se localicen en ésta, se exigirá la concreción de Zonas de Amortiguación Ambiental en el interior de los mismos, las cuales deberán evitar vectores de contaminación generados por la producción que se realizará en el establecimiento industrial del caso, sin perjuicio de la normativa aplicable a Medio Ambiente.

ARTICULO 23: Zona K (LA VIBORA y PASO FRONTERA)

Suelo Categoría Sub Urbana

Esta zona se encuentra ubicada en dos sectores diferentes dentro del ámbito de aplicación.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales Nº 4971, 4155, 4160, Paso Frontera, 67, 68, 69, 1272, 2128, 6562, 6563, 2760, 6753, 6752, 2522, 6446, 6445, 23, 1531, parte del padrón 51, 6616, 6620, 6621, 6754, 1613, 1612,2470, 1610, 1611, 5108, 2014, 2031, 3245, 6331, 5026, 6682, 6681, 5091, 2027, 5311, 6449, 6448, 6295, 1235, Estación de AFE, 1234, 1271 y 1568 conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº25.

La zona **NORTE (PASO FRONTERA)** queda delimitada por los siguientes límites:

Al Norte, río Uruguay.

Al Este, limite este de los actuales padrones rurales Nº 4155, 4971 y el padrón que corresponde a paso frontera.

Al Sur, límite sur de los actuales padrones rurales Nº 4155 y 4160.

Al Oeste, limite oeste de los actuales padrones rurales Nº 4160 y el padrón que corresponde a paso frontera.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales Nº 4971, 4155, 4160 y Pasó Frontera.

a zona **SUR (LA VIBORA)** queda delimitada por los siguientes límites:

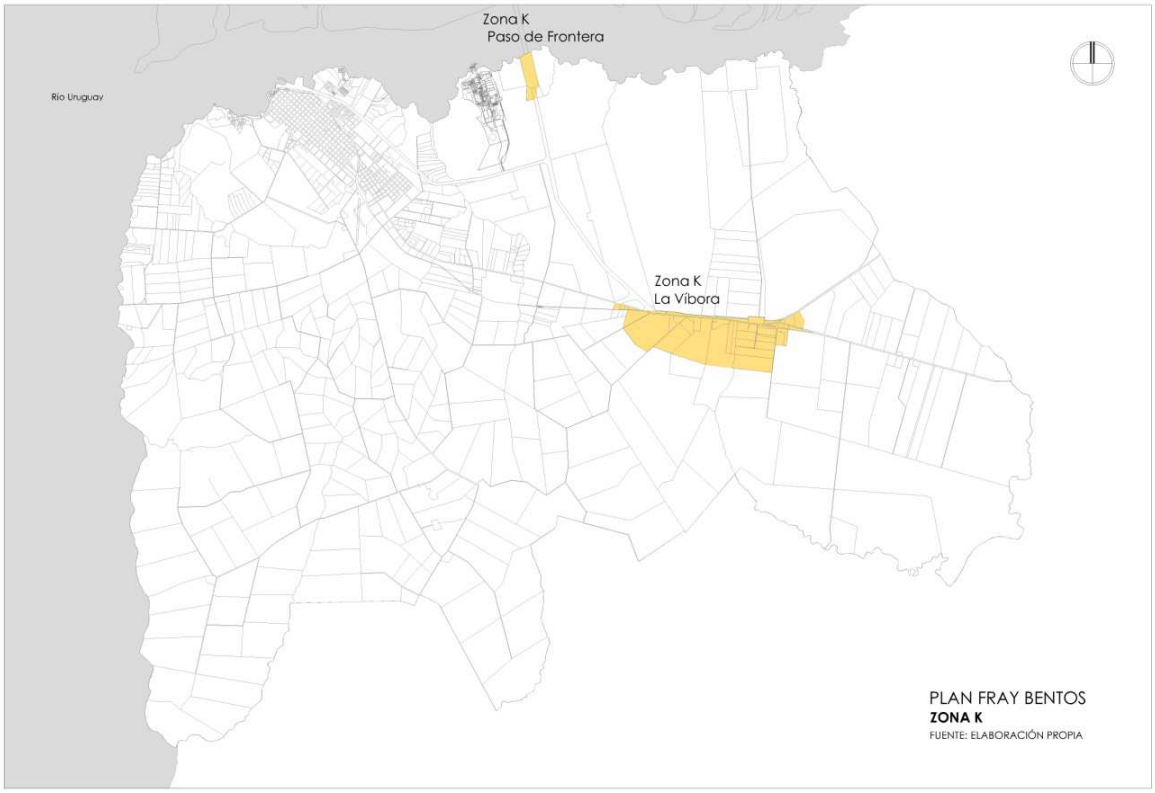
Al Norte, Vía Férrea desde el limite este del actual padrón rural Nº 5311 hasta la intersección con la Ruta Nacional Nº 2 y por esta hasta el límite oeste del actual padrón rural Nº 67.

Al este, limite este del actual padrón rural Nº 5311, Ruta Nacional Nº 2, limite este del actual padrón rural Nº 6681, 2470, 1613, 6754.

Al sur, límite sur de los actuales padrones rurales Nº 6682, 6754 y desde este una línea imaginaria por el padrón actual rural 51 d hasta el actual padrón rural Nº 6446, límite sur del padrón actual rural 6446, 6753, 6562.

Al oeste, limite oeste del actual padrón rural Nº 2180 hasta vía férrea y por esta hasta el límite oeste del actual padrón rural Nº 67 hasta Ruta Nacional Nº 2.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales Nº 67, 68, 69, 1272, 2128, 6562, 6563, 2760, 6753, 6752, 2522, 6446, 6445, 23, 1531, parte del padrón 51, 6616, 6620, 6621, 6754, 1613, 1612,2470, 1610, 1611, 5108, 2014, 2031, 3245, 6331, 5026, 6682, 6681, 5091, 2027, 5311, 6449, 6448, 6295, 1235, Estación de AFE, 1234, 1271 y 1568.



Las actividades y usos permitidos en esta zona serán servicios a la ruta, logísticos, comercial, emprendimientos artesanales de procesamiento de sus productos y aquellos compatibles con los mismos.

Quedan expresamente prohibidos los usos exclusivamente residenciales e industriales.

El tamaño mínimo de los lotes para la zona será de 1 Ha, admitiéndose una tolerancia del 10% del área, únicamente para 2 de los solares a crear.

Se podrá fraccionar con lotes de frente mínimo 50 m.

Se deberá respetar un retiro “non edificandi” de 40 metros mínimo al interior de su predio sobre Ruta Nacional N°2, y de 25 metros sobre Ruta Nacional N°24.

En el retiro de 40 metros se deberá construir una calle colectora de 17 metros de ancho, que será cedida de pleno derecho al Gobierno Departamental; con excepción de los inmuebles en que la cercanía de la vía férrea haga inviable la construcción de la misma.

Para el desarrollo de la zona K, la Intendencia de Río Negro podrá realizar Planes Parciales, en aplicación de lo establecido por el artículo 19 de la Ley 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, podrá prever formas de concurso público, recibir propuestas y se considerará especialmente las actuaciones territoriales que tengan por finalidad el mejoramiento de servicios e infraestructura vinculadas a la cabecera del Puente General San Martín.

ARTICULO 24: Zona L (CAMINO M´BOPICUA)

Suelo Categoría Rural con el Atributo de Potencialmente Transformable a Suburbano

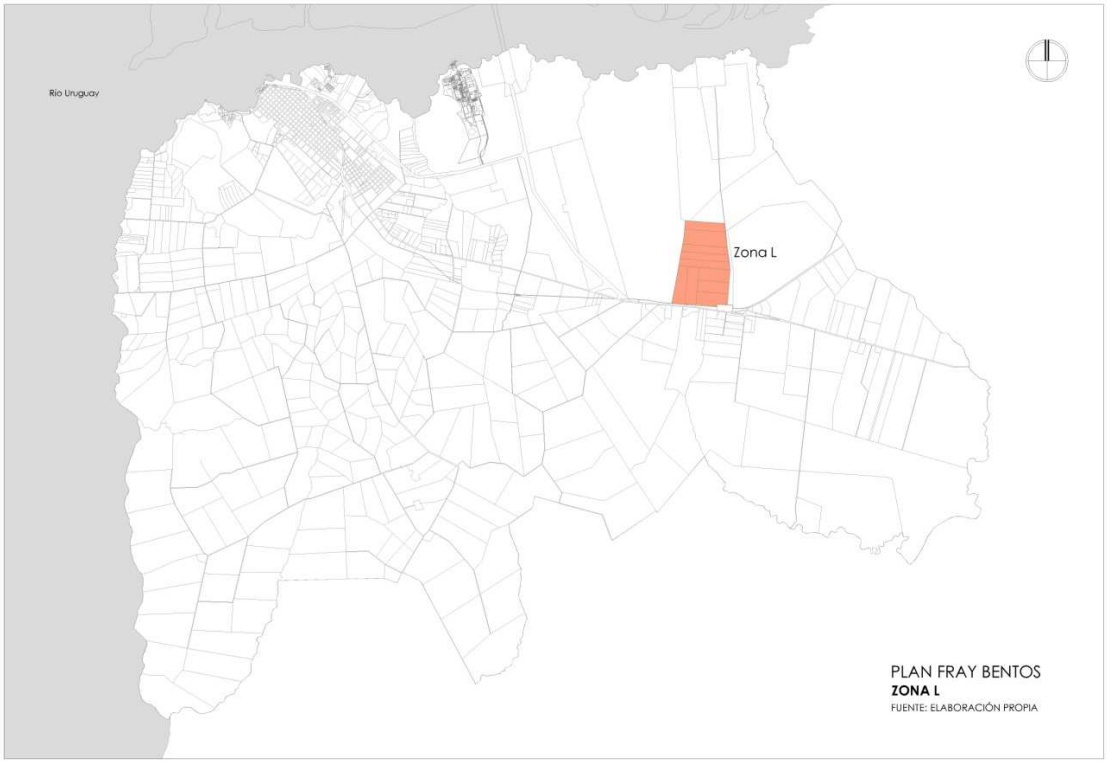
Esta zona queda definida por los siguientes límites:

Al Norte, límite norte del actual padrón rural Nº 1579.

Al Este, Camino abierto a uso público M´Bopicua hasta Vía Férrea.

Al Sur, Vía Férrea desde el actual padrón de AFE hasta limite oeste de actual padrón rural Nº 6367.

Al oeste, limite este del actual padrón rural Nº 2759 hasta límite norte del actual padrón rural Nº 1579. Comprende esta zona los actuales padrones rurales Nº 1579, 3533, 3534, 3535, 3536, 6367, 6368, 6369, 6370, 6371 y 5944, conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº26.



En esta zona se establecen 2 Unidades de actuación; conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº 27 – Unidades de Actuación.

El número de estas unidades determinan las etapas de la transformación del suelo.
Unidad 1: Comprendiendo los actuales padrones rurales: 6367, 6368, 6369, 6370, 6371 y 5944.

Unidad 2- Comprendiendo los actuales padrones rurales: 1579, 3533, 3534, 3535 y 3536.

Una vez transformado el suelo mediante el Instrumento de Ordenamiento Territorial correspondiente en virtud de lo dispuesto en el Decreto de Ordenanza PAI (Programa de Actuación Integrada) la regulación de esta zona será:

1. Las actividades y usos permitidos serán las de servicios a la ruta, logísticos, comercial, emprendimientos artesanales de procesamiento de sus productos y aquellos compatibles con los mismos.
2. No permitiéndose la localización de usos exclusivamente residenciales.
3. El tamaño mínimo de los lotes será de 1 hectárea (ha).
4. El frente mínimo de los lotes será de 50 metros.
5. Regirán normativas de retiros frontales para aquellos padrones frentista a la Ruta M´Bopicua de 40 metros mínimo al interior de su predio.

ARTICULO 25: Zona M (RUINAS SALADERO M´BOPICUA)

Suelo Categoría Rural con el Atributo de Potencialmente Transformable a Suburbano

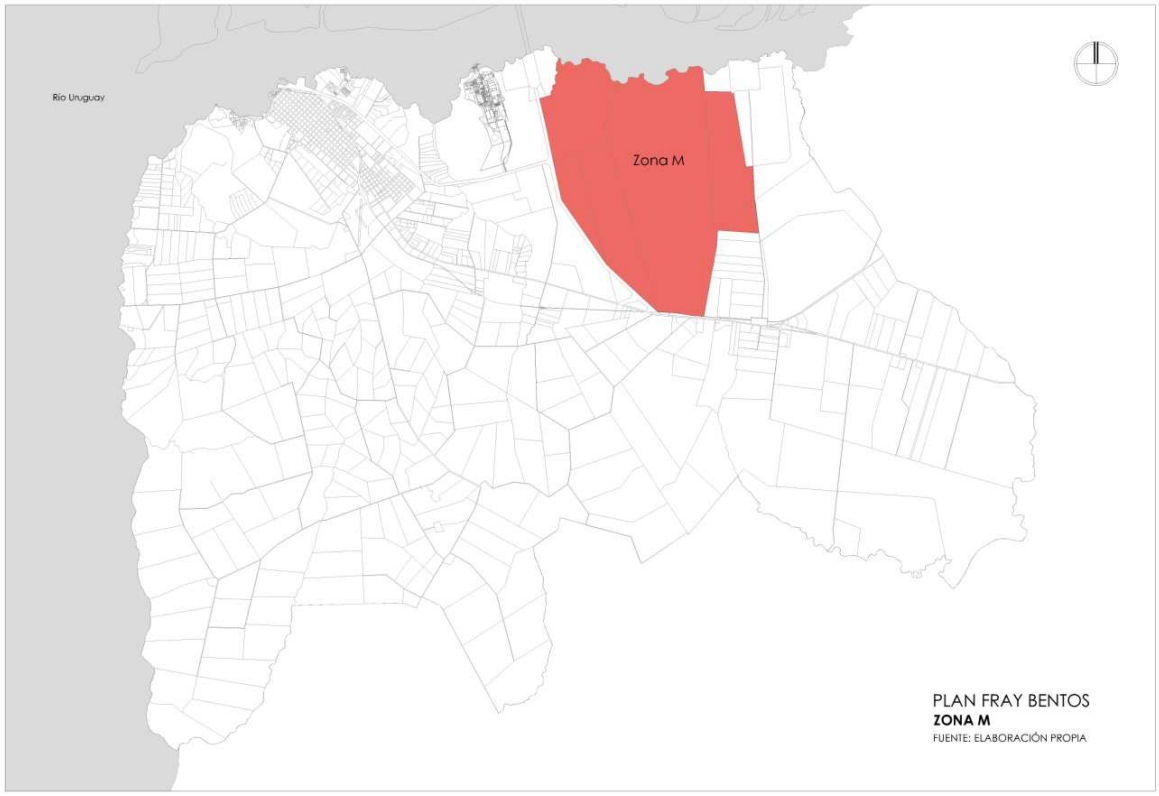
Esta zona queda definida por los siguientes límites:
Al Norte, Río Uruguay.

Al Este, limite este del actual padrón rural Nº 2759.

Al Sur, Vía Férrea hasta la intercesión con la Ruta Puente Puerto y Ruta Nacional Nº 2 (Trébol de Vialidad).

Al Oeste, Ruta Puente Puerto hasta el límite este de los actuales padrones rurales Nº 4155 y 1570 y por este hasta el Río Uruguay.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales Nº 1571, 1573, 1572, 21 y 2759 conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº 28.



En esta zona se establecen 2 Unidades de actuación; conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº29 – Unidades de Actuación

El número de estas unidades determinan las etapas de la transformación del suelo.

Unidad 1: Comprendiendo los actuales padrones rurales: 1571, 1573, 1572 y 21.

Unidad 2- Comprendiendo los actuales padrones rurales: 2759, 6374 y 6345.

Una vez transformado el suelo mediante el Instrumento de Ordenamiento Territorial correspondiente en virtud de lo dispuesto en el Decreto de Ordenanza PAI (Programa de Actuación Integrada) la regulación de esta zona será:

1. Las actividades y usos permitidos serán los relacionados con la actividad industrial y aquellos compatibles con los mismos.
2. No permitiéndose la localización de usos residenciales.
3. El tamaño mínimo de los lotes será de 2 hectáreas (ha).
4. El frente mínimo de los lotes será de 50 metros.

5. Regirán normativas de retiros frontales para aquellos padrones frentista a la Ruta de acceso al Puente General San Martín, 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.
6. Regirán las siguientes medidas básicas de conservación:

- Preservar un ancho de faja mínimo en las riberas de los cursos de agua, de 50 metros hacia el interior del territorio.
- Combatir la flora exótica evitando la competencia agresiva con la flora nativa.
- Evitar la caza indiscriminada de especies protegidas.
- Evitar la tala de especies nativas.
- Estudio de impacto ambiental de la zona, en sus respectivas unidades de actuación a transformar mediante un PAI.

ARTICULO 26: Zona N (HIPODROMO)

Suelo Categoría Rural con el Atributo de Potencialmente Transformable a Suburbano

Esta zona queda definida por los siguientes límites:

Al Norte, límite norte de los actuales padrones rurales Nº 2032 y 3233

Al Este, limite este del actual padrón rural Nº 3233 hasta Camino Vecinal a Las Cañas, por éste hasta Camino Vecinal de tránsito pesado al Anglo.

Al Sur, Camino Vecinal de tránsito pesado al Anglo, y límite sur del actual padrón rural N° 2032 hasta el vértice suroeste del actual rural N° 2032 y desde ese punto con rumbo sur hasta el siguiente vértice del actual padrón rural N° 2032 y desde este punto con rumbo suroeste una línea imaginaria atravesando dicho padrón, hasta el Arroyo Achicoria o Fray Bentos.

Al Oeste, Arroyo Achicoria o Fray Bentos hasta el límite Norte del padrón rural N° 2032.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales Nº parte del 3032 y 3233; conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº 30.

En esta zona se establece una Unidad de actuación; conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº31 – Unidades de Actuación.

Unidad 1: Comprendiendo los actuales padrones rurales parte del 2032 y 3233.

Una vez transformado el suelo mediante el Instrumento de Ordenamiento Territorial correspondiente en virtud de lo dispuesto en el Decreto de Ordenanza PAI (Programa de Actuación Integrada).

1. 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.
2. No permitiéndose la localización de usos industriales, acopio, logísticos y actividades comerciales de Grandes Superficies (Ley 17.188).
3. El tamaño mínimo de los lotes será de 1 hectáreas (ha).
4. El frente mínimo de los lotes será de 50 metros.

5. Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder los siguientes porcentajes, los mismos no serán acumulativos en ningún caso.
    - Usos Residenciales el 10% (F.O.S. 10%)
    - Usos tales como recreativos, turísticos, deportivos y culturales el 20% (F.O.S. 20%)
6. Existirán retiros frontal mínimo de 15 metros “non edificandi” y retiro bilateral obligatorio de 10 metros “non edificandi”.
7. La altura máxima para las edificaciones será de hasta dos niveles.
8. No permitiéndose construir más de dos unidades de vivienda por lote ni la consolidación de barrios o grupos habitacionales cuya morfología urbana determine la interrupción de la continuidad de la trama vial u otras expresiones físicas que puedan implicar la generación de formas de segregación urbana.

ARTICULO 27: Zona R

Suelo Categoría Rural

Esta zona queda definida por los siguientes límites:

Al Oeste, limite Río Uruguay desde la desembocadura del Arroyo Caracoles Grande hasta el límite sur del actual padrón rural Nº 5984, limites este de los actuales padrones rurales Nº 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.

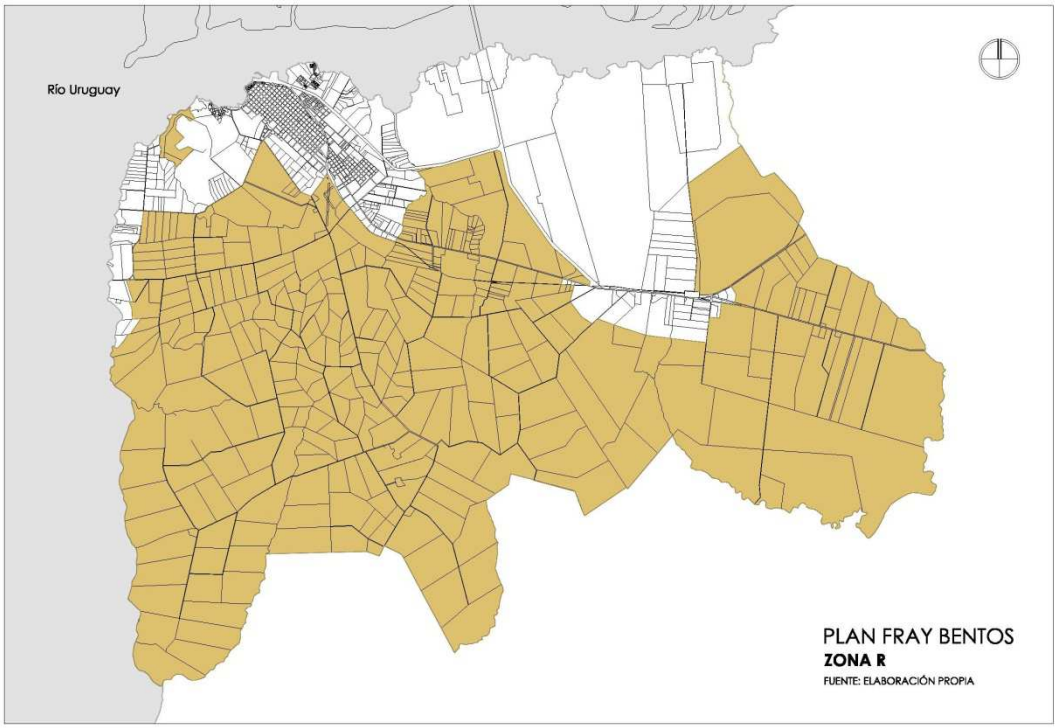
Al Norte, Camino del Hipódromo continuando hacia el norte hasta Camino Batlle y Ordóñez y por este hasta Camino San Salvador y por este hacia el sureste hasta continuar con línea imaginaria hasta calle Bohanes. Calle Bohanes hacia el norte hasta vía férrea y por esta hacia el sureste hasta Arroyo Yaguareté 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 Nº 2 hacia el oeste desde el Trébol de Vialidad hasta el límite oeste de parte del actual padrón rural Nº 67 y por este hasta vía férrea, por vía férrea hacia el este hasta el límite oeste del actual padrón rural Nº 2180 y por este hasta limite suroeste del actual padrón rural Nº 1424, limites nortes de los actuales padrones rurales Nº 4124, 17, 53, parte del 51, 6755, 2027, Ruta Nacional Nº 2, limite este del actual padrón rural Nº 5310, Ruta Nacional Nº 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 Nº 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 Nº 6373, límite este de los actuales padrones rurales Nº 6703, 2404 y parte del 1246, limite del Arroyo Pantanoso hasta el límite sureste del actual padrón rural Nº 2740 ,2744, 2745, 2746, 274, 2748, 19 y 5313.

Al Sur: Límite del Arroyo Santa Fe desde el actual padrón rural Nº 5313, 18 y 1510; limite sureste de los actuales padrones rurales Nº 6496, 6497, 4093, 4094 y 4096; Arroyo Malvenir limite sureste de los actuales padrones rurales Nº 4101, 4103 y 4104; limite noreste de los actuales padrones rurales Nº 4104, 4102, 4100 y 4099; límite norte de los actuales padrones rurales Nº 4269, 4270 y 4273; Arroyo Caracoles Grande, límite sureste de los actuales padrones rurales Nº 4298, 4295, 4294, 4293, 4292 Y 4291 hasta la desembocadura del Arroyo Caracoles Grande en el Río Uruguay,

Comprende esta zona los actuales padrones rurales particulares Nº 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1596, 4964, 1519, 2084, 6426, 6427, 1515, 1449, 2183, 1273, 2170, 3667, 2182, 2355, 1451, 1452, 3739, 1453, 4981, 1454, 1455, 1507, 1662, 1527, 2356, 1450, 1699, 1448,1447, 1445, 1444, 2185, 5387, 5388, 56,57,58,59, 60,61, 62, 63, 64, 65, 66, parte del 67, 2342, 2358, 2357, 4763, parte del 69, 5882, 5881, 5880, 1459, 5233, 5232, 5231, 1461, 1443, 1446, 6322, 5879, 6321, 6320, 3571, 5989, 5990, 3529, 5778, 4934, 5113, 5114, 6489, 6627, 6626, 5116, 5117, 5118, 5119, 5120, 5121, 5121, 5122. 5123, 5124, 3866, 1574, 3864, 3865, 1573, 22, 1572, 6497, 6496, 3652, 17, 53, parte del padrón 51, 6755, 2472, 1510, 1502, 1501, 2027, 4775, 4001, 2471, 1500, 1628, 1638, 2473, 1645, 5991, 5992, 5993, 2254, 19, 5313, 18, 2748, 2747, 2746, 2745, 2744, 4010, 1530, 2743, 2742, 2741, 4106, 2740, 2404, 2738, 2739, 5308, 5309, 5310, parte del 1246, 5945, 6703 y padrones que comprenden la Colonia Tomás Berreta perteneciente al Instituto Nacional de Colonización (INC), exceptuando los actuales padrones rurales 5005 (fracción A1); 5003 (fracción A2); 4954 (fracción 83); 5982 (parte de la fracción 81A); 5007 (fracción 81B) que se declaran salidos de la administración del Instituto Nacional de Colonización y del régimen estatuido por la Ley Nº 11.029 de 12 de enero de 1948 con las modificaciones dispuestas por la ley Nº 18.187 del 2 de noviembre del 2007; conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº 32, 33, 34 y 35.

Se reconocen los padrones Nº 1515, 1449, 1273, parte del 4954, parte del 1588, 65, y parte del 1572 como enclaves Sub Urbanos.



27.1 Suelo Rural Natural

Esta zona queda definida por:

- Las riberas del Río Uruguay desde el Arroyo Caracoles Grande hasta Arroyo Caracoles Chico (toda la faja costera en esa extensión). Destacándose el Potrero del Burro la cual constituye el área de mayor o más alto valor natural de interés a conservar con la menor intervención antrópicas posible. La conservación de los relictos de ecosistemas con buen grado de biodiversidad allí presentes se conservará solamente si la intervención humana se realiza con el menor impacto posible y dentro de un marco sustentable a través de clasificaciones tales como "reserva natural" o "centro de interpretación".

- Las márgenes de arroyos tributarios al Río Uruguay: Arroyo Caracoles Grande y Arroyo Caracoles Chico, así como también los Arroyos Yaguareté, M´Bopicuá y Santa Fé Grande en una extensión de cada uno de ellos de por lo menos 300 metros antes de su desembocadura al Río Uruguay ya que es la parte más conservada y menos invadida por la actividad agropecuaria.

- El conjunto de bienes naturales en la sub zona C3 - Zona C (SISTEMA PATRIMONIAL INDUSTRIAL LIEBIG`S ANGLO) que le otorgan al sistema un alto valor paisajístico: montes nativos, grupos de vegetación exótica y la existencia de una "sabana inundable" ecosistema a preservar por sus singulares características. Comprende fundamentalmente las áreas en torno a la Ruta Panorámica, contenidas en parte de los actuales padrones rurales Nº 5064, 5065 y 5106,

La ubicación de este suelo rural natural está determinada por lo graficado conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº36.

27.2 Suelo Rural Productivo

Constituyen esta zona padrones rurales privados y padrones que comprenden la Colonia Tomás Berreta perteneciente al Instituto Nacional de Colonización (INC), exceptuando las riberas del Río Uruguay y los arroyos descriptos en el rural natural.

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.

Las actividades que comprendan alguna forma de encierro y/o concentración de animales deberán presentar ante las oficinas correspondientes de la Intendencia Departamental un plan de manejo de mitigación y/o compensación de los posibles efectos contaminantes; sin perjuicio del cumplimiento de la legislación nacional que les quepa. A modo de ejemplo y no taxativo: suinocultura, avicultura, encierro de ovinos y/o bovinos.

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.

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.

En esta zona se excluye todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial y comprendido en toda otra limitación que establezca este instrumento.

Los padrones que comprenden la Colonia Tomás Berreta perteneciente al Instituto Nacional de Colonización (INC) se rigen por la Ley Nº 11.029 de 12 de enero de 1948 con las modificaciones dispuestas por la ley Nº 18.187 del 2 de noviembre del 2007, totalizando un área de aproximadamente 12.000 Has.

CAPITULO III: SEGUIMIENTO Y MONITOREO.

ARTÍCULO 28: Mecanismos de Seguimiento, Control y Monitoreo.

Conforme a lo establecido en el artículo 28 de la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio 2008, se determina un sistema de indicadores como mecanismo de seguimiento, control y monitoreo ciudadano, establecido en el Libro III, Título I, Capítulo V, del presente instrumento de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 29: Control Territorial.

Cométase al Ejecutivo Departamental la creación de la policía territorial de conformidad con lo prescripto en los artículos 68 y 69 de la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

ARTICULO 30: Sistema de Indicadores

Se establece la siguiente matriz de indicadores:

INDICADOR	Medido en	FUENTE	PERIODICIDAD
Modificación del uso del suelo para residencia	% de ocupación del suelo para residencias exclusivamente para zonas A; B; E y H	IDRN	Determinar valor base/Anual
Modificación del uso del suelo para actividades económicas	% de ocupación de suelo para .actividades económicas para zonas G; J; K e I (franja corredor logístico de 240m)	IDRN	Determinar valor base/Anual
Espacio Público (calles, plazas, espacios verdes)	% Ocupación de suelo en las zonas ZUR 3; 4; 5 y 6	IDRN	Anual
Espacio Público (calles, plazas, espacios verdes)	Inversión en las zonas ZUR 3; 4; 5 y 6	IDRN	Determinar valor base/Anual
Inversión en proyectos de intervención con recursos propios de la IDRN (Incluido Fondos Desarrollo del Interior)	En % respecto al Año 0	IDRN	Determinar valor base/Anual
Inversión en proyectos de intervención con recursos del Estado Central	Monto invertido en las zonas C, G H; y ZUR 6	IDRN-OPP	Bianual
Inversiones en el Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos (PCIFB)	En % respecto al Año 0	IDRN	Determinar valor base/Anual
Crecimiento actividades portuarias	En %. Ocupación/área del Ámbito	IDRN ANP	Bianual
Inversión en áreas ambientales vulnerables	En % respecto al Año 0	IDRN	Determinar valor base/Bianual

CAPITULO IV: DISPOSICIONES ESPECIALES.

ARTÍCULO 31: Vigencia.

El Plan Local, estará vigente mientras no se derogue o modifique, conforme a las normas jurídicas reguladoras y a los principios generales del derecho.

En un plazo que no exceda los 5 años de su vigencia el Plan Local, será sometido a una revisión.

ARTÍCULO 32: Modificaciones, ajustes parciales y planificación derivada.

Sin perjuicio de lo expuesto en el artículo 29 de la Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, de 18 de junio 2008, el Ejecutivo Departamental en virtud de las recomendaciones fundadas de equipos técnicos competentes podrá remitir a la Junta Departamental, para su consideración, toda modificación que tienda a mejorar las calidades del Plan Local.

Se faculta al Ejecutivo Departamental a promover modificaciones no sustanciales, tal como enmendar errores en designación numérica, del presente Plan Local por los procedimientos normales de conformación de la voluntad orgánica requerida para producir normas de igual jerarquía que la presente norma. Estableciéndose que ante la divergencia de la designación de los padrones en el articulado y en los gráficos designados en el Libro III, Título I, Anexos primara estos últimos. Se encomienda la elaboración de normas reglamentarias e instrumentales para optimizar los Programas de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, Turismo, Patrimonio y Ambiente, y de Desarrollo Urbano y Hábitat Social en sus aspectos vinculados a la ciudad de Fray Bentos y su zona de influencia.

ARTÍCULO 33: Comisión Asesora.

En aplicación de lo previsto en el artículo 73 de la Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, de 18 de junio 2008, a fin de efectuar aportes en la ejecución y seguimiento del presente Instrumento de Ordenamiento Territorial, se comete al Gobierno Departamental la Integración de la Comisión Asesora a tales efectos.

ARTÍCULO 34: Excepción Área mínima de lotes.

En aplicación de lo previsto en el artículo 16 de la ley N° 10.723, del 21 de abril de 1946, en redacción dada por el artículo 1 de la Ley N° 19.044, con carácter excepcional, se establece:

1) que en las actuaciones de los programas públicos nacionales, departamentales y paraestatales de viviendas de interés social, en aplicación del literal b) del citado artículo, el área mínima de los lotes podrá ser:

a) 170 m2 de superficie en la zona urbana no consolidada en ZUR 6.

b) 200 m2 de superficie en la zona urbana no consolidada, en zona E y zona H1.

2) que en las zonas urbanas consolidadas reguladas en ZUR 1, ZUR 2, ZUR 4, el área mínima de los lotes podrá ser de 200m, conforme a lo previsto en el litoral c) del citado artículo.

ARTÍCULO 35: Regulación especial

En las zonas reguladas en los artículos N° 13 (zub-zona A2), N° 14 (zona B); N°15 (zona C2); N°16 (zona D); N°18 (zona F); N°20 (zona H2), N°21 (zona I), categorizadas como suelo suburbano, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley Nº 18.367, se podrán admitir superficies mayores para las áreas comprendidas entre los componentes de la trama de circulación, conforme con los lineamientos planteados en el presente Instrumento, y previo informe técnico de la Unidad de Gestión Territorial.

ARTÍCULO 36: Excepciones a alturas edilicias y factor de ocupación del suelo (FOS).

Sin perjuicio con lo dispuesto respecto de alturas y FOS en las zonas reguladas y reglamentadas, con carácter excepcional, sólo podrá aprobarse la viabilidad, en aquellos casos que se exceda la altura y/o FOS determinado en el presente Plan Local, previo estudio técnico fundado realizado por las oficinas competentes y la Comisión Asesora, siempre y cuando la intervención así lo justifique. En caso de aprobarse la viabilidad deberán abonarse los derechos por exceso del mismo establecido en la norma presupuestaria respectiva.

ARTÍCULO 37: Cartera de tierras.

En virtud de lo previsto en el artículo 67 de la ley 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, el Gobierno Departamental creará carteras de

tierras, determinando los inmuebles correspondientes, a reglamentar su destino y utilización de los mismos.

ARTÍCULO 38: Plan Sectorial.-

Las zonas categorizadas como suelo urbano y urbano no consolidado, identificadas como ZUR1 a ZUR6, H1 (Barranca Cánepa); A1 (Balneario Las Cañas) y Zona C1 (Sistema Patrimonial Industrial LIEBIG`S Anglo) conforme al Libro III, Título I, Capítulo III, plano N° 02 y 03; serán objeto de un Plan Estratégico (Plan Sectorial) respecto del drenaje de aguas pluviales, conforme a lo prescripto en el artículo 20, de la Ley 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008. Dicho plan sectorial será elaborado en conjunto con la Dirección Nacional de Aguas (DINAGUA), enmarcado en el convenio a suscribir entre ésta y la Intendencia de Río Negro quien gestionará el alcance de dicho Plan.

El producto-resultado obtenido por el Plan Sectorial podrá modificar y ajustar áreas y usos previamente determinadas en el cuerpo de este Instrumento, siendo incorporadas las modificaciones al Plan Local.

Artículo 39: Derecho de Preferencia.

Se faculta al Ejecutivo Departamental la determinación de los inmuebles a fin de ejercer el derecho de preferencia conforme a lo previsto en el artículo 66, de la Ley 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008.

ARTÍCULO 40: Situaciones de Emergencia.

Ante situaciones de emergencia, a juicio del Ejecutivo Departamental y/o enmarcadas en las actuaciones de los Comités Nacional y Departamental de Emergencia debidamente fundadas, el Ejecutivo Departamental podrá tomar resoluciones de carácter transitorio, motivadas en la necesidad de salvaguardar el interés público, que afecten transitoriamente y parcialmente el Plan Local, debiendo dar inmediata comunicación a la Junta Departamental.

ARTÍCULO 41: Publicidad.

La Intendencia dará cumplimiento a lo dispuesto por el inciso final del artículo 26 de la ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de 18 de junio de 2008, quedando facultada para determinar la oportunidad y condiciones de dicha publicación así como de toda

otra tarea o actividad de promoción del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Fray Bentos y su zona de influencia.

ARTÍCULO 42: Equidistribución de las cargas y beneficios.

Las cargas y beneficios provenientes de las acciones del Ordenamiento Territorial, se distribuirán de forma equitativa entre los titulares de los inmuebles alcanzados por estas acciones; cometiéndose al Ejecutivo Departamental la determinación de los procedimientos de gestión y ejecución de los mismos.

ARTICULO 43: Reserva de espacios.

En las actuaciones residenciales, de servicios, turísticas, deportivas, de recreación u otras, se reservará un porcentaje del área, cuyo destino será la creación de espacios libres, equipamientos, cartera de tierras, y otros destinos sean municipales, o departamentales. El porcentaje del área a reservar no podrá ser inferior a un 10%, debiéndose establecer los porcentajes a reservar en la Ordenanza de Gestión de Ordenamiento Territorial del Departamento de Río Negro, teniendo presente la actuación a cumplirse y la planificación relativa a la Zona Reglamentada o Zona Regulada a cumplirse.

ARTÍCULO 44: Retorno de las valorizaciones.

La Intendencia de Río Negro tendrá derecho a participar del mayor valor inmobiliario que derive para los inmuebles en virtud de las acciones de Ordenamiento Territorial, ejecución y actuaciones, conforme con lo establecido en el artículo 46 de la ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de 18 de junio de 2008.

ARTÍCULO 45: Propuestas y Proyectos Especiales.-

Cométase al Gobierno Departamental, en lo que le compete, la intervención en las Propuestas y Proyectos Especiales en el ámbito de aplicación; conforme al Libro III, Título V del presente Instrumento:

- **PROPUESTA DE HABITAT SOCIAL**

1. Fortalecimiento del Sistema de Actores Locales.
2. Monitoreo Estadístico.
3. Planificación de la Oferta y la Demanda Habitacional.
4. Prevención de Asentamientos Irregulares.

5. Planificación Estratégica Integral de Salud.
6. Diversificación de la Oferta Educativa.
7. Reinserción Laboral.
8. Tránsito y Transporte Urbano y Educación Vial.
9. Apoyo al Trabajador Rural.
10. Cartera de Tierras

- **PROPUESTA PATRIMONIO – TURISMO – AMBIENTE**

1. Sistema Patrimonial Industrial ANGLO
2. Fray Bentos Turístico
3. Valorización del Sistema Fluvial, Áreas Naturales y Espacios Verdes.
4. Formación e Investigación Patrimonial y Ambiental.

- **PROPUESTA DE DESARROLLO Y PROMOCION ECONOMICA**

1. Fray Bentos, polo industrial, logístico y tecnológico.
2. Promoción de PYMES.
3. Desarrollo Rural Diversificado

- **PROPUESTA DE EQUIPAMIENTO URBANO**

1. Contenedor temático (Corralón Municipal)
2. Terminal de Ómnibus
3. Complejo Deportivo “Baby futbol”
4. Micro centro urbano
5. Teatro de verano y Parque Roosevelt
6. Usina Cultural Recalificación Galpones AFE
7. Centralidad Lineal (recalificación Avda. 18 de Julio)
8. Espacios públicos plaza
9. Centros de Barrio
10. Proyecto Paseo Costero

- **PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURA**

1. Proyecto de Vialidad
2. Proyecto de Drenajes Pluviales y Prevención de inundación
3. Proyecto de Saneamiento

ARTÍCULO 46: Fuera de Ordenamiento.-

En aplicación de lo previsto en el artículo 27 literal C de la Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, de 18 de junio 2008, declarase Fuera de Ordenamiento a las siguientes construcciones, instalaciones y/o usos.

- Corralón Municipal (Padrón Nº 1607 – Manzana 182)
- Vertedero Municipal (parte del Padrón Nº 1273)
- Batallón Rincón De Infantería Mecanizada Nº 9 (Padrón Nº 3143)
- Cuartel De Bomberos (Padrón Nº 439 – Manzana 2)
- Cooperativa LTDA Nuevo Berlín (parte del Padrón Nº 3130 – Manzana 103)
- Talleres y estacionamientos de ómnibus (Padrón Nº 367 – Manzana 10)
- Talleres y estacionamientos de ómnibus (Padrón Nº 752 – Manzana 33)
- Talleres y estacionamientos de ómnibus (Padrón Nº 5739 y 5741 – Manzana 61)
- Talleres y estacionamientos de ómnibus (parte del Padrón Nº 2239 – Manzana 284)
- Estacionamiento de camiones (Padrón Nº 915 – Manzana 65)
- Depósitos de chatarras, materiales en desuso, (ruedas, baterías, botellas, papel, plásticos, vidrios, electrodomésticos, escombros) (Padrón Nº 3153 – Manzana 214) (Padrón Nº 3485 – Manzana 195)
- Depósito de decomiso (parte del Padrón N° 389 –Manzana 55).

Toda aquella actividad que no sea compatible con el uso determinado para la zona donde se ubique y que no esté sido incluido en este listado, será declarada fuera de ordenamiento en aplicación del presente artículo.

Artículo 47: Modificaciones y ajustes de normativa para el Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos

En particular queda encomendada la elaboración de normas complementarias para optimizar las definiciones y normativas referentes a la zonificación del Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos.
Asimismo la Intendencia conjuntamente con la Comisión Gestión Anglo (CPCN/MEC, DINOT/MVOTMA e Intendencia de Rio Negro) instrumentará y coordinará la elaboración de un Plan de Manejo del Sistema Patrimonial Industrial Liebig´s Anglo, que será gestionado por la Comisión Gestión Anglo.
Todas estas normas complementarias serán puestas a consideración de la Junta Departamental en lo que correspondiera.

TITULO III: MEMORIA DE GESTIÓN

CAPITULO I: GESTIÓN DEL PLAN LOCAL

Artículo 48: Unidad de Gestión Territorial

Se jerarquizará a la Unidad de Gestión Territorial (UGT) como Unidad Asesora del Ejecutivo Departamental, debiéndose incorporar como tal al organigrama vigente del Gobierno Departamental, previendo los rubros necesarios para asegurar su funcionamiento en el Presupuesto Departamental del próximo quinquenio.

Ésta Unidad promoverá, gestionará y controlará el Plan Local Fray Bentos y su zona de influencia (PLFB) en atención al carácter transversal del mismo.

.

Artículo 49: Facultades

Se faculta a la Unidad de Gestión Territorial, requerir apoyo técnico a otras dependencias departamentales y/o nacionales según corresponda, debiéndose actuar en forma coordinada con la Dirección General de Planificación, Ordenamiento Territorial y Urbanística, y la Comisión Gestión Anglo quien responde por el Sistema Patrimonial Industrial Anglo (SPIA).

Artículo 50: Regulación y competencia

La gestión y seguimiento de este Instrumento de Ordenamiento Territorial (IOT) se regulará conforme con lo dispuesto en el presente plan, sin perjuicio de lo establecido en las normas vigentes.

Compete a la Unidad Asesora el control, revisión, seguimiento y evaluación del Plan Local de Fray Bentos y su zona de influencia, actuando en coordinación con la Comisión Asesora Departamental conformada en cumplimiento de lo dispuesto en el Art° 73 de la Ley Nº 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y la Resolución de la IRN, N° 1276 de fecha 27de noviembre de 2012.

Artículo 51: Alcance y cometidos

La Unidad de Gestión Territorial (UGT) deberá instrumentar en los aspectos técnicos, la ejecución del presente Instrumento, coordinando las actuaciones, según los lineamientos estratégicos del Plan Local Fray Bentos, asegurando un canal administrativo claro y eficiente, bajo una metodología definida, traducida en un mapa de proceso.

Artículo 52: Competencia

Compete a la Unidad de Gestión Territorial, en su rol de asesor, promotor, gestor y controlador del presente Plan y sus actuaciones, entre otras:

1. Facilitar y promover las intervenciones en el territorio articulando entre lo público y lo privado, liderando y gerenciando los proyectos de actuación.
2. La concertación de Reuniones permanentes con la Comisión Asesora Departamental
3. La elaboración y revisión de los IOT (Planes Parciales, PAI, entre otros).
4. Elaborar informes cuando se requiera por parte de los actores competentes (Nacionales y Departamentales), elaborando la Memoria Anual de gestión del Plan, haciendo de público conocimiento su contenido.
5. Fundamentar técnicamente los motivos que habiliten la revisión o modificación del Plan Local, siendo la responsable de redactar la modificación del Plan Local.
6. Ejecutar el sistema de monitoreo y la evaluación del Plan Local.
7. Coordinar con los Departamentos de: Arquitectura y Urbanismo; Ordenamiento Territorial; Vialidad urbana, todo lo referente a Proyectos urbanos, intervención en espacios públicos, viabilidad territorial de emprendimientos, cartera de tierras, sistemas de gestión ambiental, inventario patrimonial
8. Manejo de la información actualizada del impacto y alcance de las políticas nacionales en el ámbito local.
9. Realizar las comunicaciones y actividades inherentes a la visibilidad del Plan en todo su proceso.
10. Coordinar en conjunto con el cuerpo inspectivo y la Policía Territorial la vigilancia del territorio, sobre el cumplimiento de normas referidas a zonificación, usos del suelo, fraccionamientos, edificabilidad y otras condicionantes que aseguren lo dispuesto en el modelo territorial.

CAPITULO II: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 53: Instrumentos de Gestión y Complementarios.

Son instrumentos de Gestión del presente Instrumento de Ordenamiento Territorial los siguientes:

1) Sistema de Cautelas Urbanísticas

2) Contrato Plan

3) Concesión de Obra Pública Departamental

4) Convenio de Cogestión

5) Expropiación

Son Instrumentos Complementarios, los siguientes:

1) Inventario de Bienes de interés Patrimonial

2) Cartera de tierras

3) Fondo de Gestión Urbana

4) Mayor aprovechamiento

Artículo 54: Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible

La aplicación de los Instrumentos de Gestión definidos, serán regulados mediante Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, la cual se incorporará al presente instrumento de ordenamiento territorial, otorgándose un plazo de 6 meses para su elaboración, una vez aprobado el presente instrumento.

Con relación al ANGLO y bajo la tipología de Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos, la Intendencia de Río Negro conjuntamente con el Ministerio de Educación y Cultura y el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente firmó en diciembre de 2008 un acuerdo por el que se creó la Comisión de Gestión Anglo.

Artículo 55: Comisión Gestión Anglo (CGA)

La CGA tiene cometidos de gestión, asesoramiento y promoción en relación a las actividades que se emprenden tendientes a obtener la figura de protección patrimonial internacional “Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos”. Las intervenciones sobre los bienes patrimoniales serán controladas y autorizadas por las Instituciones Nacionales o Departamentales según corresponda, de acuerdo a la legislación nacional y departamental vigente.

Artículo 56: Integrantes de CGA

La CGA se integra con dos delegados de la IRN (uno de los cuales la preside), un delegado de la CPCN (MEC) y un delegado de la DINOT (MVOTMA).

Artículo 57: Cometidos de CGA

De acuerdo a lo establecido en el Acuerdo Interinstitucional firmado por la CPCN, la IRN y el MVOTMA, la Comisión Gestión Anglo tiene los siguientes cometidos:

a- salvaguardar al Sistema Patrimonial Industrial Anglo controlando las acciones que en él se realice.

b- Analizar y gestionar los expedientes y todos aquellos temas que involucren al Sistema.

c- Elaborar los criterios y pautas generales a exigir en la presentación de los recaudos de los proyectos, solicitudes y propuestas de actuación presentadas.

d- procurar y garantizar los máximos niveles de protección y valorización a nivel nacional del Sistema Patrimonial Industrial Anglo.

e- Re posicionar al Sistema Patrimonial Industrial Anglo a nivel internacional

f- Coordinar el proceso de presentación ante UNESCO de la propuesta “Paisaje Cultural Fray Bentos” a efectos de ser incluida en la Lista del Patrimonio Mundial, como Patrimonio Cultural de la Humanidad.

g- Instrumentar en forma interinstitucional e integrada, el contralor, los proyectos y programas específicos que sean necesarios desarrollar en pos de obtener los objetivos planteados.

TITULO IV: MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

CAPITULO I: ANTECEDENTES, FUNDAMENTACION Y OBJETIVOS DE LA PARTICIPACIÓN

Artículo 58: Participación Social.

En aplicación de lo previsto en el artículo 26 de la Ley Nº 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, agrégase al presente Instrumento de Ordenamiento Territorial las diversas instancias de participación social cumplidas.

1) Antecedentes de la Participación Ciudadana:

El Departamento de Río Negro tiene una vasta trayectoria de construcción de ciudadanía en cuanto al uso del Territorio.

- Facultad de Arquitectura estudiando el territorio y el comportamiento de la sociedad desde la década del 50, 60, 70.
- La Agenda 2010, elaborada en el año 2003, aplicando metodología estratégica participativa.
- La construcción de redes sociales desde la década del 90 con la conformación de la Coordinadora Interbarrial.
- Talleres y grupos de trabajo para la elaboración del documento del Plan Fray Bentos y su microrregión en el 2006.

2) Fundamentación:

Para el proceso de validación del Plan Local de Fray Bentos y su zona de influencia, se llevaron adelante distintas instancias de participación según lo establecido como principio rector del ordenamiento territorial y desarrollo sostenible articulo 5 literal d, de la Ley Nº 18.308 Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, así como lo indicado en los artículos 24, 25, 28, 72 y 73 los cuales promueven la participación ciudadana en distintas instancias y niveles (consultas, talleres, solicitud de informes, reuniones con actores calificados, entre otros).

Según lo establecido por la Ley Nº 18.308 Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, en los artículos 25 y 26, la instancia de participación de Audiencia Pública es obligatoria, aparejando su incumplimiento nulidad del instrumento.

Los antecedentes mencionados hacen referencia a la convicción de los actores públicos y privados, de que no es posible construir el territorio sin la participación, enfoca en el compromiso lo que conlleva al empoderamiento de la sociedad, contemplando los intereses diversos y coexistentes, de los diferentes grupos etáreos que consolidarán el proceso de negociación en la construcción del territorio.

La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (LODTS), como la experiencia del Gobierno Local, reafirma el concepto que para lograr el éxito del Plan Local deben conjugarse tres principios básicos: credibilidad ante los conciudadanos, capacidad de convocatoria en la comunidad y habilidad para conciliar intereses divergentes.

3) Los objetivos de la participación:

- Transparencia del proceso de elaboración del Plan Local.
- Construcción de ciudadanía: derechos y obligaciones en el territorio.
- Reconocimiento de identidades colectivas.
- Empoderamiento en el proceso de planificación en el Plan Local Fray Bentos.

4) Metodología de Participación:

Se definieron las siguientes instancias de participación ciudadana a partir del mes mayo del 2012; La selección de actores se van incorporando en el proceso de re-elaboraron del Plan, para la recopilación de información como para el intercambio de un escenario inicial del territorio.

Se seleccionaron actores que estuvieren involucrados, directa o indirectamente, actual o potencialmente en el ámbito geográfico de aplicación del plan.

TITULO V: PROPUESTAS Y PROYECTOS ESPECIALES

Artículo 59: Propuestas y Proyectos.

El modelo territorial propuesto que contiene lo definido por los lineamientos estratégicos, identifica y actúa sobre las redes de infraestructuras básicas, el sistema vial, el sistema de espacios verdes, las centralidades y equipamientos, y se complementa con Propuestas de Actuación y Proyectos Ejecutivos.

Las intervenciones y actuaciones programáticas, derivan en la ejecución de programas y proyectos especiales, dinamizadores, por su valor estratégico, del nuevo desarrollo propuesto para el ámbito.

Estos Propuestas y Proyectos, se encuentran priorizados respecto a otros, posibles de realizar en el horizonte temporal de aplicación de este Plan Local, convencidos que la concreción de estas intervenciones, generará un impacto positivo en el territorio que contribuirá a la concreción del modelo territorial propuesto.

La concreción de estos proyectos especiales, dinamizadores por su impacto, estarán condicionados a la licencia social, a su estructura presupuestal y a la concertación de todos los actores.

Artículo 60: Proyectos prioritarios.

Serán prioritarios aquellos proyectos que contribuyan a resolver, en conjunto y acorde a lo generado por el diagnóstico territorial y lo constatado en el proceso de intervención y elaboración del Plan, en lo referido a servicios, infraestructura, vinculación con el rio, desarrollo turístico, logístico e industrial, asociadas al cumplimiento del modelo territorial en el mediano plazo.

Artículo 61: Proyectos ejecutivos.

Se asocia a cada Propuesta que se describe, una serie de Proyectos Ejecutivos, los que se encuentran identificados, elaborados y en algunos casos, definido su perfil de ejecución, contenidos en el presupuesto departamental vigente, previendo para aquellos otros su incorporación en el próximo presupuesto quinquenal.

Artículo 62: Propuestas.

Cométase la ejecución de las siguientes Propuestas de carácter prioritario y los Proyectos ejecutivos derivados de estas:

- Hábitat social.
- Equipamiento Urbano.
- Patrimonio, Turismo y Ambiente.
- Desarrollo y Promoción Económica.
- Infraestructura.

CAPITULO I: PROPUESTA DE HABITAT SOCIAL

Artículo 63: Propuesta de Hábitat Social

La Propuesta de Hábitat Social para Fray Bentos y su zona de influencia tiene como objetivo general la articulación de políticas sociales y urbanas, desde sus dimensiones habitacionales, sociales, culturales, educativo-laborales, sanitarias y económicas.
Busca generar dinámicas de fortalecimiento de los actores locales, desestimulando procesos de segregación socio - espacial y residencial, reforzando la característica de la ciudad homogénea.

Los objetivos específicos son:

a. Preservar los mecanismos tradicionales aseguradores de integración social, impulsando las redes sociales naturales entre familiares, amigos y vecinos para resolver problemas que les son comunes.
b. Fortalecer el proceso de integración y acción de los diferentes actores y organizaciones sociales fraybentinas, focalizando su actuar en disminuir el fenómeno complejo y multi-causal de la pobreza, conjugando los aspectos económicos, sociales y culturales.
c. Propiciar un ámbito de planificación habitacional que apunte a la cohesión social y territorial y evitar los efectos inhumanizantes de la pobreza y la marginación.
d. Adaptar la oferta educativa formal y no formal, a las demandas económico – laborales de la zona, vinculándolas con las ofertas y demandas regionales.
e. Dotar al sistema de actores locales, de capacidades para el diagnóstico y la planificación estratégica de los principales efectos socioeconómicos propios del re posicionamiento regional en la geografía económica - productiva global.
f. Desarrollar capacidades coordinadas de respuesta ante los desafíos coyunturales.

La Propuesta de Hábitat Social se consolida a partir de los siguientes componentes:

1- Fortalecimiento del Sistema de Actores Locales.
2- Monitoreo Estadístico.
3- Planificación de la Oferta y la Demanda Habitacional.
4- Prevención de Asentamientos Irregulares.
5- Planificación Estratégica Integral de Salud.

6- Diversificación de la Oferta Educativa.
7- Reinserción Laboral.
8- Tránsito y Transporte Urbano y Educación Vial.
9- Apoyo al Trabajador Rural.
10- Cartera de Tierras.

1. Fortalecimiento del Sistema de Actores Locales

La propuesta promoverá el enriquecimiento del sistema de actores locales, de capacidades de negociación social, económica, política e institucional.

La Intendencia de Río Negro (IRN) asumirá, conjuntamente con la Junta Departamental y sus Comisiones Especiales, un rol de liderazgo en la conformación de un ámbito de concertación interinstitucional, de diálogo y negociación, entre los principales actores económico - productivos y sindicales, con la finalidad de fortalecer la capacidad de participación local en la construcción de agendas estratégicas.

2. Monitoreo Estadístico

El Plan Local promoverá la suscripción de un acuerdo de colaboración entre la Intendencia de Río Negro, la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial y el Instituto Nacional de Estadística y con la finalidad de monitorear la evolución socio-económica del Departamento que permita la planificación estratégica de políticas sectoriales, a través del diseño de instrumentos estadísticos de diagnóstico y proyección.

A tales efectos, se propone la creación y puesta en funcionamiento de un inventario digital de registros administrativos y de una base de datos, así como la capacitación de funcionarios municipales para realizar tareas de mantenimiento y actualización de los mismos.

3. Planificación de la Oferta y la Demanda Habitacional:

El Plan Local propiciará la formación de un ámbito de planificación de la oferta y la demanda habitacional del departamento, que nuclee a los diversos actores estatales: BHU, MVOTMA, MIDES y la IRN, así como promotores privados potencialmente involucrados. Se promoverá, una dinámica

urbana integradora, que asegure la convivencia de los diferentes estratos socioeconómicos, evite la segregación residencial y desestimule la localización homogénea de conjuntos habitacionales de interés social.

La Propuesta estimulará, asimismo, la incorporación de espacios exteriores anexos a las viviendas de interés social, que promuevan la recreación, e integración barrial.

4. Prevención de Asentamientos Irregulares

La Intendencia de Río Negro, hará la instrumentación efectiva de una policía territorial, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 68 y 69 de la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, evitando la ocupación de predios públicos y privados, desestimulando de esta forma la conformación de asentamientos irregulares. Tanto las Instituciones públicas, como los promotores privados, deberán ejecutar acciones tendientes a monitorear, y preservar los espacios libres, vulnerables a la ocupación.

5. Planificación Estratégica Integral de Salud

La propuesta promoverá la creación de un ámbito de planificación estratégica integrada de salud. El mismo estará conformado por representantes del MSP, ASSE, instituciones privadas, policlínicas y demás centros sanitarios, departamentales y regionales.

El Plan Local propone integrar la visón de la disciplina para los diseños de equipamiento urbano e intervención en espacios recreativos, tendientes a mejorar la salud, esparcimiento, cuidado del cuerpo, hábitos saludables y la accesibilidad plena y universal a los nuevos equipamientos. Asimismo se estimulará la calificación a médicos, paramédicos y demás trabajadores de la salud, en lo relativo a las sustancias químicas empleadas en los procesos industriales y a los posibles efectos colaterales de la manipulación de las mismas.

6. Diversificación de la Oferta Educativa

Se propiciará un ámbito de articulación entre los diversos actores del sistema educativo a nivel local y nacional, con la finalidad de adaptar los recursos humanos y de infraestructura existentes a las nuevas demandas regionales, en coordinación con las demás Propuestas de gestión de este presente instrumento. El Plan Local contribuirá a diversificar y revitalizar la oferta educativa no -

formal y a su articulación con aquella de corte formal, promoviendo la instrumentación de planes de estudio acordes a los nuevos desafíos industriales y tecnológicos.

7. Reinserción Laboral

La IRN en coordinación con el MIDES, MTSS, a través del Centro Público de Empleo (CEPE) y la Dirección Nacional de Empleo (DINAE) promoverá políticas activas de empleo y dotación de nuevas capacidades que faciliten la reinserción laboral.

8. Tránsito , Transporte Urbano y Educación Vial

La Intendencia de Río Negro procurará instrumentar, un plan de transporte urbano que compatibilice armónicamente los diferentes usos de la red vial departamental y facilite a la población residente y visitante, el acceso a los diversos servicios e infraestructura de la oferta urbana, integrando lo urbano con lo rural de forma eficiente.

Complementariamente, se promoverá el diseño de un plan de educación vial, orientado a la prevención de accidentes de tránsito, que apunte a una convivencia racional entre el tránsito vecinal, vehicular y peatonal, asegurando la accesibilidad en el modelo territorial propuesto.

9. Apoyo al Trabajador Rural

El Plan Local promoverá un espacio de articulación entre la Intendencia de Río Negro, el Instituto Nacional de Colonización, MGAP, DGDR (Dirección General de Desarrollo Rural), DIGEGRA (Dirección General de la Granja), asociaciones rurales y comerciales del Departamento, tendiente a desarrollar capacidades institucionales que fomenten la permanencia del trabajador rural en el campo.

Se promoverán proyectos cooperativos entre productores rurales, colonos y no colonos, potenciando la producción y la comercialización de sus productos. Esta articulación y coordinación de los diversos actores públicos y privados, fomentará y sustentará una vida más confortable para el trabajador rural y su familia, facilitando el acceso a servicios que actualmente concentra el medio urbano.

10. Cartera de Tierras

La Intendencia promoverá la consolidación progresiva de una Cartera de Tierras destinadas a efectivizar proyectos incluidos en los programas con componentes ambientales, de desarrollo urbano y hábitat social y de desarrollo integrado y promoción económica.

La conformación de dicha Cartera de Tierras se hará en coordinación con la creación del inventario de Tierras de dominio público a nivel Departamental e incluirá un plan de gestión que permita incorporar predios de dominio privado declarados fuera de ordenamiento y aquellos que se encuentran catalogados en desuso, finca ruinosa y cuentan con servicios básicos.

Las tierras aquí incluidas tendrán como destinos prioritarios los programas públicos de viviendas de interés social (Programas Nacionales, Departamentales, Paraestatales), programas de urbanismo, equipamientos y nuevas centralidades, espacios públicos –recreativos, deportivos-, readecuación de los edificios con valores patrimoniales y todos aquellos que mejoren la oferta urbana de la ciudad.

CAPITULO II: PROPUESTA PATRIMONIO-TURISMO Y AMBIENTE

Artículo 64: Propuesta Patrimonio – Turismo - Ambiente

La Propuesta Patrimonio – Turismo para Fray Bentos tiene como objetivo general la puesta en valor del conjunto de los potenciales patrimoniales, culturales y naturales, haciendo énfasis en aquellos componentes que promuevan una mejora en la calidad de vida de su población, impulsando el turismo ambientalmente sustentable como instrumento de desarrollo local y herramienta de proyección internacional.

La propuesta se basa en la tipología de "Paisaje Cultural" que define la UNESCO y sus objetivos específicos estarán orientados a consolidar el denominado "Paisaje Cultural Fray Bentos" de acuerdo a esas exigencias.

El "Paisaje Cultural Fray Bentos" se ha definido en razón de diferentes aspectos de carácter geográfico, paisajístico, productivo - económico y simbólico. El singular cambio de dirección del Río Uruguay identificado en el sitio, la importancia de su puerto en relación con la producción de la región, la concentración de un elevado número de edificaciones y espacios públicos pertenecientes a la ciudad del mismo nombre y, fundamentalmente, el reconocimiento en distintas partes del mundo de la marca "Fray Bentos" en los productos industrializados, han llevado a definir a "Fray Bentos" como el *asset* (esencia) patrimonial de la Región.

Los objetivos específicos son:

- Re posicionar al Sistema Patrimonial Industrial ANGLO a nivel internacional reconociéndolo como elemento central o sustantivo de la designación de Paisaje Cultural Fray Bentos.
- Procurar y garantizar los máximos niveles de protección y valorización del Sistema Patrimonial Industrial ANGLO promoviendo su pertenencia e integración con la ciudad.
- Instrumentar en forma integrada proyectos y programas específicos que potencien la democratización de los espacios públicos dotándolos de mayor valor escénico y vinculándolos entre sí en circuitos culturales, turísticos y recreativos.
- Poner en valor la micro región fluvial de Fray Bentos como zona costera, turística y patrimonial, en coordinación con otras micro regiones del litoral uruguayo**.**
- Valorizar el paisaje cultural fluvial como parte de un sistema integrado del litoral transfronterizo estructurado por el río Uruguay, reconociendo al ANGLO como elemento fundamental del sistema.

- Lograr una relación ambientalmente sustentable entre la ciudad, la micro región y los cuerpos de agua (ríos Uruguay, Negro y arroyos), revirtiendo los principales conflictos e instrumentando planes de manejo, identificando zonas naturales a proteger y conservar.

La Propuesta de Patrimonio – Turismo se consolida a partir de los siguientes componentes:

1 Sistema Patrimonial Industrial ANGLO
2 Fray Bentos Turístico
3 Valorización del Sistema Fluvial, Áreas Naturales y Espacios Verdes.
4 Formación e Investigación Patrimonial y Ambiental.

1. Sistema Patrimonial Industrial ANGLO

Se define como Sistema Patrimonial Industrial ANGLO a un conjunto de bienes culturales y naturales vinculados en el territorio a partir de una actividad productiva y en relación a la comunidad en que la misma se desarrolló. Este sistema patrimonial industrial involucra en este caso a todo el ciclo productivo de la carne que va desde la cría del ganado en las estancias, hasta su etapa de mayor industrialización en el establecimiento industrial y disposición al mercado.

El objetivo general es la calificación y puesta en valor del Patrimonio Industrial ANGLO.
El Sistema Patrimonial Industrial ANGLO, comprende el territorio que explica una historia de urbanización y uso de la ciudad industrial. Está relacionado directamente con las características geográficas y naturales del sitio que lo definieron como el lugar estratégico para la elaboración y procesamiento, así como para su posterior distribución y abastecimiento al mundo, de los productos alimenticios derivados de la carne.

Son objetivos específicos de este programa:

- Garantizar los máximos niveles de protección, conservación y adecuación funcional de sus valores culturales, arquitectónicos, paisajísticos y simbólicos de fuerte valor testimonial.
- Promover todas las actividades que permitan el desarrollo sustentable del conjunto y que por sí mismas complementen el discurso y la imagen de marca del sitio.
- Generar una propuesta museística contemporánea que integre actividades de desarrollo local valorizando las antiguas instalaciones fabriles.

- Permitir y facilitar la observación y comprensión del visitante de los diferentes niveles de valorización de los componentes patrimoniales (tecnológicos, industriales, sociales, productivos, urbano arquitectónicos, históricos)
- Promover la participación de los habitantes en la elaboración de pautas de manejo, y la aplicación de las mismas, generando el sentido de pertenencia y su integración social.
- Fomentar la educación en los diversos niveles educativos y con los diferentes actores (pobladores, técnicos, políticos), en cuanto al reconocimiento y la valorización de lo patrimonial y manejo de dichos bienes.
- Poner en valor y en conocimiento el registro gráfico y documental del Archivo histórico.

Los elementos que integran el Sistema Patrimonial Industrial ANGLO y aquellos que estando fuera de la misma pertenecen al sistema referido, quedan establecidos en el Inventario Departamental de las Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales – Catálogo Inicial", elaborado por la Comisión de Gestión Anglo (CGA).

De acuerdo a los objetivos específicos planteados, se identifica el rol preponderante que posee la CGA, quien entre sus facultades específicas puede:

- Asesorar en la elaboración de un Plan Director del "Sistema Patrimonial Industrial ANGLO"
- Hasta tanto el Plan Director no esté aprobado, esta deberá establecer criterios en carácter de Medidas Cautelares y un plan de manejo provisorio que contemple entre otros el retiro de aquellas construcciones, equipamiento o elementos decorativos que se consideren perjudiciales para la imagen del conjunto y los objetivos antedichos. Así mismo establecerá medidas salvaguarda de los bienes muebles, maquinarias, documentos, entre otros.
- Analizar y gestionar los expedientes y todos aquellos temas que involucren al Sistema en cuestión.
- Toda solicitud de obra, refacción o mejora de dichos bienes deberá ajustarse a lo establecido en ese plan de manejo provisorio. En todos los casos deberán ser gestionados ante la Comisión de Gestión.
- Promover la construcción de una red nacional e internacional buscando apoyos de instituciones, cooperaciones, entre otros.

- Coordinar el proceso de elaboración el Dossier para su presentación ante las autoridades nacionales e internacionales para la designación “Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos” en el máximo grado de protección.
- Coordinar el proceso de elaboración del Proyecto de inventariado y catalogación de los bienes patrimoniales de carácter cultural – material e inmaterial y naturales.
- Proyecto de conservación, restauración, respaldo y sistematización del material gráfico y documental del Archivo histórico, mediante programas necesarios para su mantenimiento y que permitan su utilización y faciliten su accesibilidad sin que ello arriesgue su existencia.
- Promover y coordinar la elaboración un Programa de Participación social en el marco de la postulación ante UNESCO.

Artículo 65: Intervenciones Prioritarias

I- Área Fundacional de Fray Bentos

El desarrollo de la ciudad de Fray Bentos como espacio urbano indispensable para la vida de una población fuertemente dependiente de la actividad industrial, su crecimiento en función directa de la misma y del aluvión inmigratorio generado a fines del siglo XIX y comienzos del XX, la materialización de importantes y significativas arquitecturas, de espacios de ocio y recreación, de ámbitos de confraternidad social y como lugar de múltiples actividades económicas complementarias de la industria cárnica, son factores que subrayan la importancia de la capital departamental en el marco de una posible definición territorial del Paisaje Cultural e Industrial Fray Bentos.

Por lo anterior, importa identificar un área histórica y patrimonial específica dentro del entramado actual, definiendo los límites que permitan una operativa de salvaguarda y protección al proceso de urbanización iniciado en el siglo XIX y que, a partir de las últimas décadas, parece haber ingresado en un estancamiento y desaceleración de sus usos comerciales y residenciales. En razón de esto último, precisamente, es posible identificar un ámbito más acotado dentro del conjunto amanzanado de la ciudad de Fray Bentos, con determinada caracterización urbana, que se define por los límites de la calle Sarandí (en su parte sur-este), las avenidas Dr. Ángel Cuervo y Luis A. de Herrera (en su frente fluvial o noroeste) y la calle Inglaterra (en su límite sur-oeste).

Sobre esta área urbana se desarrolla, en la actualidad[4], un inventario histórico patrimonial, conforme a fichas informativas de cada uno de los padrones urbanos correspondientes a la misma. Este inventario será un invalorable instrumento para el control y gestión del área, habiéndose materializado el mismo a partir de un convenio entre la Facultad de Arquitectura (Área de Extensión de la Cátedra de Historia de la Arquitectura Nacional) y la Intendencia Departamental de Río Negro. Las fichas de este inventario expresan la categorización de todos los padrones a efectos de su protección o bien de su gestión en nuevos permisos de construcción solicitados.

Dentro de esta área se promueve a su vez – y como forma de fortalecer el sentido histórico y la memoria social- la incorporación de nuevos padrones a la lista de Monumentos Históricos Nacionales, como son los casos de la Plaza Hargain, la estación rotativa de locomotoras de AFE, el Parque Roosvelt, la Plaza Constitución y la Iglesia. Sin embargo, las características de muchos bienes arquitectónicos, con fuerte interés para la cultura y la sociedad local, exige la creación de una figura de protección municipal, más que nacional. En este sentido, y de manera análoga a lo ya adoptado por otras intendencias del país, es recomendable la figura del Bien de Interés Departamental (BID), como forma de poner en valor inmuebles -o bienes de carácter mueble- cuando su relación de escala histórica, artística o cultural impida la aplicación de la figura del Monumento Histórico Nacional.

II. Espejo de agua y conos de visión paisajística

El frente fluvial constituye un elemento singular y de alta caracterización para el Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos. Es por esto que una parte del mismo se incorpora a las lógicas generales de protección, incluido el conjunto de bienes arqueológicos subacuáticos y los conos perspectivos que han conformado y determinado la dimensión visual de este paisaje cultural y natural.

En relación al patrimonio subacuático concretamente, parece necesario promover un estudio sostenido acerca del mismo, dada la alta actividad portuaria y de transporte que caracterizó a Fray Bentos a partir de la segunda mitad del siglo XIX. Se entiende que toda la zona fluvial es rica como yacimiento arqueológico, o sea en información acerca de la actividad industrial y comercial desarrollada, así como también sobre los contingentes inmigratorios que llegaron hasta Fray Bentos entre los siglos XIX y XX. No obstante es necesario promoverla misma y definir para ella un marco de protección normativo específico, que deberá formar parte de la oportuna ampliación de normas para esta área.

En cuanto a la factibilidad de proteger determinadas visuales, también deberán éstas ser tenidas en cuenta al momento de una ampliación del marco normativo específico, definido para el Paisaje

[4]El mismo finalizará, definitivamente, en el mes de abril de 2013.

Cultural Fray Bentos. Por esto, se identifica una traza sobre el área de río, que expresa el límite de la implicancia fluvial del Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos (PCIFB).

III. La Gestión Patrimonial del Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos

Dadas las características de este paisaje, que incluye territorios rurales, área urbana y un importante frente fluvial además de aguas interiores –como es el caso del Arroyo Laureles- resultará necesaria una gestión fuertemente especializada, además de específica. La actual CGA, parece ser su ámbito natural, aunque al presente su área de actuación y fiscalización es más acotada. En función de esto parece también necesario su fortalecimiento institucional, a la manera de las llamadas Comisiones Especiales Permanentes que actúan en áreas de interés patrimonial, en la capital del país.

El Dossier para la candidatura del PCIFB a UNESCO como Patrimonio Cultural de la Humanidad debe incluir un plan de gestión para el mismo. Este documento, si bien será susceptible de cambios y ajustes, resultará al igual que el Inventario Histórico Patrimonial desarrollado para el Área Fundacional de Fray Bentos, -actualmente en curso- un instrumento fundamental para guiar la gestión del sitio.

Independientemente de los resultados obtenidos ante UNESCO, es saludable que el Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos se materialice en términos de delimitación e identificación específica, como en materia de gestión territorial y patrimonial.

IV. Declaratoria de sitios de interés patrimonial

Los siguientes sitios y bienes, se proponen para conformar el listado a ser declarados de interés patrimonial, conforme al Libro III, Título I, Capítulo IV, Plano 05.

A DECLARAR MONUMENTOS HISTORICOS

Área núcleo

Plaza Hargain

Mesa Rotativa y Galpones de AFE.

Parroquia Nuestra Señora del Pilar

Plaza Constitución

Parque Roosevelt

Traza Urbana

Fuera del área núcleo

Liceo Eugenio Capdevielle

Capilla de la Iglesia Anglicana

Área rural

Estancia La Pileta

B.I.D. (BIENES DE INTERES DEPARTAMENTAL)

Colegio Laureles

Cine Stella

Hotel Fray Bentos

Hotel La Posada del Fraile Bentos

Palacio Municipal de la Intendencia de Río Negro.

Estación Central de AFE

Edificio Imprenta “33”

Conventillo calle Haedo entre calle Brasil y Calle Argentina

Casa de Cuervo

La Proa

Mural de Solari en Cuartel de Bomberos

Mural de Solari en Escuela Nº 1 y Nº 40

Murales de Dayman Antúnez en Terminal de Ómnibus.

2. Fray Bentos Turístico

Fray Bentos Turístico apuesta fuertemente al potencial que posee la región por sus cualidades paisajísticas, patrimoniales y por su ubicación estratégica. Para la puesta en valor de esta región el programa se basará en sitios claves como: Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos (ANGLO), Balneario Las Cañas, islas del Río Uruguay, faja costera del Río Uruguay, paisaje ruta Panorámica, paisaje industrial, paraje Potrero del Burro, Punta Diamante, paisaje productivo e industrias artesanales de la Colonia Tomás Berreta.

Las nuevas dinámicas en el territorio exigen más y mejores servicios, que impulsen a su vez un nuevo movimiento turístico para el área. Se identifican entonces las siguientes acciones y proyectos a emprender:

- Proyecto de mejora de la infraestructura hotelera en Fray Bentos orientado a una mayor calidad y diversidad de modalidades de alojamiento y de servicios de gastronomía.
- Reorganización de la oferta turística del Balneario Las Cañas. Se hace necesario realizar mejoras a la oferta que ofrece el balneario, especialmente con un sistema de gestión ambiental que controle la erosión, los desagües, el saneamiento y la recuperación de arenas.
- Plan de Desarrollo Turístico para la región que defina circuitos y diseñe instrumentos de promoción en los que se informe acerca de sitios de interés y cronogramas de eventos. La implementación de este plan se realizará en coordinación entre la Dirección de Turismo de la IRN, el Ministerio de Turismo y Deporte y actores privados.

Algunos de los circuitos han de ser:

- Turismo Industrial: “Circuito forestal: del vivero a la planta industrial”
- Turismo Rural: “Circuito productivo: Colonia Tomas Berreta”
- Turismo Patrimonial:“ Sistema Patrimonial Industrial ANGLO”
- Patrimonio arquitectónico: ciudad de Fray Bentos
- Patrimonio artístico: obra del pintor Luis Solari

- Coordinación de estrategias y propuestas con el turismo termal de Salto y Paysandú y con el turismo costero y agroturismo de Soriano y Colonia.
- Fortalecer el sector de operadores privados de turismo en coordinación con el sector público local y nacional para campañas promocionales, especialmente hacia el turismo interno local.
- Fomentar el intercambio con operadores turísticos nacionales y regionales a través de la organización de seminarios de aprendizaje de “buenas prácticas” del sector. Asimismo, promover la firma de convenios con escuelas de Turismo y Hotelería para la formación de actores locales a través de pasantías.

3. Valorización del Sistema Fluvial y los Espacios verdes

La propuesta de valorización del Sistema Fluvial y los Espacios Verdes reconoce la principal componente territorial de la región, la cual ha condicionado a Fray Bentos desde su fundación hasta su actual reposicionamiento en la economía del país. Las características únicas de sus costas determinan que su extenso recinto portuario contenga diversos puntos aptos para el embarcadero de buques de gran calado, así como puntos que son refugio adecuado para la actividad náutica deportiva. La costa representa además para los fraybentinos un patrimonio de su identidad, por lo que el libre acceso y la diversidad de paisajes en la misma son elementos fundamentales a mantener y consolidar en los objetivos de este programa.

Las características naturales de la costa de la micro región se complementan con los espacios verdes que encontramos en su interior. Monte nativo entorno a las planicies fluviales, praderas y áreas de cultivos en la Colonia Tomás Berreta, el monte indígena y de algarrobos en el cual está inserta la Ruta Panorámica, así como el interés de la conservación de las diversas visuales que se ofrecen desde el sector de Barrancas de Cánepa o desde la costa hacia Las Cañas, constituyen los elementos que las acciones específicas de este programa tienden a fortalecer.

Los proyectos que se identifican en el programa son los siguientes:

- Revitalización de actividades náuticas: generar infraestructura de servicios de amarre para embarcaciones deportivas y de recreación en sitios de interés paisajístico de la costa, basados en la existencia e interés de clubes náuticos, pescadores deportivos y de los operadores turísticos de la zona, respondiendo además a una demanda regional de sitios naturales de amarre en la costa con una mínima infraestructura de uso.
- Parque Lineal Arroyo Laureles: diseño paisajístico, equipamiento con infraestructura de recreación y mantenimiento del espacio, lo que constituye un aporte al entorno vecinal y a la micro región.
- Fortalecimiento del sistema de espacios verdes de la ciudad y la micro región: confección de un inventario de espacios naturales de la región, diagnóstico de áreas de valor natural a restaurar y proyectos paisajísticos urbanos.
- Proyecto Ruta Panorámica: la ruta panorámica sigue la sinuosidad de la costa, acercándose a las barrancas ofrece un excepcional paisaje junto al monte indígena. Es un espacio natural a recuperar y conservar permitiendo usos del suelo compatibles. El proyecto se enmarca en lo que disponga el “Sistema Patrimonial Industrial ANGLO”. Se propone la capacitación de personal de turismo para la valoración de los elementos naturales e incorporar el área a los circuitos turísticos de la micro región.

- Potrero del Burro: definición de un Plan de Manejo del área que contemple la mejora de la infraestructura y la promoción del sitio como recurso recreativo de la micro región, aplicando criterios conservacionistas. Es objetivo específico la recuperación de los arenales de la zona, deforestando el área de especies no autóctonas que modifican la dinámica propia de la costa.

4. Formación e Investigación Patrimonial y Ambiental.

La propuesta se centra en remarcar y destacar los valores patrimoniales y ambientales de la micro región a través de la concientización de su existencia y la promoción a nivel regional de los mismos. Incluye los siguientes proyectos:

- Sensibilización de la comunidad acerca de su propia herencia cultural y patrimonial material e inmaterial, de su pertenencia, involucrándola en los planes de manejo.
- Promoción de programas de investigación científica referidas a la arqueología e historia industrial (cadena cárnica, ingeniería industrial, antropología), al monitoreo ambiental, ciencias del agua y botánica (Casa Grande).
- Sitios Arqueológicos de la costa del Río Uruguay: este proyecto hace énfasis en la puesta en valor de un recorrido arqueológico sobre la ribera del Río Uruguay, que integra toda la región litoraleña, basado en la identificación de sitios arqueológicos, el desarrollo de criterios para su conservación, el diseño de circuitos turísticos y la capacitación de guías especializados. Para abordarlos se procurará un acuerdo entre los Gobiernos Departamentales y la Universidad de la República que permita una investigación constante así como un enfoque promocional turístico, con el apoyo del sector público y privado.
- Educación en diferentes niveles de formación básica y especializada aplicadas a los bienes patrimoniales: mantenimiento y restauración de construcciones y espacios verdes, ebanistería, mobiliario equipamiento urbano, archivos gráficos y documentales, maquinarias, etc.
- Creación de talleres regionales de mantenimiento, restauración (formación previa) y jardinería.

Artículo 66: Proyectos vinculados al Programa:

Teniendo presente lo extenso del borde costero en el perímetro de actuación, promoviendo su mayor “espesor” vinculado al frente costero, y atendiendo a las diferentes dinámicas a las que

sus diversos sectores están sometidos, sin descuidar la resolución de los bordes internos, se da prioridad a la intervención integral mediante proyectos que sean avalados por la comunidad y tengan un impacto socio-territorial.

Artículo 67: Proyecto Borde Costero.

A lo largo de todo el sector costero identificado, desde calle Luis A. de Herrera, continuidad con Rambla Dr. Angel M. Cuervo y Rambla Dr. Andrés Montaño, Puerto ex Frigorífico Anglo, y ruta panorámica hasta el arroyo Fray Bentos, se ejecutará el Proyecto Borde Costero, que prevé la creación de miradores, espacios de contemplación, circulación peatonal, espacios para actividades recreativas y deportivas, ciclovías, senderos interpretativos, y accesos peatonales a la costa, acordes con el carácter de espacio natural y ecosistemas a preservar del sector costero.

Este Proyecto será coordinado por la Unidad de Gestión Territorial y gestionado por la Dirección de Planificación Ordenamiento Territorial y Urbanística en conjunto con la Dirección General de Medio Ambiente.

Artículo 68: Parque Lineal Arroyo Laureles

Se realizará un Parque lineal ubicado en las márgenes del Arroyo Laureles, potenciando su valor como accidente natural en su recorrido dentro de la trama urbana. Se propone la recuperación ambiental de la cuenca y su entorno natural, trabajando coordinadamente con DINAGUA.

Se dotará a este espacio con características lineales, de obras de infraestructura básica, equipamiento con lógica de recreación y diseño paisajístico, buscando conectar mediante esta intervención diferentes sectores urbanos, integrando el lugar al sistema de espacios verdes de la ciudad, donde se destaque el recorrido y la apropiación por parte de la ciudadanía.

Las principales líneas de acción sobre este Parque Lineal son:

-la accesibilidad plena y universal a un lugar natural.

-la recuperación de la vegetación y la calidad de las aguas.

-la dotación de equipamiento y mobiliario urbano acorde.

-lineamientos paisajísticos en el diseño del espacio lineal.

Artículo 69: Continuidad borde rural costero

Teniendo presente las particularidades de paisaje rural productivo y rural natural, la vocación costera del ámbito, así como la necesidad de vincular permanente y físicamente el área urbana

con la rural, se propone intervenir sobre la caminería rural, mejorándola y caracterizándola como un recorrido turístico, acercando las chacras sobre la costa del Río Uruguay a la oferta turística. Se estudiará la factibilidad de realizar un puente sobre el Arroyo Caracoles Chico que vincule por cercanía el Balneario Las Cañas con el Potrero del Burro, disminuyendo el recorrido para acceder a este sitio de valor natural, integrando una opción en la diversificación de la oferta turística, manteniendo el paisaje rural de la zona, sin dejar de promover su integración con el resto del ámbito.

Artículo 70: Aguas Termales

Se promoverá el desarrollo turístico de la zona, diversificando la oferta, generando mayor crecimiento y un alto valor añadido, una vez determinada la existencia de aguas termales en el departamento.

CAPITULO III: PROPUESTA DE DESARROLLO Y PROMOCIÓN ECONÓMICA

Artículo 71: Propuesta de Desarrollo Integrado y Promoción Económica

La propuesta de desarrollo integrado y promoción económica para la Micro región de Fray Bentos tiene como objetivo general incentivar el medio económico local integrándolo al medio social y cultural con proyección regional.

Los objetivos específicos son:

- Poner en valor la micro región de Fray Bentos sobre la base de su diversificación económica – productiva aunando el carácter de área agropecuaria de alta calidad, diversidad y armonía con el ambiente, preservando las áreas naturales vinculadas a los ríos con baja intensidad de usos.
- Incorporar usos del suelo, organización empresarial e infraestructuras en Fray Bentos que lo conviertan en un polo industrial, logístico y tecnológico de alcance regional, teniendo como base los complejos forestales, de granos y agroalimentarios.
- Lograr un Fray Bentos de emprendedores locales de pequeño y mediano porte de cadenas productivas diferentes a la madera.

La propuesta de desarrollo integrado y promoción económica de la micro región de Fray Bentos toma en cuenta las conclusiones del trabajo realizado en el año 2010 por el Departamento de Desarrollo de la Intendencia, que abarcó la encuetas a PYMES, de las ciudades de Young y de Fray Bentos y un censo departamental en las localidades menores a 5mil habitantes, y se consolida, inicialmente, a partir de los siguientes componentes y subprogramas:

1. Fray Bentos, polo industrial, logístico y tecnológico.
2. Promoción de PYMES.
3. Desarrollo Rural Diversificado

- Promover, dentro de un marco ambiental sustentable, plantas de desarrollo energético alternativo con biomasa o licor negro, como así también otras posibilidades derivadas de los agro-combustibles en una visión integradora de los mismos con la cadena agroalimentaria.
- Potenciar el desarrollo de pequeñas industrias que agreguen valor a la madera generando empleos industriales, artesanales y tecnológicos en el departamento.

- Fomentar un empresariado local diversificado con experiencias de asociación público - privada, creando fondos rotatorios de financiamiento como el Proyecto del Fondo de Inversión para el Desarrollo de la Intendencia co-participado con la iniciativa privada.

1. Fray Bentos: polo industrial, logístico y tecnológico.

Tiene su soporte tanto en los nuevos enclaves como en la capacidad histórica de ciudad empresarial y vinculada al mundo. La especificidad de la costa, la oportunidad de la hidrovía y su proyección en las dinámicas de la Cuenca del Plata, hacen de la micro región un lugar de oportunidades para potenciar la industria, la logística y la tecnología. Cuatro son las zonas en que se han de promover emprendimientos en las tres temáticas mencionadas:

Fomentar un empresariado local diversificado con experiencias de asociación público - privada, creando fondos rotatorios de financiamiento como el Proyecto del Fondo de Inversión para el Desarrollo de la Intendencia co-participado con la iniciativa privada.

- Zona Industrial (ZONA J)
- Zona Puerto Fray Bentos (ZONA G)
- Zona Ruta 2 y 24 y Paso de Frontera (ZONA K)
- Zona Yaguareté, corredor sobre la ruta puente-puerto.(ZONA I)
- Zona Camino M'Bocipuá y Ruinas Saladero (ZONA L y M)

Las especificaciones estratégicas, de planificación y regulatorias para estas cinco zonas quedan establecidas en la zonificación del presente PLAN, sin perjuicio de los planes especiales y demás instrumentos que surjan de la planificación derivada de éste.

El programa deberá fortalecer su capacidad técnica, de negociación empresarial y de gestión interinstitucional, acorde a los enormes y complejos desafíos que se plantean. La Intendencia buscará los apoyos necesarios para el fortalecimiento institucional en estas materias tanto en el Gobierno Nacional, el ámbito universitario y científico y la cooperación internacional.

El componente tecnológico ha de fortalecerse y diversificarse con Investigación e Innovación para el Desarrollo (I+I+D) en otras temáticas tales como la logística fluvial e intermodal, los agro combustibles, agricultura diversificada, patrimonio cultural y natural, biotecnologías, toxicología, teledetección satelital.

2. Promoción de PYMES

Tiene por objetivo la promoción, formación y extensión de las PYMES. Las líneas estratégicas de trabajo son:

- Centralidad Comercial Lineal de 18 de Julio y adyacencias.
- Programa de micro crédito
- Programa de Formación Profesional
- Promoción de los Tecnologías de información y comunicación/TICs en lo urbano y lo rural
- Reparaciones ligeras y mantenimientos de embarcaciones para el turismo
- Promoción de la educación terciaria
- Promoción de la informática y la biogenética vinculada a la matriz productiva del departamento.

La Intendencia buscará coordinar con actores universitarios (públicos y privados), con centros de investigación, con UTU y otras entidades de formación profesional en el marco de una mejora en las competencias emprendedoras.

3. Desarrollo Rural Diversificado.

Existe una tradición de fomento y desarrollo agropecuario en los micros región por parte de organismos públicos locales y nacionales, con proyectos concretos tales como los realizados en la Colonia Tomás Berreta y en Nuevo Berlín. El Plan Local renueva las acciones sobre el sector a través de recursos locales y de los que el Gobierno Nacional ha dispuesto desde los Ministerios y organismos especializados: servicios permanentes a los actores rurales de la micro región, apoyo a emprendimientos sustentables a micro agroindustrias de la zona y a propuestas productivas alternativas y a la inclusión de las mismas en circuitos turísticos macro regionales. La complementariedad de los servicios a la población, el programa de Apoyo al trabajador Rural y la interacción con los centros de investigación y formación completan la estrategia.

Desde el punto de vista del uso del suelo rural el conjunto de la micro región se encuentra dentro de la categoría de suelo rural productivo y natural, siendo la directriz estratégica principal la diversificación productiva, en el entendido que mejora la matriz económica de la empresa y evita los posibles efectos derivados del monocultivo.

Se identifican los siguientes proyectos:

- Promover la producción artesanal de la Colonia, a través de la instalación de locales de venta en las ciudades de la región, instaurando una imagen de marca que resalte las calidades y cualidades de su producción.
- Mejorar los servicios de transporte, salud, educación y comunicaciones en la Colonia Tomás Berreta.
- Apoyo a las pequeñas agroindustrias de la micro región.
- Proyectos alternativos y complementarios con la producción en los predios de la zona, que efectivicen una salida laboral diversificada acorde con los nuevas propuestas industriales de la región.
- Programa de trabajo socio productivo en la Colonia Tomás Berreta, implementado a través de cursos de capacitación en organización de micro empresas, habilitación de créditos para compra de herramientas, locales comunes para la elaboración de productos que insumen una tecnología similar.

La Propuesta de Desarrollo Rural Diversificado velará por el uso del suelo rural, el respeto por la aptitud de uso que maneja el MGAP. La Intendencia de Río Negro y el Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca, establecerán los mejores criterios para garantizar la sustentabilidad en la productividad y preservación de la calidad de los suelos.

Asimismo la Intendencia gestionará ante los organismos nacionales competentes las acciones de monitoreo de las aguas y de la productividad de los suelos en función de posibles cambios en los mismos, derivados de los nuevos usos autorizados en la región.

Este programa deberá estar relacionado con el Programa de Cluster Territorial y con otros programas de desarrollo como los conglomerados apícola, del queso artesanal y del desarrollo lechero.

CAPITULO IV: PROPUESTA EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 72: Propuesta de equipamiento urbano

La Propuesta de Equipamiento Urbano identifica en la lógica urbana las diferentes centralidades y equipamientos, reforzando su presencia acorde a las propuestas del Modelo Territorial, buscando satisfacer la demanda dada y cubrir el déficit de infraestructuras y equipamiento existente.

Artículo 73: Contenedor temático (Corralón Municipal)

Declarada fuera de ordenamiento, la actividad que se desarrolla en la Manzana entera N°182, Padrón único N°1607, y valorado como un punto estratégico de la trama urbana, se propone el traslado de su actual uso a predio municipal (paraje la Feria, Padrón N°2335), y realizar un concurso de ideas para dicha área, que enfatice en una propuesta programática diversa y polivalente, creando una nueva centralidad urbana, que refuerce el carácter de la Avenida 18 de Julio y Avenida Rincón como los grandes conectores longitudinales de la ciudad que contienen nodos urbanos destacables.

Artículo 74: Terminal de Ómnibus.

Se dotará al espacio definido por la Manzana N° 128, Padrón único 6592, con destino de terminal de autobuses y edificio de oficinas, bibliotecas, de mayor equipamiento urbano y servicios complementarios, renovando su lógica de funcionamiento, integrándola a su espacio exterior, potenciando el sector de la centralidad lineal.

Se propone la consolidación de un contenedor urbano conectado a su exterior equipado, que albergue diferentes actividades simultáneas con una lógica de servicios, comercial, cultural y espacio de cohesión social, reforzando su carácter de centralidad urbana.

Artículo 75: Complejo Deportivo “baby futbol”

Constituye un proyecto estratégico, de gran impacto social, que dota de un equipamiento urbano a la ciudad, consolidando el carácter de la zona.

Se ubica sobre la actual Plaza Bozzo, Manzana 252, Padrones 207 y 301, integrados al Padrón Nº77 del Parque Liebig´s.

Se desarrollará un mini estadio de baby futbol, con equipamiento socio-deportivo completo en el espacio Plaza, impulsando la integración con el área verde forestada de eucaliptus, borde del Arroyo Laureles, distante 200 metros de su desembocadura con el Río Uruguay.

Se desarrollará coordinadamente, un programa preliminar de usos y actividades con el propósito de determinar un presupuesto, y su perfil de gestión.

Son objetivos de este proyecto:

- Satisfacer el déficit de equipamiento público, de carácter deportivo- recreativo para la población infantil y pre-adolescente.
- Renovar un punto de encuentro que permita la cohesión y el intercambio social.
- Consolidar nuevas centralidades urbanas de carácter especializado, caracterizando una zona de la trama urbana.
- Dotar de equipamientos de alcance urbano, acercando la población hacia el borde costero.

.

Artículo 76: Microcentro urbano

La intervención sobre el microcentro urbano contiene 3 objetivos prioritarios:

1-Puesta en valor del área urbana fundacional de la ciudad en su definición como área núcleo del Sistema Patrimonial Industrial Anglo.

2-Potenciar los conectores viales (Avenida 33 Orientales y Avda. 25 de mayo) como ejes integradores y puntos de acceso a la ciudad, dotando a los boulevares de Avda. 18 de Julio y Avda. Rincón de equipamiento, conectando con el espacio costero.

3-Integrar en un sistema arquitectónico-patrimonial los edificios que contiene la trama urbana

Se busca dotar al microcentro de equipamiento y mobiliario urbano, priorizando el espacio público con la creación de peatonales y ensanches de aceras que permitan la conexión vivencial entre los espacio plazas, disminuyendo la velocidad vehicular, logrando el “mayor espesor” del borde costero, integrando su nueva lógica a la dinámica renovada de la costa (rambla costanera, Parque Roosevelt, Teatro de Verano).

Artículo 77: Teatro de verano y Parque Roosevelt

Definido como una intervención integral, ambos programas nacen sobre el mismo accidente geográfico, la barranca natural sobre la costa del Río Uruguay.

Su desnivel ofrece infinidad de cuencas visuales en el recorrido del Parque Roosevelt, caracterizado por un diseño de los años 1940, con influencia racionalista americano, forestado con flora autóctona, buscando potenciar su ubicación estratégica como lugar para vivenciar el borde costero, espacio de recreación y contemplación, aumentando su capacidad de contener actividades sociales como espacio público por excelencia, siendo un articulador con la trama urbana.

Artículo 78: Usina Cultural - Recalificación Galpones AFE

Potenciando su uso original se le dará prioridad a las construcciones existentes en el predio de AFE, para su integración y complementariedad con la operativa del recinto portuario, integrando el modo ferroviario a la logística portuaria.

Como alternativa, conformando el inventario patrimonial, integrando parte de lo tangible e intangible de la vocación costera de la ciudad, se admitirá intervenir, convirtiendo la estructura física de los Galpones de AFE, manteniendo el lenguaje característico, renovando el contenido, con el objetivo de realizar un paseo cultural multi-temático.

Artículo 79: Centralidad Lineal (recalificación Avenida. 18 de Julio)

Reconocida como un fenómeno consolidado que ha modificado la lógica y dinámica de la ciudad, a nivel comercial, recorridos, paseos, accesibilidad a la oferta urbana, conector vial natural, espacio público de cohesión social.

Se identifican sectores a modos de tramo donde se intervendrá, atendiendo a sus diferentes actividades, equipamiento y centralidades, dotando todos los tramos con un equipamiento y mobiliario urbano que unifique, potencie el eje transversal y provea identidad a la avenida principal de la ciudad.

Los tramos a intervenir son:

Avda 18 de Julio desde Calle Alzaibar hasta Calle Wilson Ferreira Aldunate.

Avda 18 de Julio desde Calle Wilson Ferreira Aldunate hasta Calle Florencio Sánchez.

Avda 18 de Julio desde Calle Florencio Sánchez hasta calle Las Piedras.

Avda 18 de Julio desde Calle Las Piedras hasta Avda 25 de Mayo.

Avda 18 de Julio desde Avda 25 de Mayo hasta Calle Paraguay (Proyecto Micro-Centro).

Artículo 80: Espacios públicos plaza

Se creará un Plan de Acción dentro del PLAN GENERAL DE RECUPERACION Y REMODELACIÓN DE ESPACIOS PUBLICOS, para cada una de las intervenciones, manejando plazos, etapas, y costos, presentando un proyecto definido, con un único diseño que permita manejar conceptos como:

-la plaza como contenedor de diversas actividades.

-la apropiación del espacio por parte de la gente.

-primer espacio público creado por el hombre.

-lugar de reunión, de encuentro e intercambio de ideas.

-la plaza como elemento de significancia en la memoria colectiva.

-espacio de identificación social y sentido de pertenencia.

-la plaza como hito, nodo urbano, organizador de la propia dinámica urbana.

-la plaza con recorrido neutro, sin señalización ni condición alguna para realizarlo.

El diseño y proyecto implica rediseñar los nuevos espacios en donde se actuará teniendo presente:

-las condicionantes de la envolvente proyectada.

-el genius locci, comprendiendo el espíritu del lugar.

-el análisis de flujos intentando identificar las circulaciones vehiculares circundante y peatonales.

-la apropiación del espacio público durante las 4 estaciones, durante el día y la noche, aprovechando fortalezas y debilidades de cada una según la situación, representado la flexibilidad de usos, plasmada en el diseño de diferentes espacios.

-la percepción del espacio en toda su unidad, aun reconociendo la diversidad espacial, la policromía, las diferentes texturas, pavimentos, y las diferentes actividades proyectadas y realizables.

-una nueva escenografía, respetando contexto existente, como las preexistencias de uso, de materiales, de vegetales, mantenimiento del paisaje natural y re-diseñar el paisaje artificial.

-recurrir a los elementos arquitectónicos, en forma de equipamiento que den respuesta a través de un diseño acorde a conceptos como: descanso, recreación, contemplación, paseo, recorrido, atravesamiento, juegos, deportes, entre otros.

ESPACIOS PUBLICOS A INTERVENIR

FRAY BENTOS:

PLAZA CONSTITUCIÓN

PLAZA RIVERA-PLAZOLETA LORENZO CARNELLI

PARQUE ROOSEVELT

PLAZA SAN MARTÍN

PLAZA HARGAIN

PLAZA FRAY BENTOS 2000.

PLAZA DE LOS INMIGRANTES

PLAZA BARRIO COBENA

PLAZA LEVRATTO

RAMBLAS (Dr. A. M. CUERVO; Dr. A. MONTAÑO)

PARQUE EL TOBOGÁN

PLAZA RISO CANYASO

ESPACIO PLAZAS a crear en las nuevas urbanizaciones y fraccionamientos en curso.

LAS CAÑAS:

PARQUE INFANTIL FRAYLANDIA

RAMBLA COSTANERA

Artículo 81: Centros de Barrios

La Intendencia de Río Negro promoverá la creación de una red de centros comunales, dotados de servicios y equipamientos de alcance barrial potenciando las prestaciones y alcances de los preexistentes y localizando aquellos a crear en sectores estratégicos de la ciudad y de su crecimiento planificado, incorporando la opinión de la ciudadanía para ello

Definidos como espacios multi-uso, polivalentes y facilitadores de la cohesión social, se localizan como nodos barriales con el objetivo de profundizar la integración urbana y social, reafirmando las identidades barriales y el vínculo entre ciudadanos, buscando homogeneizar los sectores urbanos y vincular la problemática y creatividad social al Gobierno Departamental.

La concreción y el perfil de gestión de dichos proyectos se realizarán en conjunto con las Direcciones competentes de la Intendencia Departamental de Río Negro, coordinando sus acciones con la Unidad de Gestión Territorial, en el marco del cumplimiento del proceso de evaluación y seguimiento del Plan Local.

Artículo 82: Proyecto Paseo Costero

Vinculado a la promoción de la vocación costera de la ciudad y atendiendo a las ventajas comparativas que en ese aspecto posee parte del ámbito propuesto, se pondrá en valor el actual paseo costero, ampliación en su extensión física (paralela y perpendicular a la ribera de río), realizando una intervención integral, definida por etapas y reconociendo los diferentes frentes costeros, que abarca desde Calle Uruguay (Plaza de Los Inmigrantes), Calle Argentina, Calle Luis A de Herrera, Rambla Dr. Angel M. Cuervo, Rambla Dr. Andrés Montaño, Ruta Panorámica, hasta puente sobre el arroyo Fray Bentos o Achicoria.

Se definirán espacios recreativos, nodos que permitan la proximidad con el río, haciendo vivencial las actividades fluviales, dotando de todo el equipamiento urbano necesario (iluminación peatonal, bancos y mesas con parrilleros, señalética, sendas peatonales, ciclovías, terrazas que potencien las cuencas visuales, servicios higiénicos públicos, entre otros), permitiendo la apropiación del espacio desde lo terrestre y lo fluvial.

CAPITULO V: PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 83: Propuesta de Infraestructura

La Propuesta de Infraestructura propone masificar y cubrir en diferentes etapas la mayor cantidad del territorio, con la presencia de los servicios básicos funcionando (agua potable, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, fibra óptica, cobertura wi-fi, entre otros), complementando el área urbana cubierta.

Su crecimiento se hará teniendo en cuenta los principios de la economía territorial tenidos en cuenta en la planificación del territorio, haciendo compatible el crecimiento urbano hacia los sectores servidos por las redes básicas de infraestructura, dicho crecimiento se llevará adelante en etapas, coordinando las actuaciones con los actores nacionales competentes.

Artículo 84: Proyecto de Vialidad

Esta intervención de carácter urbano tiene como objetivo ponderar la red vial, en su adecuación física, funcional como conectores, destacando su valor como espacio público por excelencia, en el marco del sistema vial propuesto, acorde al modelo territorial definido.

Se re acondicionarán las vías definidas como conectores principales y se concretarán las intervenciones necesarias en las vías definidas como intermedias e internas.

Este proyecto incluye actuar sobre la recalificación y mejora integral de:

- Los accesos a la ciudad en la conexión de la trama urbana con Ruta 2 y con Ruta Puente – Puerto.
- Cruces de calles internas con la vía férrea.
- Cruces vehiculares y peatonales sobre el eje de la ruta puente- puerto.
- Camino hacia el Balneario Las cañas
- Anillo perimetral sur-oeste, continuidad Camino San Salvador.
- Avda 18 de Julio, Avda Rincón, calle Roberto Young, Calle Ferreira Aldunate, continuidad calle Alzaibar, continuidad calle Blanes, continuidad Camino San Salvador hasta su conexión con calle Bohanes.
- Calle Paraguay.
- Caminos principales de la Colonia Tomás Berreta.

Artículo 85: Proyecto de Drenajes Pluviales y Prevención de inundación

Se realizará un Plan Sectorial en conjunto con DINAGUA, que incluirá el proyecto de drenaje de pluviales, elaboración de un mapa de riesgo (cruce de variables: posibilidad de inundación, anegación, con características socio-económicas de la población afectada), en coordinación con el Proyecto de Vialidad y el Proyecto de Saneamiento.

El objetivo de las obras de drenaje es optimizar y mitigar el impacto superficial del escurrimiento de las aguas de lluvia, ampliando la red de canalización existente, actualizando el crecimiento de la ciudad, existente y el proyectado, almacenando y conduciendo eficientemente las aguas, previniendo cualquier efecto negativo sobre el medio ambiente.

Artículo 86: Proyecto de Saneamiento

La Intendencia de Río Negro gestionará, en su rol proactivo , definiendo conjuntamente con OSE, los nuevos proyectos de Saneamiento urbano, enfocado en los sectores puntuales de la ciudad donde hoy no existe cobertura aun y en aquellas zonas urbanas (ZUR) que el modelo territorial define con el uso residencial.

El proyecto de saneamiento será ejecutado por OSE, Órgano competente y coordinado por la Intendencia de Río Negro.

Se continuará con el tendido de la red de colectores en la ZUR 6 (Barrios Las Canteras, Fripp), contando con Proyecto Ejecutivo de Obras para un 70% del área mencionada.

Se dará finalización al Saneamiento y su sistema mixto (por bombeo y por gravedad) en el Centro Poblado Las Cañas, previendo la realización de un proyecto ejecutivo que contemple la futura urbanización propuesta en la ZONA A2.

Vinculado a la extensión de la red de saneamiento en el Balneario Las Cañas, se tomará en cuenta la reserva del espacio necesario para una planta de tratamiento de aguas residuales mediante lagunas de decantación.

Contribuyendo a la vocación costera de la ciudad, se promoverá ante OSE y actores competentes la obra necesaria que permita la extensión río adentro del emisor sub-acuático de la red de saneamiento urbano, minimizando el impacto negativo sobre la costa de la zona Zona C (Anglo), ampliando lo vivencial y la posibilidad de apropiación por parte de la comunidad.

TITULO VI: PAISAJE CULTURAL INDUSTRIAL FRAY BENTOS

CAPITULO I: DEFINICION

Artículo 87: Definición Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos

El "Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos" se ha definido en razón de diferentes aspectos de carácter geográfico, paisajístico, productivo - económico y simbólico. El singular cambio de dirección del Río Uruguay identificado en el sitio, la importancia de su puerto en relación con la producción de la región, la concentración de un elevado número de edificaciones y espacios públicos pertenecientes a la ciudad del mismo nombre y, fundamentalmente, el reconocimiento en distintas partes del mundo de la marca "Fray Bentos" en los productos industrializados, han llevado a definir a "Fray Bentos" como el asset (esencia) patrimonial de la Región.

La denominación de PAISAJE CULTURAL – INDUSTRIAL FRAY BENTOS obedece a la interpretación otorgada al conjunto de elementos geográficos, situaciones de ocupación humana y uso del territorio, implantación de sistemas de explotación comercial e industrial de los recursos de la tierra y el impacto de grandes corrientes migratorias europeas, conformando un complejo y amplio sistema donde ha habido una gran interacción entre la geografía y el ser humano. Este impacto socio-económico, casi exclusivamente basado en las intenciones de explotación de la industria cárnica y de la fertilidad de las tierras para uso agrario, se encuentra perfectamente evidenciado en el ámbito seleccionado y aseguramos documentalmente que se trata de un auténtico y representativo ejemplo de todas las situaciones observadas en la amplia región del Bajo Río Uruguay.

La zona de emplazamiento de este Sistema Patrimonial Industrial se encuentra entre dos de los ríos más importantes del país: el Río Negro al sur y el Río Uruguay al Oeste. Dada la presencia de estas corrientes fluviales y sus afluentes, se cuenta con generoso riego que con sus fértiles tierras tuvo gran predilección para la utilización histórica en la cría de ganado y la agricultura. Desde el siglo XVIII esta región se denominaba "Rincón de las Gallinas".

Topográficamente, como columna vertebral de esta región, encontramos la denominada "Cuchilla de Haedo", conformada por los llamados internacionalmente "terrenos Fray Bentos" (calcáreos, 30 millones de años de antigüedad) que abruptamente se cortan en la línea del Río Uruguay, dando lugar a seductoras siluetas de barrancas y desniveles que caracterizan esta topografía, ideales defensas naturales para la creación de "radas" o ensenadas y puertos profundos entre ellas.

La jerarquía del sistema patrimonial local, cuenta, además de las cualidades geográficas anotadas, con ricos antecedentes históricos, referidos a la utilización y ocupación del territorio regional durante el lapso de los últimos trescientos años por el aprovechamiento de los recursos del Río Uruguay y su cuenca, donde se encuentran los campos más fértiles del país, con la ocurrencia de puertos naturales facilitando el emplazamiento de emprendimientos comerciales e industriales.

Esta micro región tiene profusos antecedentes en cuanto a la riqueza ganadera, hasta el punto de haber sido el preciso lugar del Uruguay donde se dieron dos de las circunstancias motivadoras de estos recursos: la introducción del ganado vacuno por Hernandarias (1611) y territorio parte de las gigantescas "estancias" jesuíticas que dieron lugar al sistema de su explotación extensiva e intensiva llamado "las vaquerías del mar" a partir de 1680.

Muy en especial las circunstancias políticas y sociales del Río de la Plata hacia mediados del siglo XIX, impulsaron la radicación de pequeños y medianos emprendimientos de explotación llamados "saladeros", lo cual fomentó el asentamiento de poblaciones, creando ciudades en especial alrededor de puertos.

La navegación por el río Uruguay uniendo la zona con la ciudad de Buenos Aires tuvo estratégica escala en Fray Bentos, punto geográfico que aumentó su jerarquía dentro del movimiento social, cultural, comercial, económico y político en más de un siglo de este panorama.

En este ámbito, la zona de Fray Bentos fue elegida por dos de los principales emprendimientos referidos: el establecimiento de M´BOPICUÁ, dedicado desde 1875 al envasado de conservas de carne y muy especialmente la LIEBIG´S EXTRACT OF MEAT COMPANY de capitales belgas y británicos. Este último, comenzado en 1863, se convirtió en el patrón del crecimiento comercial e industrial regional, la ocupación de tierras (estancias), el mejoramiento de razas ovinas y bovinas, la profesionalización del transporte y la introducción de tecnología desde Europa y Estados Unidos para toda la cuenca platense, dado que extendió sus acciones al sur de Brasil, Paraguay, Argentina y Uruguay. Es por ello considerado, con justicia, el sitio donde "nació la revolución industrial en el Río de la Plata".

En lo local, es decir en el centro de lo que se define como "PAISAJE CULTURAL INDUSTRIAL FRAY BENTOS", la empresa no solamente se convirtió en la llamada "gran cocina del mundo", sino que impactó en lo social, creando una de las pocas y quizás la más importante "company town" en el Uruguay (hoy Barrio Anglo) y favoreció un impresionante movimiento de inmigrantes que determinó la presencia en Fray Bentos de trabajadores procedentes de casi sesenta nacionalidades del mundo.

Este conjunto arquitectónico, creado en 1887, ha mantenido numerosos elementos primigenios y en los ejemplos de vivienda obrera y edificios administrativos o utilitarios así como en otros ejemplos de sus manifestaciones sociales, culturales o industriales, puede ser considerado como verdadera muestra de un transplante de estructuras europeas propias de su período post revolución industrial.

Encontramos fundamentalmente, la presencia alemana primero y británica después, en torno al movimiento comercial e industrial, dejando una marca indeleble en la zona, con ejemplos que hoy forman parte de un complejo paisaje cultural que entremezcla la geografía humana con los

productos de un intrincado sistema de aprovechamiento intensivo y extensivo de los por entonces llamados “frutos del país”.

El mantenimiento de la industria en manos privadas y funcionando hasta finales de la década de 1970, así como su dependencia de un trust británico relacionado a la industria cárnica de ciclo completo, retuvo hasta un período relativamente tardío estas condiciones y situaciones, propias de la explotación que caracterizó y marcó toda una época del “Uruguay, Suiza de América” como consecuencia de su fuerte incidencia en la alimentación a Europa durante más de 130 años.

SISTEMA PATRIMONIAL INDUSTRIAL ANGLO

Se define como “Sistema Patrimonial Industrial ANGLO” a un conjunto de bienes culturales y naturales vinculados en el territorio a partir de una actividad productiva y en relación a la comunidad en que la misma se desarrolló. Este sistema patrimonial industrial involucra en este caso a todo el ciclo productivo de la carne que va desde la cría del ganado en las estancias, hasta su etapa de mayor industrialización en el establecimiento industrial y disposición al mercado.

VALORACIÓN Y PROTECCIÓN PATRIMONIAL

El Frigorífico y Barrio Anglo cuentan con la máxima protección patrimonial dentro de la República Oriental del Uruguay siendo Monumento Histórico Nacional.(Resol. 251/987)

En diciembre del año 2008 se realizó una ampliación del área protegida (Resol. No. 454/008) dado que la Declaratoria de Monumento Histórico Nacional del año 1987 incluía solamente las instalaciones de la fábrica y el barrio obrero. Desde el año 2008 quedó incluida en la protección una amplia zona que contiene importantes elementos patrimoniales del sistema y que a su vez actúa como área buffer.

El área patrimonial también cuenta con protección, siendo a su vez la Intendencia de Río Negro la propietaria de la mayoría del área protegida.

PERIMETRO

En el marco de los avances en el proceso de postulación ante la UNESCO, se ha definido un área tentativa, la que en siguientes etapas podrá ser modificada, cuyos límites se grafican en el Plano de pag.N°46 -Perímetro del Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos. En este plano se distinguen dos áreas; una de ellas a la que llamaremos Núcleo, constituye el área de mayor protección, y otra a la que denominaremos área Buffer o área de amortiguación, que conforma un cinturón que rodea la primera y amplia la protección como forma de evitar impactos ambientales o visuales que afecten al área núcleo.

CAPITULO II: COMPONENTES DEL PAISAJE CULTURAL FRAY BENTOS

Artículo 88: Componentes del paisaje

Se identifican los siguientes componentes del Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos::

- El espejo de agua del Río Uruguay frente al SPILA y al área fundacional de Fray Bentos
- El puerto del Anglo.
- El Puente que relaciona la ciudad de Fray Bentos con el sistema Anglo.
- El barrio histórico obrero y gerencial (traza, tejido, paisaje).
- Instalaciones deportivas:
    - El Club de Golf (parque, vegetación, edificación)
    - El Club de Fútbol Anglo
- Los Corrales y la Balanza
- Construcciones e Instalaciones industriales desde el Saladero Ing. Georg GIEBERT, La Liebig´s Extract of Meat Company al Ex Frigorífico Anglo.
- Trazas de funcionamiento productivo y social - camino de Tropas, camino del molino, vía o línea del ferrocarril -
- Áreas de desarrollo de las festividades - La banda de música, las Romerías -
- Recorridos
    - de Tropas - desde el tren hacia el área de producción.
    - de la vaca – como elemento de producción dentro del conjunto fabril.
    - de llegada de los pavos – desde la estación hasta el Anglo por calle Brasil.
    - del obrero – del barrio a la Planta y áreas de recreación.
    - de la banda musical – desde el kiosco de la reina, pasando por la Casa Grande hasta el “mirador”

Elementos fuera del núcleo que pertenecen al sistema

- El área fundacional de Fray Bentos.
- El kiosco de la Reina.
- Recorrido de la banda de música sobre la calle Brasil hacia la Plaza.
- Estación de ferrocarril próxima a la zona de estancias, AFE.
- Estancias de engorde y saladeros relacionados.
- Estación Central de ferrocarril de desembarco de pavos hacia el Anglo.
- Otros equipamientos del sistema.

CAPITULO III: COMPONENTES DEL SISTEMA PATRIMONIAL INDUSTRIAL LIEBIG´S ANGLO

Artículo 89: Componentes del Sistema Patrimonial Industrial Liebig´s Anglo

Dentro de la figura patrimonial Paisaje Cultural, el Sistema Patrimonial Industrial Liebig´s Anglo comprende dos zonas claramente diferenciadas.

A - Núcleo Histórico ANGLO

Refiere a los componentes del patrimonio construido y consolidado, que está constituido por los componentes edilicios con destino residencia e industrial del Sistema. Comprende las áreas correspondientes a: barrio obrero, barrio inglés y área fabril.

B – Sistema Patrimonial Industrial Liebig´s Anglo

Refiere a áreas que pertenecen al sistema y que requieren de un análisis de zonificación que permita la realización de emprendimientos dentro del sistema patrimonial industrial, y que se encuentran íntimamente relacionadas por sus implicancias territoriales, funcionales y culturales .

Cada zona está caracterizada por uno o más elementos significativos del conjunto que le dan valor particular a cada una de ellas. Las actividades autorizadas estarán vinculadas directa o indirectamente a las actividades originales, desarrollando al máximo las potencialidades de cada lugar y su definición precisa será tenido en cuenta en un Plan de Manejo del sitio.

Se establecen así las siguientes zonas dentro del Sistema Patrimonial Industrial Liebig´s Anglo

- Complejo Industrial ANGLO - Puerto y Conjunto fabril – Cámaras Frías
- Barrio “Obrero”
- Barrio “ingles” – Casa Grande
- Plaza de “La Pandilla”
- Zona del Golf – Camino de tropas
- Parque Natural histórico “Corrales del Anglo”
- Marina del ANGLO
- Zonas Altas
- Zona Residencial “La Balconada”, “Lomas del ANGLO”
- Zona de las ” Romerías”
- Basurero histórico
- Zonas naturales y espacios verdes

La zonificación del Sistema Patrimonial Industrial ANGLO se grafica en el Plano N°16 en pág. Nº257 Sistema Patrimonial Industrial ANGLO: Zonificación General.

Complejo Industrial ANGLO – Puerto – Conjunto Fabril

"La fábrica con sus edificios y chimeneas será factor determinante y dominante del conjunto, un hito, una imagen rectora que señorea desde la margen del río."(5)

Desde el Saladero hasta el frigorífico, los edificios fabriles, las chimeneas y las grúas del puerto enmarcados entre el río y el relieve, son el elemento principal y forman un conjunto único de gran riqueza paisajística y de alto valor testimonial. Todos ellos con un objetivo que los organiza y les da sentido de ser "el ciclo productivo de la carne".

El Puerto

"Uno de los motivos principales de la radicación de esta industria fue la excelencia del puerto ultramarino; extremadamente profundo aún para las embarcaciones de hoy día, ya que cuenta con 23 pies de calado. Históricamente, el puerto fue adecuándose al movimiento que fue espectacular teniendo en cuenta que era un puerto no tradicional en el movimiento ultramarino. Sólo en 1898, movilizó más de 450 embarcaciones. El puerto permitía el ingreso de mercaderías y el envío de los productos directamente a Europa sin pasar por Montevideo ni Buenos Aires.

Por este puerto, se produjo el principal egreso de la mercadería destinada a las tropas en los conflictos de los bóers (1898), Primera Guerra Mundial (1914-18) y Segunda Guerra Mundial (1939-45) (6) Asimismo, por este puerto se produjo el ingreso de maquinaria y tecnología de punta siendo el lugar donde, por tal motivo, se le ha reconocido como el sitio donde nace la revolución industrial en el Rio de la Plata. Los primeros alambres de púas para cercar los campos uruguayos, el primer arado a vapor del país y los primeros vacunos y lanares de pedigree para comenzar las cruzas de mejoramiento de los ganados en el Uruguay, entraron por este puerto"(7).

5 " Arq. S. Antola, Arq. A. De Betolaza, Arq. C. Ponte y Arq. W. Rey Ashfield "Arquitectura y Ciudad generada a partir de la industria de capital Británico en Uruguay. Revista Arquitectura/264. Dic. 1994.

6 *Como ejemplo (prensa local) puede destacarse que en Abril de 1943, salieron por este puerto 16 millones de latas de coned beef*

7 Prof. Rene Boretto Ovalle "Historiografia de la Ciudad de Fray Bentos (1857-1890)

El Conjunto Fabril

Las construcciones se caracterizan por tener estructura de fundición, en la mayoría de los volúmenes que la integran como los galpones y las grandes áreas. Las naves fabriles cubiertas por techos inclinados de chapa sobre cerchas de fundición y la mampostería de ladrillo con ornamentación realizada en la colocación del mismo que se visualiza en muros, cornisas, pretiles, etc.

Son el elemento central del valor patrimonial del sistema por lo tanto se deberá:

Garantizar los máximos niveles de protección y valorización de la cáscara, la volumetría y la estructura

Salvaguardar la imagen del lugar, las formas, las texturas

Mantener la espacialidad que vincula las edificaciones.

Re-establecer la jerarquía de las áreas de acceso y puntos de llegada, marcar la existencia de portones y puestos de control.

Las Cámaras Frías

"El edificio de cámaras frías comenzó a construirse hacia 1922, cuando la Liebig Company inicia su rápida escalada tecnológica para ingresar al mundo de las carnes enfriadas, prácticas que fueron hechas en este establecimiento desde bastante antes, siendo uno de los primeros lugares del Uruguay donde se probó el sistema. La edificación principal, de 40 metros de ancho por 60 de largo, se culminó hasta 1924, momentos en que la Liebig pasó a ser ANGLO DEL URUGUAY

Las instalaciones se ampliaron entre 1926 y 1929, llevando su extensión a 4000 metros cuadrados de planta en cinco pisos, con una capacidad total de almacenaje de 18.000 toneladas.

El edificio de cámaras fue, entre todos los de establecimientos similares del país, el de mejor y más estratégica ubicación, por cuanto está ubicado a menos de 40 metros del propio muelle de boca embarque donde, por gravedad, los productos llegaban prácticamente sin esfuerzo humano, hasta la de las bodegas.

La existencia de estas cámaras hicieron necesario la instalación de un sistema de generación de frío, mediante grandes compresores de amoníaco que se instalaron exactamente enfrente a las cámaras, siendo hoy día una verdadera muestra del avance tecnológico de este recurso industrial, con compresores a vapor, a energía eléctrica y a fuel oil."8

[8] Prof. Rene Boretto Ovalle "Historiografia de la Ciudad de Fray Bentos (1857-1890)

Es el edificio por excelencia que da valor emblemático del sistema, representa el momento de mayor desarrollo económico y tecnológico de la ciudad. Su presencia testimonial junto con la chimenea caracterizan al paisaje de un modo contundente.

Cualquier acción sobre el mismo será significativa no solo para el Sistema y el paisaje al que pertenece sino para la comunidad fraybentina a quien identifica. Este imponente volumen edificado exige un respetuoso y profundo análisis y es sin lugar a dudas el elemento más significativo del conjunto.

Artículo 90: Zonificación del Conjunto Fabril

La zonificación definitiva se realizará una vez finalizado el Proyecto de Relevamiento de los elementos que componen la instalación; edificaciones fabriles y las áreas que los vinculan.

La realización de este esquema de zonificación tiene por objeto dejar de manifiesto la intencionalidad del Plan de Manejo de promover la refuncionalización y reconversión de los elementos que integran dicha instalación fabril de carácter patrimonial

Este esquema de zonificación surge del análisis primario de las características espaciales y sus vínculos con la estructura circulatoria así como la vocación arquitectónica de cada volumen y espacio libre del conjunto industrial.

Hasta tanto el Plan de Manejo no esté desarrollado, se establece un esquema de zonificación con carácter cautelar, el que queda definido en el Plano N°14 en pág. Nº255 - Sistema Patrimonial Industrial ANGLO: Zonificación del Conjunto Fabril, y en el Plano N°15 en pág. Nº256 Área Fabril y Barrio Inglés - Usos permitidos.

Las construcciones y los espacios de la instalación fabril deberán estar inventariados y catalogados estableciendo además una clasificación de acuerdo a la capacidad de adaptarse a cambios funcionales. Sin perjuicio de lo que establezca la Comisión de Gestión Anglo se deberá tener en cuenta para dicha clasificación los siguientes factores:

Localización dentro del conjunto fabril

Accesibilidad

Grado de interés patrimonial

Uso original

Adaptabilidad

Compatibilidad

Estado de conservación

Uso potencial

Clasificación primaria

Se realiza una clasificación primaria de los locales de acuerdo a su grado de valoración, características de implantación y accesibilidad, a efectos de hacer una primera aproximación a su uso potencial sin perjuicio de lo que establezca el Plan de Manejo para la zona.

- Locales y espacios que tienen un alto grado de valoración patrimonial deberán ser incorporados al museo, y en los cuales deberán realizarse aquellas acciones necesarias para su preservación, recuperación y puesta en valor.
- Locales directamente vinculados a los caminos internos o recorridos estructuradores en muchos casos de dificultoso acceso vehicular de áreas variables y de un grado de valoración que permite la convivencia de lo testimonial con la realización de actividades compatibles.
- Área libre, caminos internos, trazas estructuradoras que actúan a modo de plaza interna (importantes para el desarrollo turístico, plaza de comidas, realizaciones de eventos culturales, exposiciones al aire libre, presentaciones artísticas, etc.) y que integran en todos los casos los recorridos e itinerarios de interés turístico-patrimonial.
- Locales de gran volumen presentando mayor grado de libertad de uso. Sin acceso vehicular a los que se accede desde el interior del conjunto (salas de conferencias, exposiciones, empresas, oficinas).
- Locales de gran volumen con mayor grado de libertad de uso. Con acceso vehicular a los que se accede también exteriormente. (desarrollo industrial compatible, con el que se formulará en el proyecto de cluster industrial).
- Volúmenes exentos de alto valor emblemático. Cámaras Frías, Bomba de Agua, Herrería y Fertilizantes. (proyectos especiales).
- Espacios libres.

Artículo 91: Barrio "Obrero"

Cada etapa de urbanización está vinculada a un momento del desarrollo industrial y las características constructivas varían para cada una de ellas y también de acuerdo a su tipología y su destino. Las manzanas son irregulares con diversidad de loteos, dando como resultado manzanas extrovertidas con una trama que genera callejuelas y callejones que recuerdan en pequeña escala los recorridos medievales.

Se reconocen claramente:

Un gran conjunto de construcciones organizadas en forma ortogonal a la traza que une con la casa grande.

Un segundo grupo implantado sobre la costa acompañando los desniveles de la barranca y generando calles interiores perpendiculares al acceso principal de la instalación fabril cercana a los portones

Un tercer grupo correspondiente a la última etapa de urbanización en amanzanamientos en forma de cuadrícula en el camino que lleva al club de Golf.

Las recomendaciones y lineamientos para esta zona son:

Se preservará y pondrá en valor en todos los casos: las calles, callejuelas y sendas que conforman el conjunto de trazas pertenecientes al barrio obrero de gran valor patrimonial, escénico y paisajístico.

Serán elementos sustantivos del "Recorrido del Obrero" donde la experiencia del descubrimiento, la sorpresa y el sentido de "recorrer" son parte del patrimonio intangible del lugar.

Las características paisajísticas que dan al barrio dichas trazas son un elemento a retomar para la formulación de las nuevas zonas residenciales en el sistema.

El proyecto de inventariado y catalogación diferenciará los sectores del barrio de acuerdo a las etapas de evolución y su relación con el desarrollo industrial.

Artículo 92: Barrio "Inglés"

Se ubica en la parte de mayor altura de la barranca marcando el dominio visual sobre el conjunto como signo de poder y control. La comprensión del paisaje y la calidad de las vistas así como el valor simbólico del elemento construido hacen del lugar un sitio de excelencia.

En él se encuentran las viviendas de las jerarquías, del sector gerencial del complejo industrial.

Son volúmenes exentos, con ejes de simetría, en una o dos plantas. Toman detalles constructivos de viviendas prestigiosas europeas, como: importantes accesos mediante espacios intermedios abiertos, techados y por medio de galerías.

Los espacios interiores son de mayor espacialidad y tienen elementos de diseño como estufas, barandas y el uso materiales europeos.

Se destaca la importante ornamentación en elementos de mampostería y forja.

La “Casa Grande”

Es el elemento más significativo de esta zona. Ubicada estratégicamente constituye un nodo dentro del Sistema formando parte de la mayoría de los recorridos y punto obligado de muchos itinerarios.
Rodeada de parques enjardinados y espacios de alta calificación estética y paisajística y gran valoración dentro del patrimonio cultural material , inmaterial y natural del Sistema Patrimonial Industrial Liebig´s Anglo.
El parque perteneciente a la Casa Grande contiene un amplio conjunto de especies vegetales exóticas que integra el listado de los bienes de patrimonio natural

Para todos los casos dentro de esta zona que conforma el “barrio Inglés” se tendrá en cuenta que:
Los espacios y las edificaciones deberán ser destinados a la realización de Proyectos especiales y la definición de los mismos estará contemplada en el Plan de Manejo del sitio.
Se promoverán las actividades de hotelería, gastronomía, salas de reuniones, realización de eventos, investigación botánica y todas aquellas que sin perjuicio de lo que establezca el Plan de Manejo permitan la realización de actividades y servicios del más alto nivel.
Las acciones referidas a la vegetación ya sea de origen exótico como nativo será regulado por el Plan de Manejo.

Artículo 93: Plaza de “La Pandilla”

Este predio actualmente carente de edificaciones conserva aún momentos de recuerdos vigentes por cuanto las edificaciones que allí existieron fueron demolidas en 1980. Gran parte del terreno fue asiento del primer crecimiento edilicio en referencia a “la ranchada”, como se llamaba al sector construido para alojamiento de los obreros. Partiendo de la base de largos edificios comunitarios (1887) pronto se amplió el uso hacia otros tipos de viviendas que en una primera instancia fueron destinadas al personal del puerto del saladero y los “bomberos voluntarios”.
El espacio libre que dejaban estas construcciones era sentido como “la plaza”, lugar de encuentro, práctica de deportes y espacio de recreación de los pobladores del lugar.

Artículo 94: Zona del Golf - Campo del Club de Golf – Camino de tropas

El Campo del Club de Golf y sus instalaciones, constituyen dentro del sistema uno de los puntos estratégicos de gran valor paisajístico, patrimonial y simbólico que caracteriza las costumbres de la sociedad inglesa de la época.

Se preverá la ampliación del campo del Club de Golf a efectos de lograr 18 hoyos y adquirir nivel internacional

La extensión de este daría del punto de vista deportivo la posibilidad de que la región cuente con un campo de golf de singulares características transformándose en un atractivo en los programas de desarrollo turísticos y deportivos.

Esta zona de extensión, cumplirá la función de área de amortiguación espacial valorizando la zona dentro de la que se encuentra parte del camino de tropas de alto valor patrimonial.

El área sugerida para dicha ampliación se encuentra esquematizada en el plano de zonificación y permitirá la convivencia con zonas residenciales de alto nivel y en número reducido

Artículo 95: Parque Natural Histórico "Corrales del ANGLO"

La zona está definida por las áreas de parque entorno a los corrales, el área de cuarentena, y la Balanza.

Toda acción que allí se realice tenderá a la recuperación y revalorización de su estructura física original, sus perímetros, trazas, mojones, equipamiento tales como bebederos, luminarias, cercos, entre otros, así como de las especies vegetales que lo habitan.

El Parque Natural "Corrales del Anglo" será de uso público y será parte sustantiva de itinerarios y recorridos patrimoniales.

Artículo 96: Marina del ANGLO - Zonas de Actividades Náuticas

Dadas las características naturales del lugar y la tradición del área, en esta zona se promoverá la realización de actividades náuticas y afines. Todo proyecto a realizarse deberá gestionarse ante la Comisión de Gestión Anglo.

Artículo 97 Zonas Altas - Proyectos Especiales

Se definen como zonas altas a las que se encuentran por encima de la cota altimétrica 25.

Esta zona se caracteriza por la fuerte relación visual con el sistema. En ella se encuentran puntos estratégicos “miradores naturales” que permiten la comprensión total del sitio y definen cuencas visuales de alto valor paisajístico que forman parte del patrimonio natural del lugar.
Estas cualidades exigen la necesidad de tener una reglamentación sujeta a preservar y salvaguardar el valor paisajístico permitiendo en todo momento la comprensión visual total del paisaje y su vínculo histórico.
Se promoverá la localización estratégica de proyectos especiales que revistan de un perfil turístico-residencial (hotel, paradores, etc.) en localizaciones definidas primariamente en el plano de zonificación general del sistema, llamados “áreas de actuación”.

Artículo 98: Zona Residencial

El plano de zonificación primaria para el Sistema Patrimonial Industrial Liebig´s Anglo, identifica zonas destinadas a la realización de fraccionamientos con destino residencial. Estos se incorporarán a la ciudad de Fray Bentos como áreas de crecimiento urbano.

“LA BALCONADA”

Esta zona se sitúa en un lugar privilegiado dentro del Sistema. El paisaje, su ubicación y la presencia del monte indígena le adjudican al lugar un alto valor escénico además de patrimonial. Estas razones naturales y un adecuado proyecto de urbanización, entre otras cosas, darán al sitio un sustancial incremento en el valor del suelo, transformando a esta zona de exclusividad en una zona de privilegio.

“LOMAS DEL ANGLO”

Estas zonas serán definidas en un proyecto ejecutivo en el marco del Plan de Manejo para el sitio y serán puestas al mercado por etapas con grados de prioridad establecidos en dicho Plan.

Artículo 99: Zona de las “ROMERIAS”

Barranca natural costera, reconocida como uno de los miradores naturales de mayor valor histórico y testimonial, era el lugar de realización de festividades de fin de zafras y como recordación del aniversario de la Sociedad Recreativa “La Estrella” (1881).

En ella se armaban las “tolderías”, carpas en carros, y la comunidad compartía los festejos a los que asistían familias de todos los niveles sociales de la época, inclusive de las ciudades vecinas.
Era “el lugar” donde llegaba la Banda musical luego de su recorrido convocando a los diversos integrantes de la sociedad fraybentina. Ubicada sobre la costa y a una importante altura sobre el nivel del río, esta zona portadora de gran belleza natural se apodera del conjunto fabril en un fuerte vínculo visual. Es sin lugar a dudas uno de los sitios o lugares más representativos del patrimonio cultural intangible y natural de significativo valor simbólico.
Será un espacio librado al uso público. Se promoverá la realización de eventos al aire libre e instalación de ferias locales

Artículo 100: Basurero histórico

Se refiere a la zona donde se tiraban los residuos en la época.
La I.R.N. realizará el relevamiento y la demarcación del área correspondiente.
Hasta tanto no entre en vigencia el Plan de Manejo se establecerá como la custodia del mismo como cautela.
El mismo será motivo de un programa de investigación arqueológica promovido por la I.R.N. en coordinación con instituciones especializadas en la materia y enmarcados en lo que establezca el Plan de Manejo.

Artículo 101: Zonas de Espacios verdes, parques y áreas protegidas

El Sistema Patrimonial Industrial ANGLO, tiene como integrante sustantivo de paisaje los espacios verdes y el elemento vegetal.
Dentro de esta zona se identifican elementos y grupos que pertenecen al conjunto de bienes del patrimonio natural del lugar y que le otorgan al sistema un alto valor paisajístico que actúa como reserva verde de la ciudad.
Las variedades de especies tanto nativas como exóticas aportan al paisaje del Sistema infinidad de colores y texturas y cumplen un rol protagónico y escénico dentro del Paisaje Cultural actuando de marco para los componentes construidos.

CAPITULO IV: INVENTARIO DE ZONAS, SITIOS Y BIENES PATRIMONIALES

Artículo 102: Inventario Patrimonial

Intégrese al Registro de Zonas, Sitios y Bienes patrimoniales que serán incluidos en el Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales de Río Negro los siguientes elementos:

ELEMENTOS QUE INTEGRAN LA ZONA DE PROTECCIÓN Y VALORIZACIÓN PATRIMONIAL Y AMBIENTAL DEL PAISAJE CULTURAL INDUSTRIAL LIEBIG´S FRAY BENTOS. (SPILA)

La costa sobre el Río Uruguay frente al SPILA y al núcleo fundacional de Fray Bentos

El puerto del Anglo

El Puente que relaciona la ciudad de Fray Bentos con el Sistema Patrimonial Industrial Liebig´s Anglo

El barrio histórico obrero y gerencial (traza, tejido, paisaje)

Instalaciones deportivas:

- El Club de Golf (parque, vegetación, edificación)
- El Club de Fútbol Anglo

Los Corrales y la Balanza

Construcciones e Instalaciones industriales desde el período de saladero hasta el del Ex Frigorífico Anglo.

Trazas de funcionamiento productivo y social: camino de Tropas, camino del molino, vía o línea del ferrocarril.

Áreas de desarrollo de las festividades: la banda de música, las Romerías.

Recorridos:

- de Tropas: desde el tren hacia el área de producción.
- de la vaca: como elemento de producción.
- de llegada de los pavos: desde la estación hasta el Ex Frigorífico Anglo por calle Brasil
- del obrero: del barrio a la Planta y áreas de recreación
- de la banda musical: desde el kiosco de la reina, pasando por la casa grande hasta el "mirador"

ELEMENTOS FUERA DEL NÚCLEO PERTENECIENTES AL SISTEMA

El kiosco de la Reina

Recorrido de la banda de música sobre la calle Brasil hacia la Plaza

Estación de ferrocarril próxima a la zona de estancias

Estancias de engorde y saladeros relacionados

Estación Central de ferrocarril de desembarco de pavos hacia el Anglo

Otros equipamientos del sistema.

ELEMENTOS UBICADOS EN EL NÚCLEO FUNDACIONAL DE LA CIUDAD DE FRAY BENTOS

Quedan establecidos en el Inventario Inicial de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales:

Núcleo fundacional: comprendido entre calles: Sarandí, Ruta Puente-Puerto, Estación de AFE; Plazoleta de los Inmigrantes, Rambla Dr. Angel M. Cuervo, Camino Lynch , 25 de Mayo e Inglaterra.

Entornos de las plazas Hargain, Constitución, San Martín y De los Inmigrantes: construcciones y padrones.

Estación de AFE, instalaciones y su entorno

Artículo 103: Regulación sobre los componentes patrimoniales.

Los componentes de este registro serán motivo de un estudio especializado para su incorporación en la nómina de Zonas, Sitios y Bienes de valor Patrimonial de Fray Bentos con su consiguiente regulación normativa. Hasta tanto ello no ocurra, las intervenciones sobre estos componentes serán evaluadas caso a caso por la Comisión Gestión Anglo, en cada permiso de construcción o solicitud de autorización, estableciendo las medidas cautelares y condicionamientos que correspondiere, de acuerdo a la normativa nacional y departamental vigente.

Artículo 104: Inventario Patrimonial Zona Anglo (primer avance).

Intégrase al presente Instrumento de Ordenamiento Territorial el Inventario (Primer Avance) de Zona Anglo, ubicado en el Libro III, Título I, Capítulo IV del Anexo; referente a las construcciones, edificaciones, bienes y espacios públicos de esta zona, a fin de asegurar su conservación y preservación, de conformidad con el interés cultural y su carácter histórico, artístico, arquitectónico y patrimonial.

CAPITULO V: LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS PARA EL PLAN DE MANEJO DEL SPILA
SISTEMA PATRIMONIAL INDUSTRIAL LIEBIG´S ANGLO

Artículo 105: Objetivos del plan de manejo

Los objetivos del Plan de Manejo se definen a partir de dos direcciones fundamentales que hacen referencia a la presencia del Sistema Patrimonial Industrial Liebig´s Anglo en la sociedad fraybentina y a la puesta en marcha de las acciones sobre el mismo con una visión de una gestión avanzada.

El Plan de Manejo se concibe como una herramienta estratégica que contempla todas las acciones y usos sobre el bien patrimonial aplicando criterios de sustentabilidad, que posibiliten la preservación de sus valores, así como su incorporación a la oferta para el desarrollo local y a la comunidad internacional como parte del Patrimonio de la Humanidad.

Los objetivos específicos de este Plan de Manejo son:

Poner en valor los diferentes componentes de este sistema patrimonial industrial y a los elementos que relacionan las partes que lo componen. Los recorridos históricos, las etapas de desarrollo urbano e industrial, el uso de la ciudad y las áreas de fuerte relación visual perspectiva que evidencian la importancia estratégica de su ubicación en el paisaje y en el contexto Regional.
Recalificar al Sistema Patrimonial Industrial Liebig´s Anglo mediante la realización de proyectos de reconversión y refuncionalización incrementando el valor del suelo a efectos de lograr un desarrollo sustentable del sistema.

De acuerdo a los objetivos, específicos del Plan de Manejo, este deberá contener los siguientes elementos:

- Plan de manejo general y específicos para cada área
- Zonificación del sistema
- Zonificación del conjunto fabril.
- Clasificación de las características y los usos potenciales de cada uno de los locales de la instalación fabril basada en el inventario y catalogación previstos.
- Proyecto museo de sitio
- Creación de itinerarios
- Programa de flora y fauna

- Creación de un conjunto de empresas de alto valor agregado que asocie innovación e investigación para el desarrollo tanto de servicios como de industrias, compatibles con una dimensión cultural y patrimonial del sistema
- Programa de Participación Social
- Proyecto de Arqueología industrial
- Proyecto de cartelería y señalización.
- Proyecto de Relevamiento georreferenciado

Se desarrollan a continuación algunos de estos contenidos del Plan de Manejo:

Artículo 106: Contenido Plan Manejo

Los proyectos internacionales de turismo cultural, acompañados de una adecuada propuesta museística han revalorizado antiguas instalaciones y han generado importantes áreas de desarrollo local. Por esta razón deberá implementarse un Proyecto de desarrollo del museo como "museo de sitio", creando un sistema que permita la comprensión total de los diferentes lugares y aspectos de interés.

Destinar a dicho museo los locales o parte de los mismos que se caractericen por su alto valor histórico patrimonial, o que por su función original o sus contenidos se consideren testigos de las diferentes etapas de evolución tecnológica industrial, proceso productivo, aspectos sociales que caracterizaron al lugar o sean parte del patrimonio intangible, sin perjuicio de otros que se consideren necesarios o que por su vocación ameriten formar parte del mismo.

Se considerarán al menos los siguientes:

- Laboratorio industrial
- Sala de faenas
- Sala de máquinas
- Planta de la cámara de frío (que mantiene las cañerías y características originales)
- Molinete y baranda de control de salida
- Sala de exposiciones (Museo de la Revolución Industrial)
- Archivo gráfico y documental
- Salas de trabajos administrativos y oficinas gerenciales
- Calles estructuradoras interiores al conjunto fabril
- Chimenea
- Bomba de agua
- Infraestructura portuaria - Muelle y grúas

- Casa Grande
- Balanza

Artículo 107: Los itinerarios

Los itinerarios permiten la observación entre otras cosas de los elementos de arqueología industrial "in situ" evitando el desmantelamiento y permitiendo la observación directa, la percepción del espacio, la imagen de la ciudad real, integrando todos los elementos en recorridos coherentes. Estos pondrán en evidencia las distintas etapas de desarrollo industrial, (del saladero a la cámara frigorífica) la implantación industrial en el territorio, (arquitectura de la ciudad, crecimiento del barrio, adaptación a la topografía) procesos de industrialización, uso de la ciudad, costumbres de la sociedad, vínculos con otros componentes del sistema (las estancias de engorde, la ciudad, el tren, las otras fábricas del río Uruguay).

El Plan definirá el diseño de itinerarios temáticos y generales, de carácter académico y turístico de diferente duración basado en los recorridos descriptos.

Desde 1990 el Museo de la Revolución Industrial realiza un circuito interno en las instalaciones fabriles, que tienen en la actualidad una asistencia anual de aproximadamente 7.500 personas.

Los recorridos

Son los componentes del patrimonio intangible que relacionan fuertemente al Sistema patrimonial industrial con la ciudad de Fray Bentos y el entorno, y que involucran a la población en su conjunto. Se identifican y reconocen algunos recorridos que permiten la comprensión global del lugar justificando y valorando una serie de bienes culturales de carácter inmaterial que pertenecen al conjunto del patrimonio intangible del sitio.

Los recorridos son:

1 - El recorrido de la vaca

2 - El recorrido del obrero

3 - Recorridos sociales

4 - Recorridos paisajísticos,

1 - El recorrido de la vaca, Es un elemento fundamental en la definición de la Zona de interés Patrimonial. Este recorrido da sentido y explica al sistema, relaciona y pone en valor a los diferentes componentes de la ciudad industrial de fines de siglo XIX.

En este recorrido se leen claramente dos etapas:

La primera, se inicia en la estación de Ferrocarril donde se producía el desembarco de las tropas, continuando por una fuerte traza que pasa por la zona "del molino" donde se distribuía el ganado en estancias y en potreros para engorde y rehabilitación y que luego continuaba hasta la entrada a los corrales y la Balanza.

La segunda, comienza en el ingreso de las tropas a los corrales techados y termina en la última etapa de industrialización y la disponibilidad del producto final.

Este recorrido deja en evidencia las etapas de evolución tecnológica y desarrollo industrial vinculados con la producción y técnicas en el manejo del ganado.

2 - El recorrido del obrero, Este valoriza el vínculo de la ciudad con el sistema, y de los elementos que lo componen. La relación del barrio con la instalación fabril, la producción con el obrero, la división de tareas según la función o el género entre otras.

En él se pone en evidencia el rol de la mujer y las tareas que realizaba en la lavandería, el etiquetado y el envasado entre otras. También cobran importancia las áreas destinadas al uso administrativo, funcional, de servicio, comedores, vestidores, etc.

Este recorrido, permite visualizar: el vínculo de la planta industrial con la ciudad, las áreas de control y seguridad y las etapas de desarrollo industrial en relación al crecimiento urbano de carácter residencial.

Pone de manifiesto el uso del barrio, el espacio abierto y la relación con la industria, así como el uso de la ciudad en sus diferentes áreas (deportivas y sociales) y también muestra la conformación social, las costumbres y las jerarquías de la época. Además permite desarrollar varios "circuitos internos" o "itinerarios" que se podrían elaborar según el área de trabajo, producción, mantenimiento, administración, gerenciamiento, etc.

3 - Recorridos sociales. Se basa en el reconocimiento y puesta en valor de una serie de "eventos" que refieren a tradiciones y festejos que hacen a la memoria colectiva del lugar. Estos recorridos, ponen de manifiesto, elementos intangibles del patrimonio cultural los que hablan del lugar, sus costumbres, y los modos de vida de cada sector de la población de la Ciudad Industrial, de origen inglés y de origen local. Estos tienen como marco la ciudad de Fray Bentos, la estación central de Ferrocarril, la plaza, el kiosco de la Reina, la calle Brasil por donde circulaba la banda musical y se

arreaban los pavos con destino a la faena y exportación. En ella se instaló el área comercial del momento.

Las trazas como vínculos físicos de la ciudad con el Sistema nos llevan a “los lugares” a quienes estos recorridos le han dado un alto grado de valoración simbólica (zona de romerías, festividades, llegada de la Banda musical). Evidencian el uso de las instalaciones deportivas, de áreas de espacio público, plazas, canchas de fútbol, golf, costa y mirador.

4 - Recorridos paisajísticos, Permiten la comprensión del lugar, evidencian el valor escénico del conjunto. En estos recorridos se puede visualizar la estructura de la ciudad antigua y su relación con el entorno y establecer zonas importantes para posibles “proyectos especiales” de interés turístico y regional.

Artículo 108: Programa de flora y fauna del Sistema Patrimonial Industrial ANGLO

El paisaje del Sistema Patrimonial Industrial Liebig´s Anglo tiene como valor fundamental al elemento verde. Dentro del mismo se encuentra una gran variedad de flora y fauna autóctona así como conjuntos de vegetación exótica de gran variedad, de gran valor escénico. Se identifican grupos en las distintas zonas que cumplen con un rol sustantivo dentro del paisaje de este Sistema patrimonial y que serán de gran significación dentro de la denominación de Paisaje Cultural.

Dentro del Sistema se identifican Montes de Ombúes con ejemplares de ***Phytolacca dioica*** [9], de significativo valor no solamente por formar parte del entorno natural de un sitio de valoración patrimonial, sino por constituirse en un ejemplo de agrupación (o “isla”) con pocos ejemplos en el país, dado que originariamente crece solitario.

El parque de la Casa Grande cuenta con gran variedad de especies exóticas que fueron traídas de diferentes países europeos.

Con el objeto de preservar y salvaguardar la flora y fauna existente en el sitio el Plan de Manejo deberá:

- Realizar un inventariado y catalogación del elemento vegetal y una clasificación de acuerdo a la ubicación y relación con el paisaje.

[9] Árbol herbáceo, dioico; la base del tronco se engrosa considerablemente en los ejemplares adultos, posee amplia copa. Cuando crece aislado se eleva unos 12-15 mt. de altura. Hojas simples, alternas, ovales o elípticas, con largos pecíolos. Íntegras, ápice agudo y base por lo general redondeada. Flores apetalas, blancas, pequeñas, dispuestas en racimos colgantes. Follaje tardíamente caduco. Floración a comienzos del verano; fructificación en el verano-otoño. Propagación por semillas. Especie propia de la Argentina; en Uruguay en estado silvestre es muy difícil de encontrar.

- Delimitar e identificar cada elemento y cada grupo de la flora existente.
- Poner el valor dentro del Sistema Patrimonial Industrial Liebig´s Anglo las unidades y grupos vegetales de singular valor histórico patrimonial.
- Realizar un Plan de manejo que contemple las categorías establecidas en el inventario y clasificación referidas anteriormente.

Hasta tanto el Plan de manejo no entre en vigencia se tomarán las siguientes medidas con carácter cautelar:

Se realizará el retiro de la flora agresora al monte nativo.
Se mantendrá y reservará en su estado natural actual a todo grupo y elemento vegetal sin realizar ningún tipo de acción salvo que la misma sea necesaria para salvaguardar su existencia.
No plantar ni realizar el retiro de árboles, arbustos y flora nativa o exótica en ninguna de las zonas establecidas por el Plan.
Cualquier tipo de solicitud de manejo será presentada ante la Comisión de Gestión Anglo por un técnico calificado.
Se realizarán las acciones necesarias para proteger y salvaguardar los siguientes grupos y unidades ya reconocidas del sistema, entre otros:

- Monte de ombúes corrales del Anglo, situado en la zona de los corrales, Monte de ombúes de la escuela Agraria
- Monte nativo “la balconada”
- Monte exótico “Casa Grande”
- Piezas vegetales aisladas de singular relevancia por su ubicación: ombú de los corrales techados, árbol situado en el acceso al sistema.

Artículo 109: Programa de Participación Social

La participación de los habitantes en la elaboración de pautas de manejo, la aplicación de estas y la generación del valor de pertenencia en los mismos son elementos fundamentales para el éxito en la implantación de Plan de Manejo.
Es imprescindible para ello la educación o formación en cuanto al reconocimiento y la valorización de lo patrimonial y manejo de los bienes a diferentes niveles de actores: pobladores, técnicos y políticos. Este deberá crear un sistema basado en el trabajo organizado de sus habitantes con el

fin de aprovechar los recursos que ofrece el patrimonio cultural y natural que ocupan y el entorno que los rodea.

Un Programa de Participación Social deberá potenciar todas las actividades que se orienten a la búsqueda de un desarrollo socio-económico sostenible, en el marco de lo que establezca el Plan de Manejo.

Poner en valor la presencia del grupo humano con historia en el lugar reconociéndolos como "testigos" de la evolución histórica y del patrimonio intangible.

Artículo 110: Proyecto de cartelería y señalización

Se realizará un proyecto de cartelería y señalización que permita la lectura clara del sitio, su valorización y la ilustración al visitante, permitiendo la comprensión de los diferentes puntos que componen el sistema y le den la categorización patrimonial correspondiente según su centro de interés. (Tecnológico, industrial, social, productivo, urbano arquitectónico, histórico) El mismo deberá ser presentado ante la Comisión de Gestión Anglo para su aprobación.

CAPITULO VI: GESTIÓN DEL SISTEMA PATRIMONIAL INDUSTRIAL LIEBIG´S ANGLO

Artículo 111: Gestión

El Plan reafirma el proceso de gestión interinstitucional que se viene desarrollando desde el año 2008, con la creación y funcionamiento de la Comisión de Gestión Anglo - CGA, en el entendido de que la relevancia patrimonial existente amerita y justifica plenamente la gestión conjunta por el Gobierno Local y por Instituciones nacionales.

Esta gestión tiene como objetivo general la puesta en valor del conjunto de los potenciales patrimoniales, culturales y naturales, haciendo énfasis en aquellos componentes que promuevan una mejora en la calidad de vida de su población, impulsando el turismo ambientalmente sustentable como instrumento de desarrollo local y herramienta de proyección internacional.

La misma se basa en la visión del Sitio Patrimonial bajo la mirada de "Paisaje Cultural" que define la UNESCO y sus objetivos específicos estarán orientados a consolidar el denominado "Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos" de acuerdo a esas exigencias.

Los objetivos de la gestión del Sistema son:

- Reposicionar al Sistema Patrimonial Industrial ANGLO a nivel internacional reconociéndolo como elemento central o sustantivo de la designación de "Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos".
- Procurar y garantizar los máximos niveles de protección y valorización del Sistema Patrimonial Industrial ANGLO promoviendo su pertenencia e integración con la ciudad.
- Instrumentar en forma integrada proyectos y programas específicos que potencien la democratización de los espacios públicos dotándolos de mayor valor escénico y vinculándolos entre sí en circuitos culturales, turísticos y recreativos.
- Poner en valor la micro región fluvial de Fray Bentos como zona costera, turística y patrimonial, en coordinación con otras micro regiones del litoral uruguayo.
- Valorizar el paisaje cultural fluvial como parte de un sistema integrado del litoral transfronterizo estructurado por el río Uruguay, reconociendo al ANGLO como elemento fundamental del sistema.
- Lograr una relación ambientalmente sustentable entre la ciudad, la micro región y los cuerpos de agua (ríos Uruguay, Negro y arroyos), revirtiendo los principales conflictos e instrumentando planes de manejo, identificando zonas naturales a proteger y conservar.
- Promover todas las actividades que permitan el desarrollo sustentable del conjunto y que por si mismas complementen el discurso y la imagen de marca del sitio.

- Potenciar la propuesta museística existente, de manera de que sea una propuesta contemporánea que integre actividades de desarrollo local valorizando las antiguas instalaciones fabriles.
- Permitir y facilitar la observación y comprensión del visitante de los diferentes niveles de valorización de los componentes patrimoniales (tecnológicos, industriales, sociales, productivos, urbano arquitectónicos, históricos)
- Promover la participación de los habitantes en la elaboración de pautas de manejo, y la aplicación de las mismas, generando el sentido de pertenencia y su integración social.
- Fomentar la educación en los diversos niveles educativos y con los diferentes actores (pobladores, técnicos, políticos), en cuanto al reconocimiento y la valorización de lo patrimonial y manejo de dichos bienes.
- Poner en valor y en conocimiento el registro gráfico y documental del Archivo histórico.

De acuerdo a los objetivos planteados, se identifican las siguientes acciones e instrumentos:

- Establecer las bases para la realización de un Plan Director del Sistema Patrimonial Industrial ANGLO.

La Intendencia de Río Negro, promoverá la elaboración de un Plan de Manejo para el Sitio Patrimonial. El mismo tendrá un papel relevante para la gestión futura del Sitio y será una pieza clave en la postulación a UNESCO como Patrimonio de la Humanidad.

Hasta tanto el Plan Director no esté aprobado, la Comisión Gestión Anglo, deberá establecer criterios en carácter de Medidas Cautelares y un plan de manejo provisorio que contemple entre otros el retiro de aquellas construcciones, equipamiento o elementos decorativos que se consideren perjudiciales para la imagen del conjunto y los objetivos antedichos. Así mismo establecerá medidas de salvaguarda de los bienes muebles, maquinarias, documentos, entre otros.

- Analizar y gestionar los expedientes y todos aquellos temas que involucren al Sistema en cuestión.

Toda solicitud de obra, refacción o mejora de dichos bienes deberá ajustarse a lo establecido en ese plan de manejo provisorio. En todos los casos deberán ser gestionados ante la Comisión Gestión Anglo.

- Elaborar el Dossier para su presentación ante las autoridades nacionales e internacionales para la designación “Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos” en el máximo grado de protección.

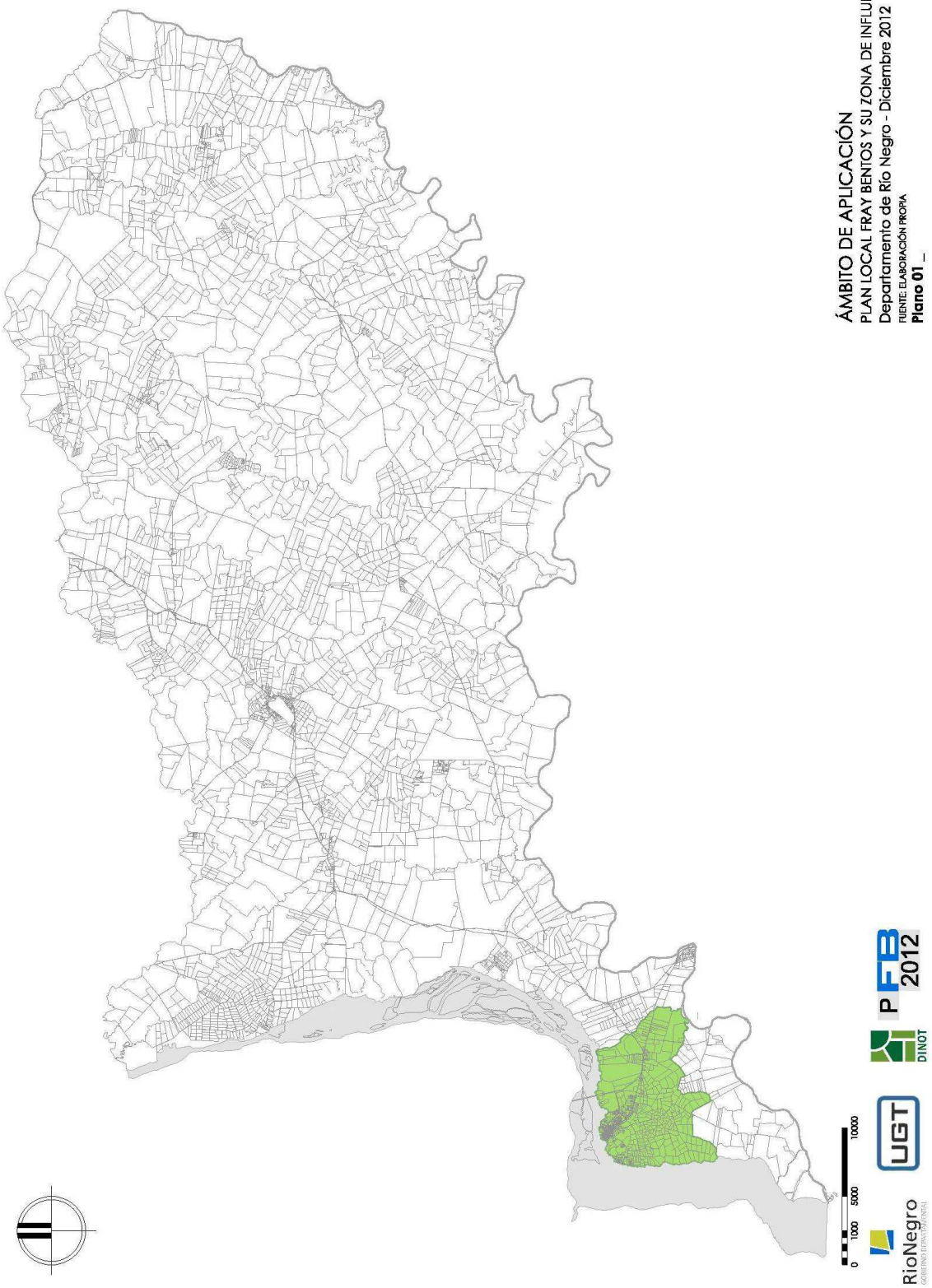
Proyecto de inventariado y catalogación de los bienes patrimoniales de carácter cultural – material e inmaterial y naturales.

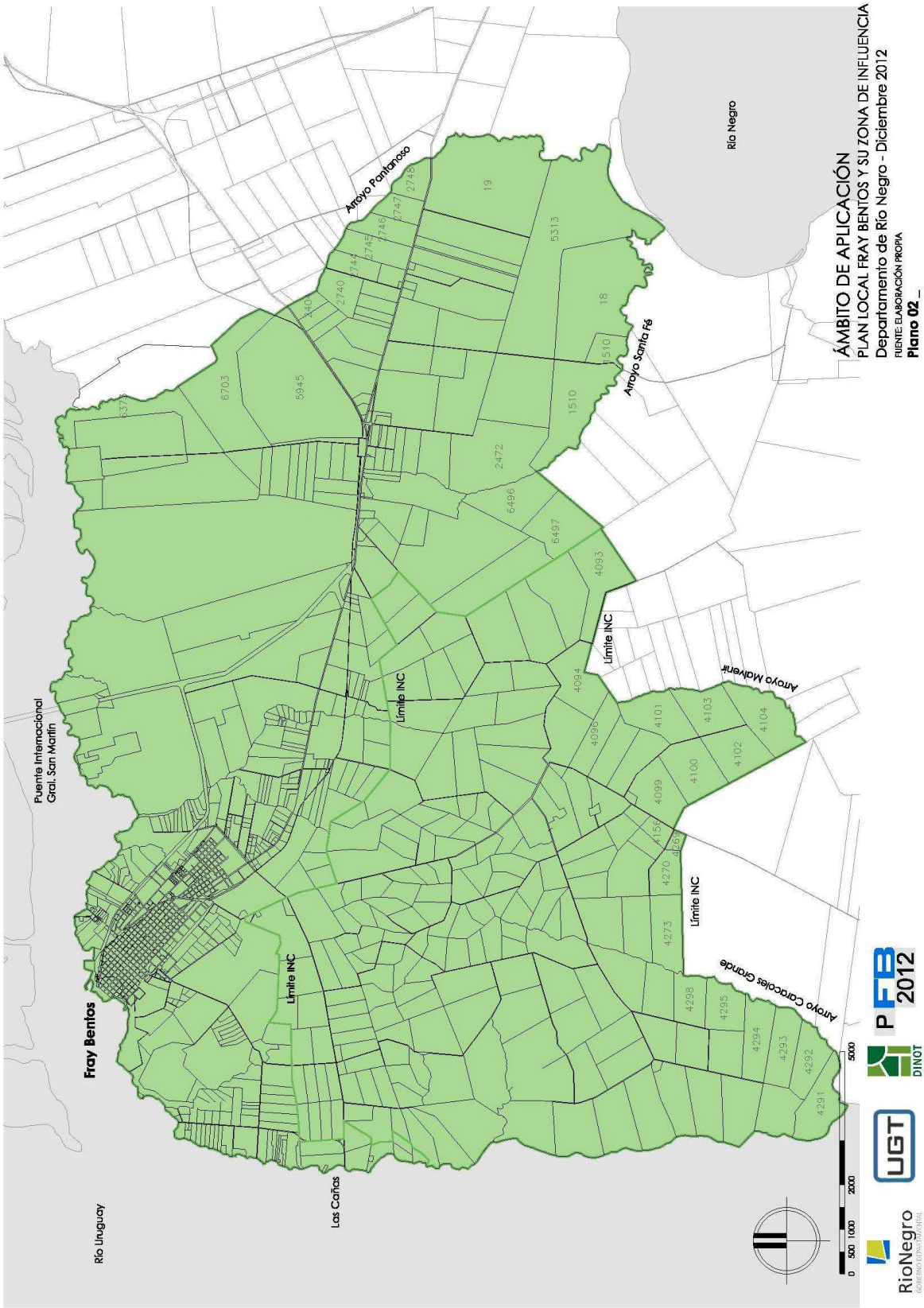
- Continuar el Proyecto ya comenzado de conservación, restauración, respaldo y sistematización del material gráfico y documental del Archivo histórico, mediante programas necesarios para su mantenimiento y que permitan su utilización y faciliten su accesibilidad sin que ello arriesgue su existencia.
- Establecer un Programa de Participación social, para lograr el involucramiento y empoderamiento de la comunidad respecto al Patrimonio local.

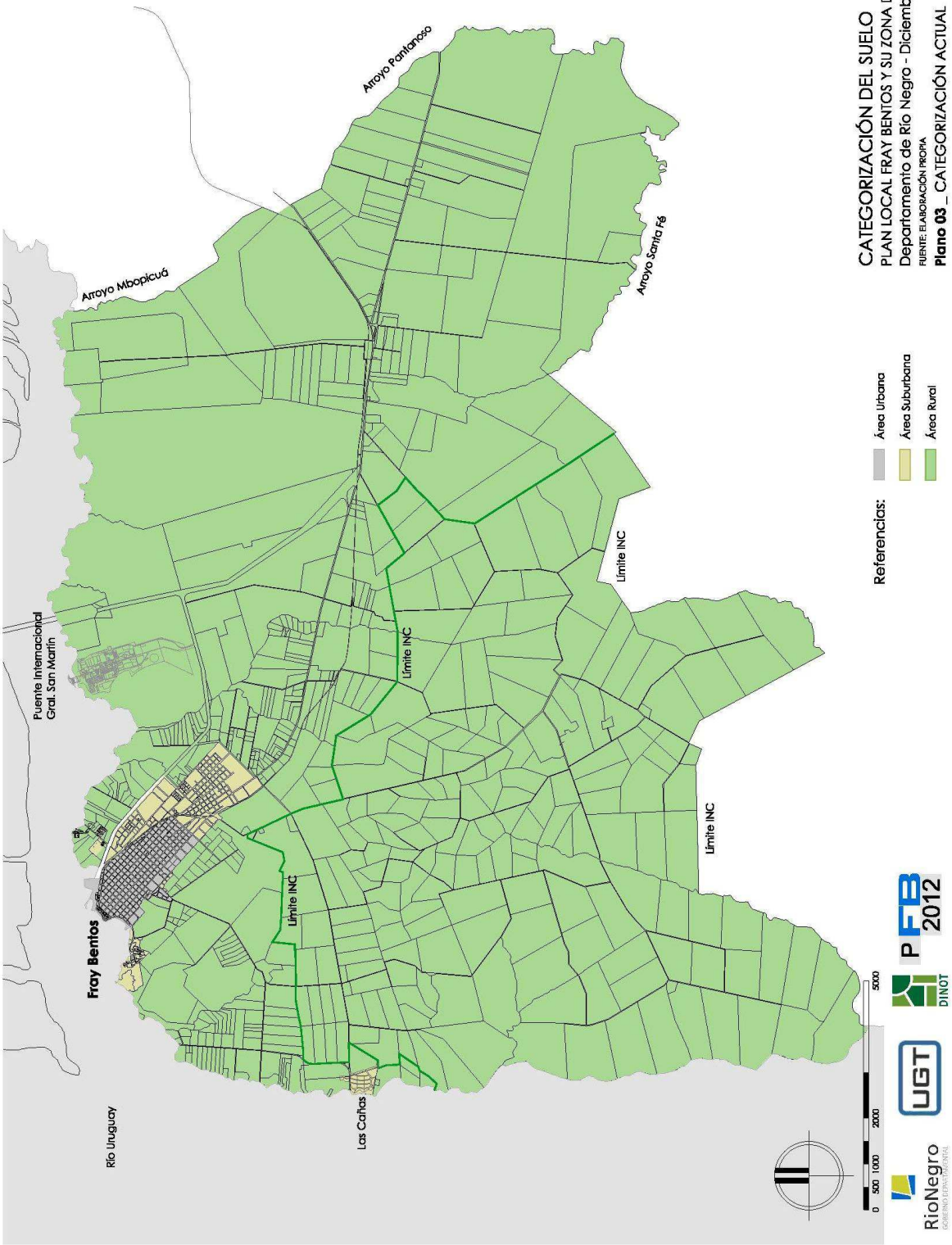
LIBRO III

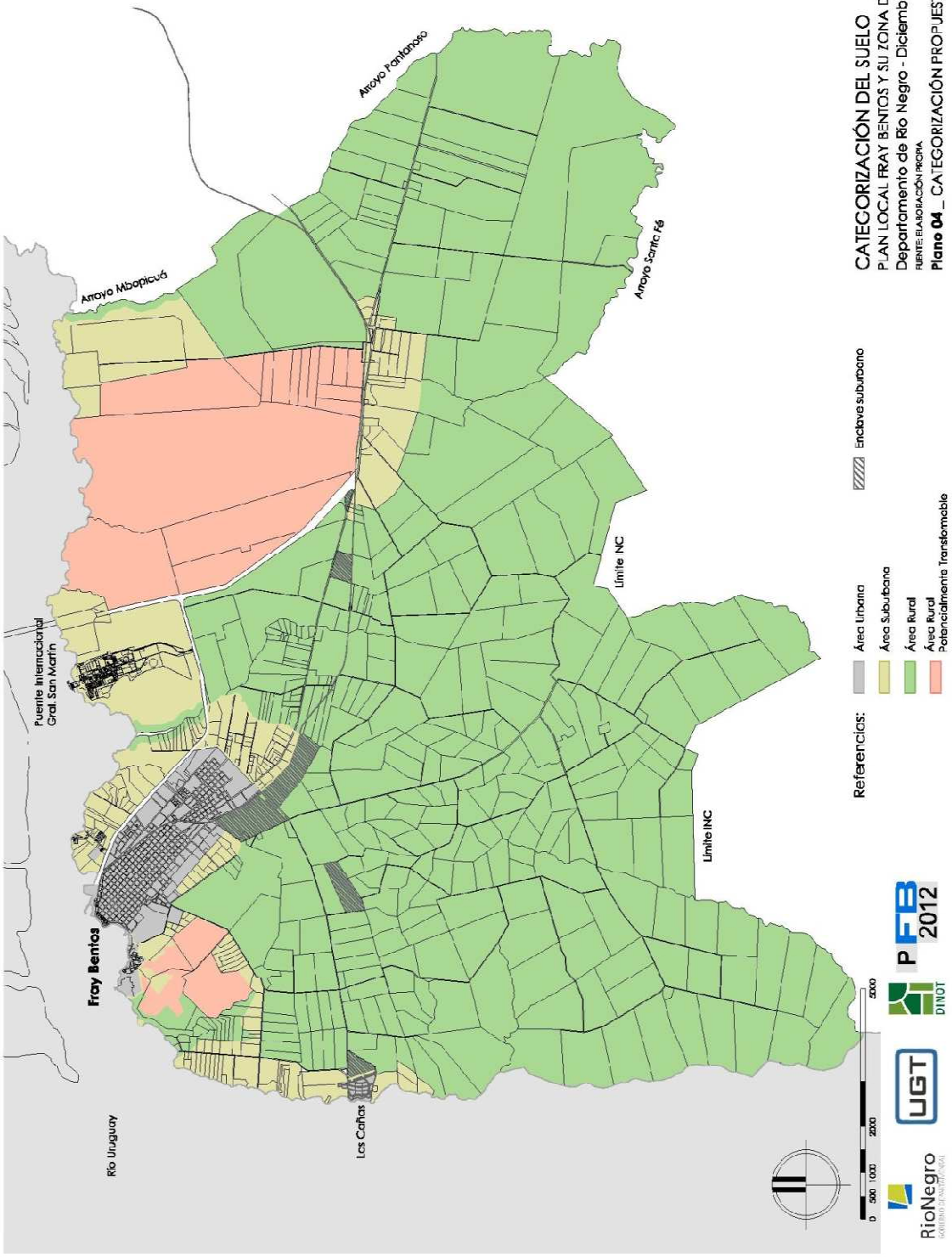
TITULO I: ANEXOS

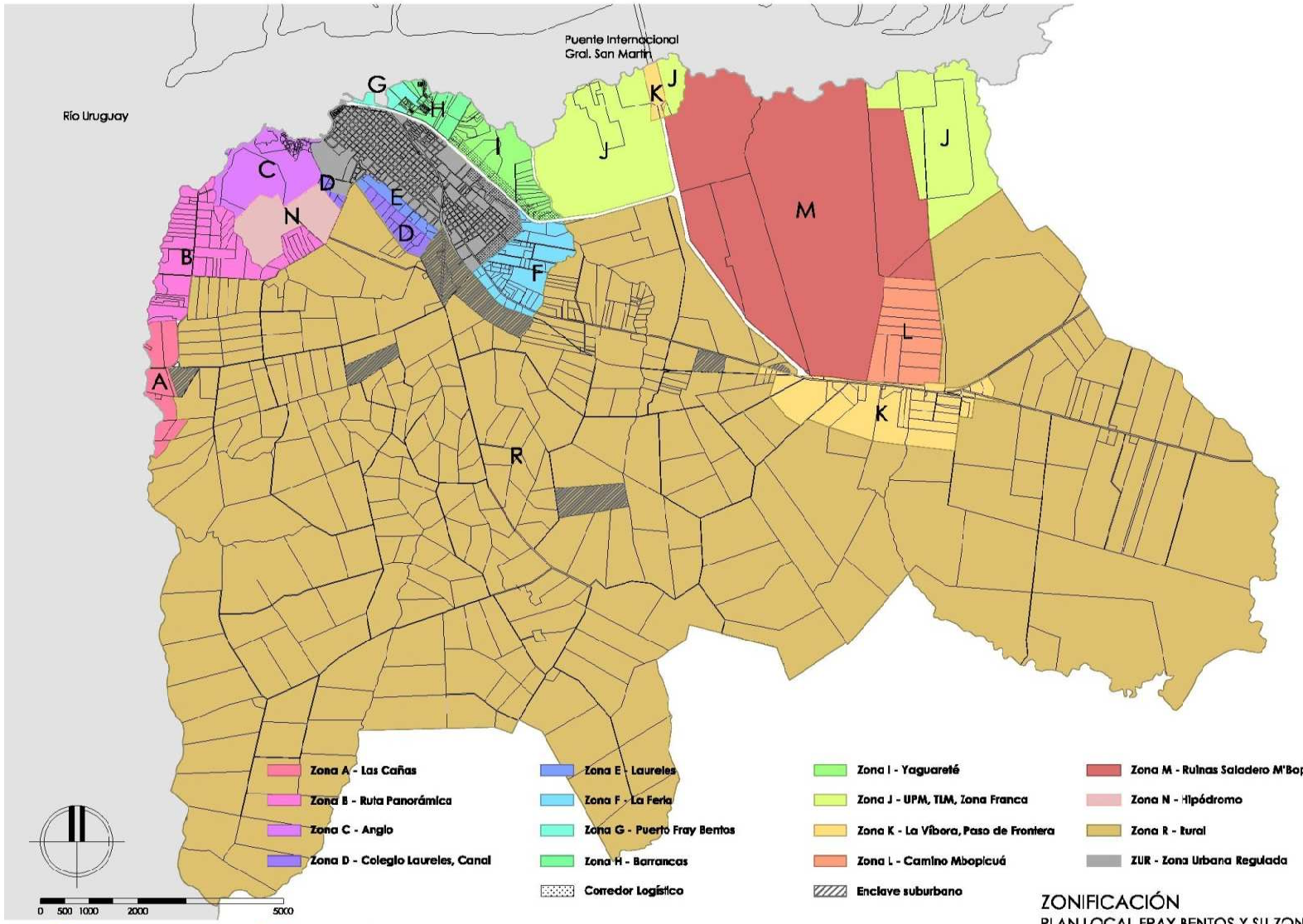
CAPITULO I: PLANOS ZONAS REGULADAS.


ÁMBITO DE APLICACIÓN
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 01 _
0
1000
5000
10000
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro


ÁMBITO DE APLICACIÓN
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 02_
Río Negro
Arroyo Pantanoso
Arroyo Santa Fé
Arroyo Malvenil
Arroyo Carcoles Grande
Límite INC
Límite INC
Límite INC
Límite INC
Puente Internacional Gral. San Martín
Fray Bentos
Las Cañas
Río Uruguay
0 500 1000 2000 5000
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro


CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 03 _ CATEGORIZACIÓN ACTUAL
Referencias:
Área Urbana
Área Suburbana
Área Rural
Límite INC
Límite INC
Límite INC
Límite INC
Arroyo Pantanoso
Arroyo Santa Fé
Arroyo Mbopicuá
Puente Internacional Gral. San Martín
Fray Bentos
Río Uruguay
Las Cañas
0 500 1000 2000 5000
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro


CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.
Plano 04_ CATEGORIZACIÓN PROPUESTA
Referencias:
Área Urbana
Área Suburbana
Área Rural
Área Rural Potencialmente Transformable
Enclave suburbano
Límite NC
Límite INC
Arroyo Pantanoso
Arroyo Santa Fé
Arroyo Mbopicuá
Puente Internacional Gral. San Martín
Fray Bentos
Río Uruguay
Las Cañas
0 500 1000 2000 3000
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro



RioNegro GOBIERNO DEPARTAMENTAL

UGT

DINOT

PFB 2012

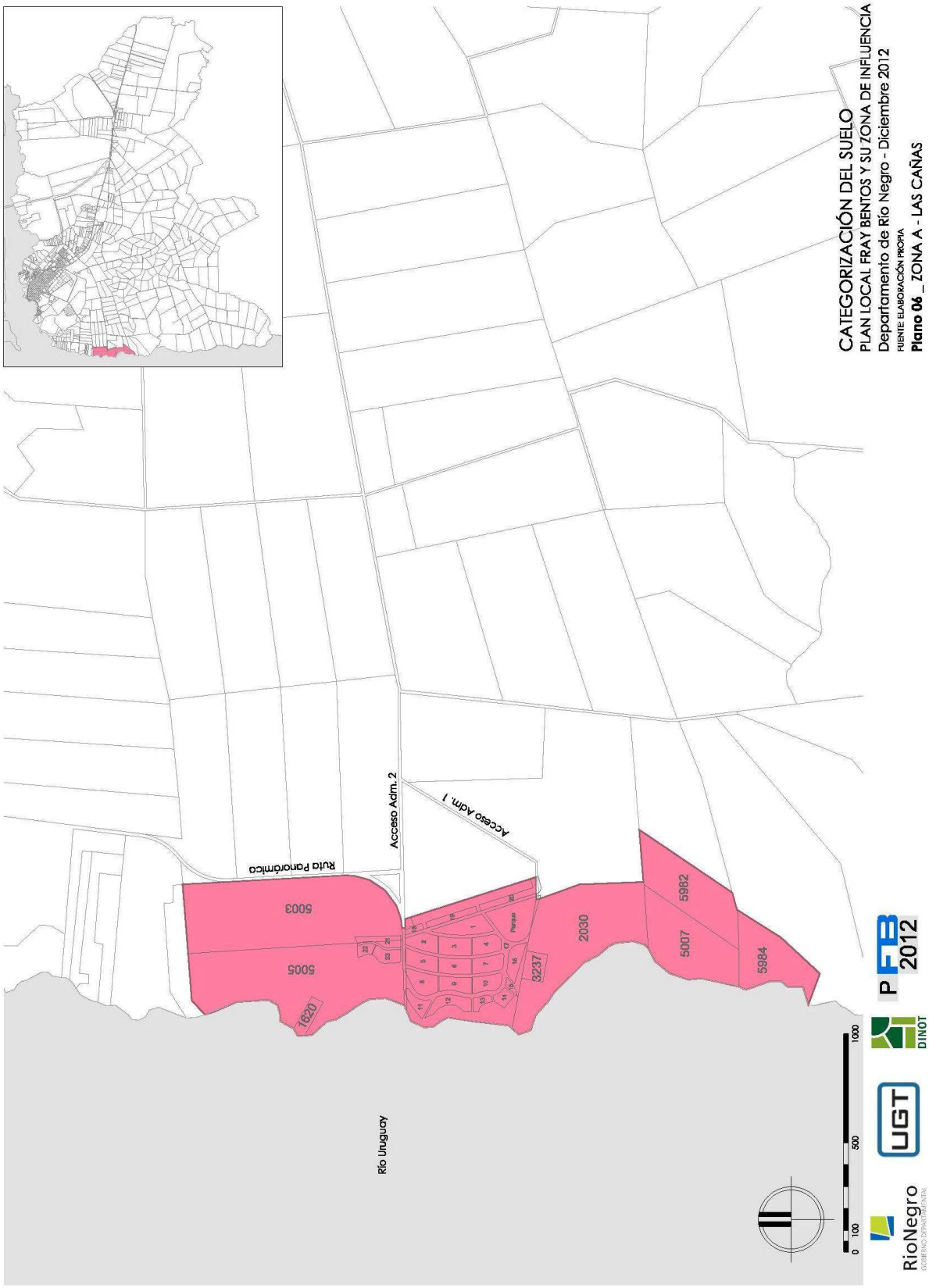
ZONIFICACIÓN

PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA

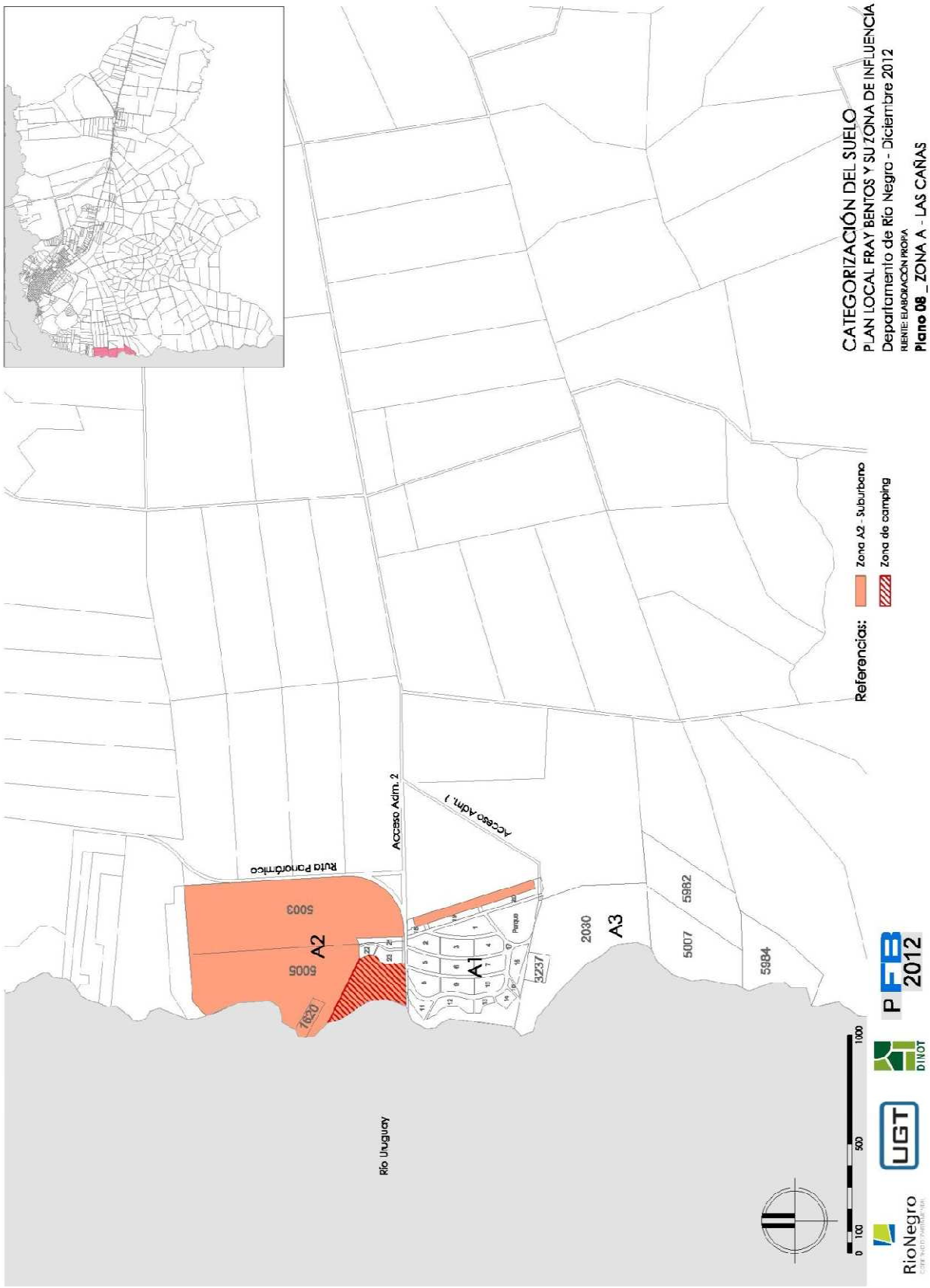
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

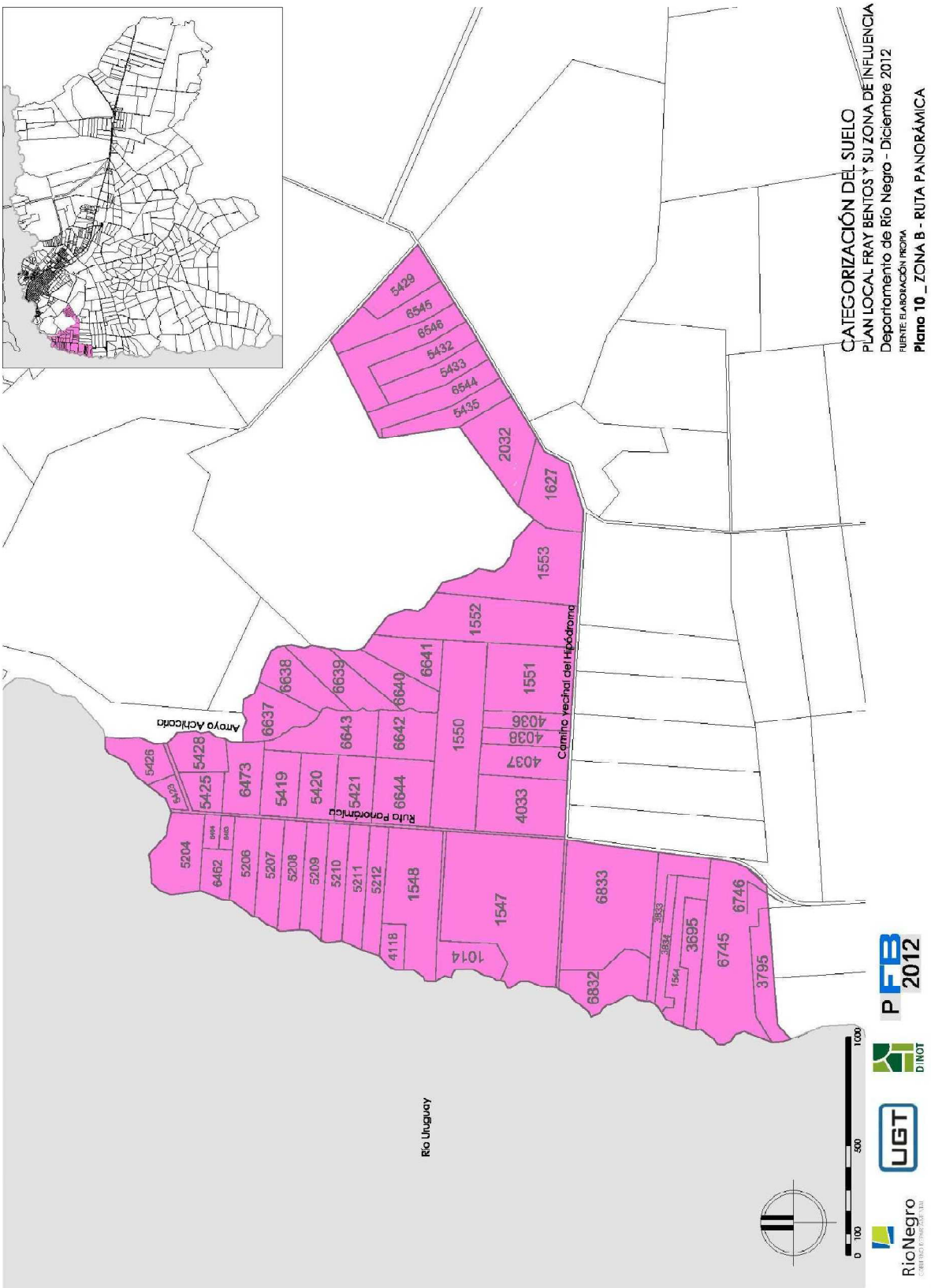
Plano 05 _

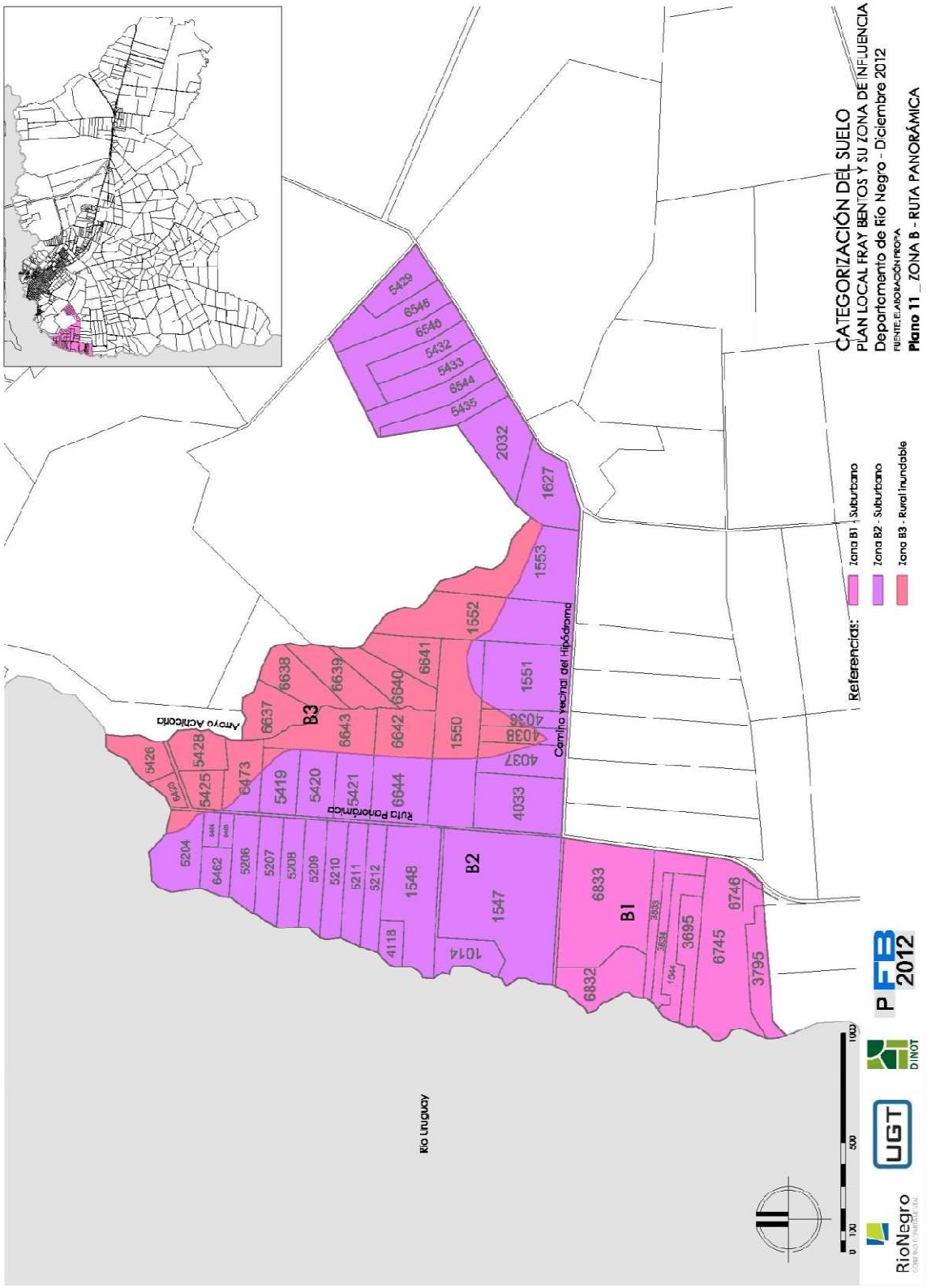

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 06 _ ZONA A - LAS CAÑAS
Ruta Panorámica
Acceso Adm. 2
Acceso Adm. 1
Río Uruguay
5003
5005
1620
3237
2030
5982
5007
5984
0
100
500
1000
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro

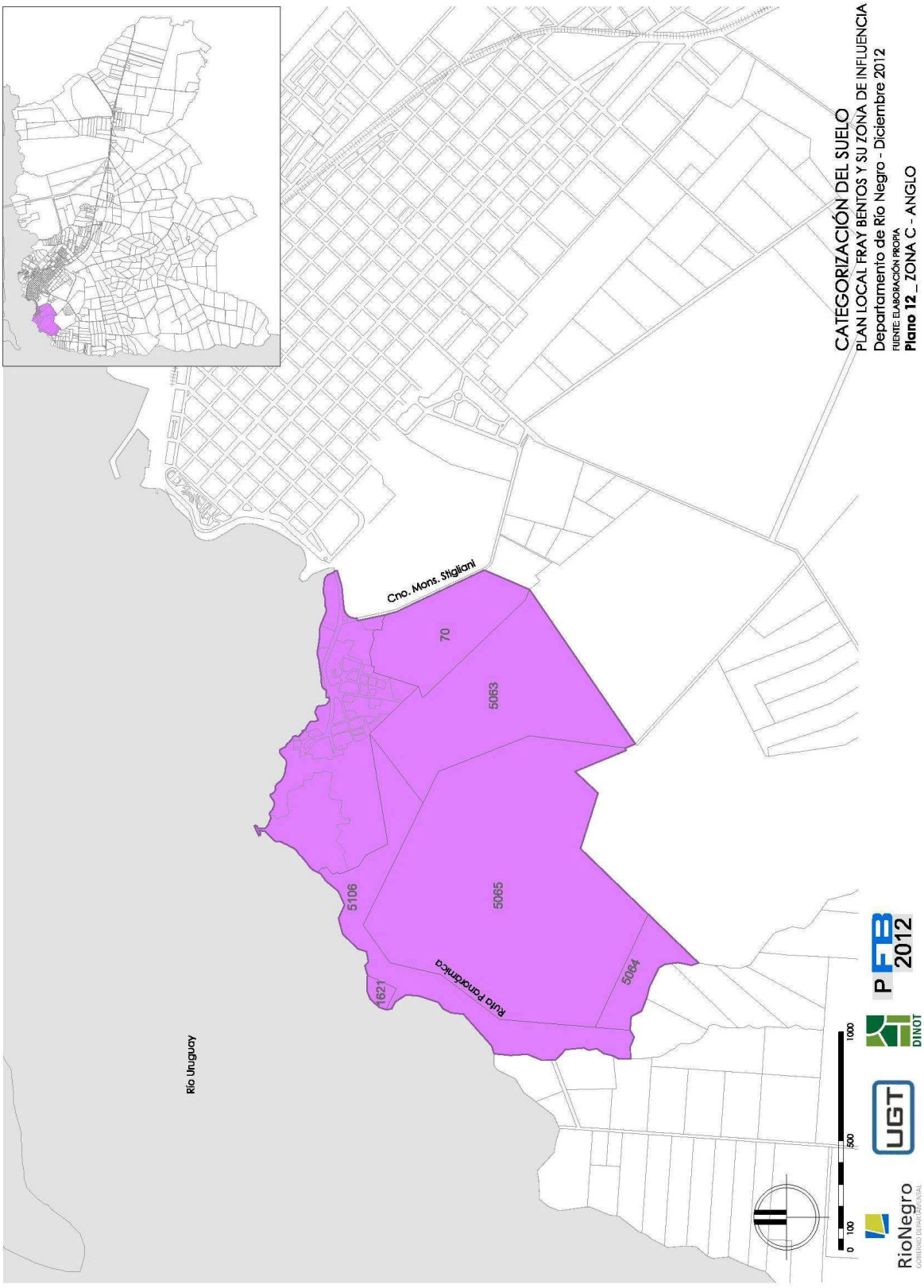
CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 07 _ ZONA A - LAS CAÑAS
Referencias:
Zona A1 - Urbano no consolidado
Ruta Panorámica
Acceso Adm. 2
Acceso Adm. 1
A1
A2
A3
5003
5005
1620
3237
2030
5007
5982
5984
Río Uruguay
0
100
500
1000
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro

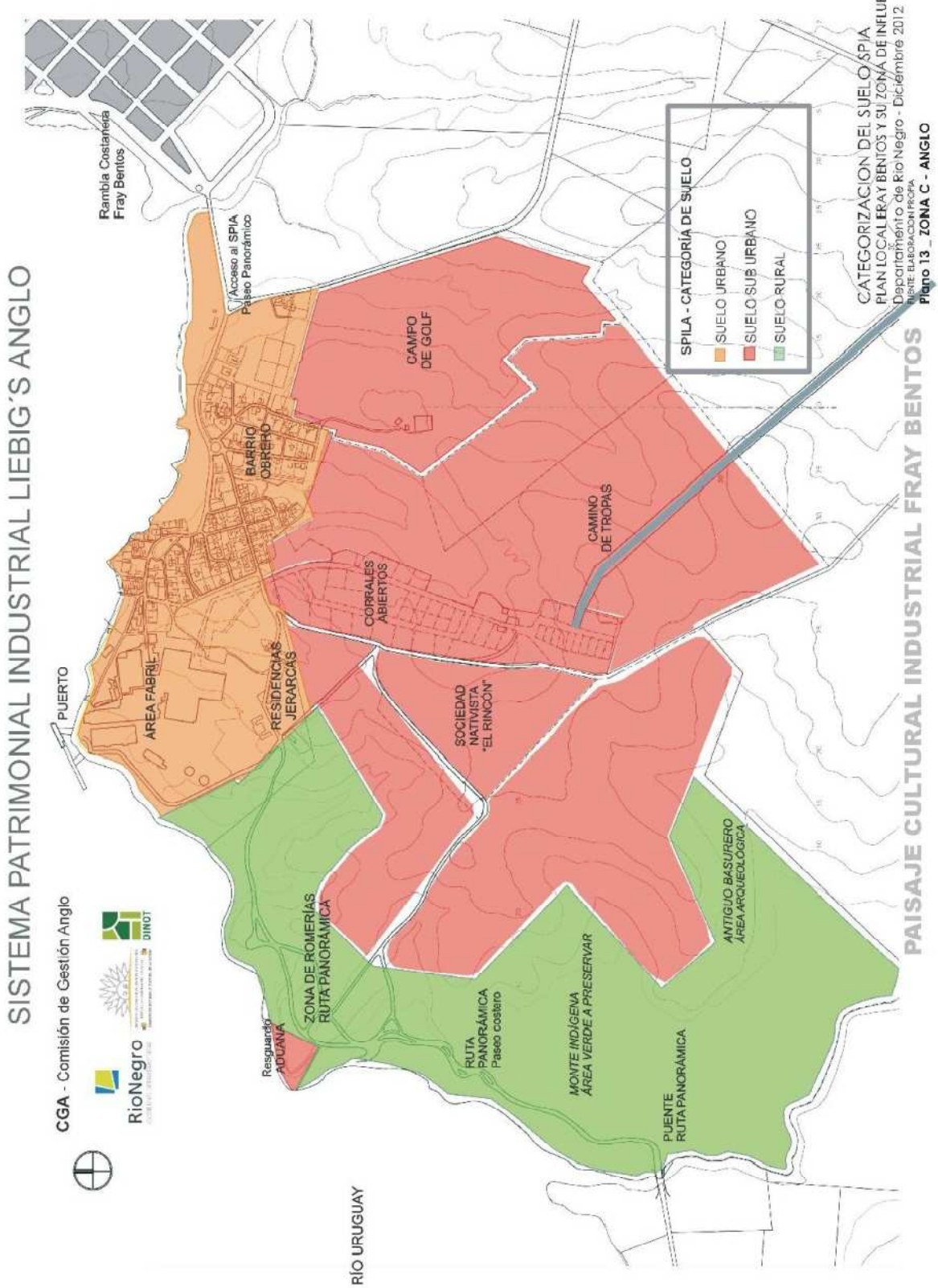

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 08 _ ZONA A - LAS CAÑAS
Referencias:
Zona A2 - Suburbano
Zona de camping
Ruta Panorámico
Acceso Adm. 2
Acceso Adm. 1
A1
A2
A3
5003
6005
7620
3237
2030
5007
5982
5984
Río Uruguay
0 100 500 1000
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 09 _ ZONA A - LAS CAÑAS
Referencias:
Zona A3 - Suburbano
Ruta Panorámica
Acceso Adm. 2
Acceso Adm. 1
5003
A2
5005
1620
A1
Parque
3237
2030
A3
5982
5007
5984
Río Uruguay
0
100
500
1000
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro


CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 10 _ ZONA B - RUTA PANORÁMICA
Arroyo Achicoria
Ruta Panorámica
Camino Vecinal del Hipódromo
Río Uruguay
5428
6545
6546
5432
5433
6544
5435
2032
1627
1553
1552
1551
4036
4038
4037
4033
1550
6641
6640
6639
6638
6637
6643
6642
6644
6473
5419
5420
5421
5426
5425
5204
6462
5206
5207
5208
5209
5210
5211
5212
4118
1548
1014
1547
6833
6832
3833
3834
1544
3695
6745
6746
3795
0
100
500
1000
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro

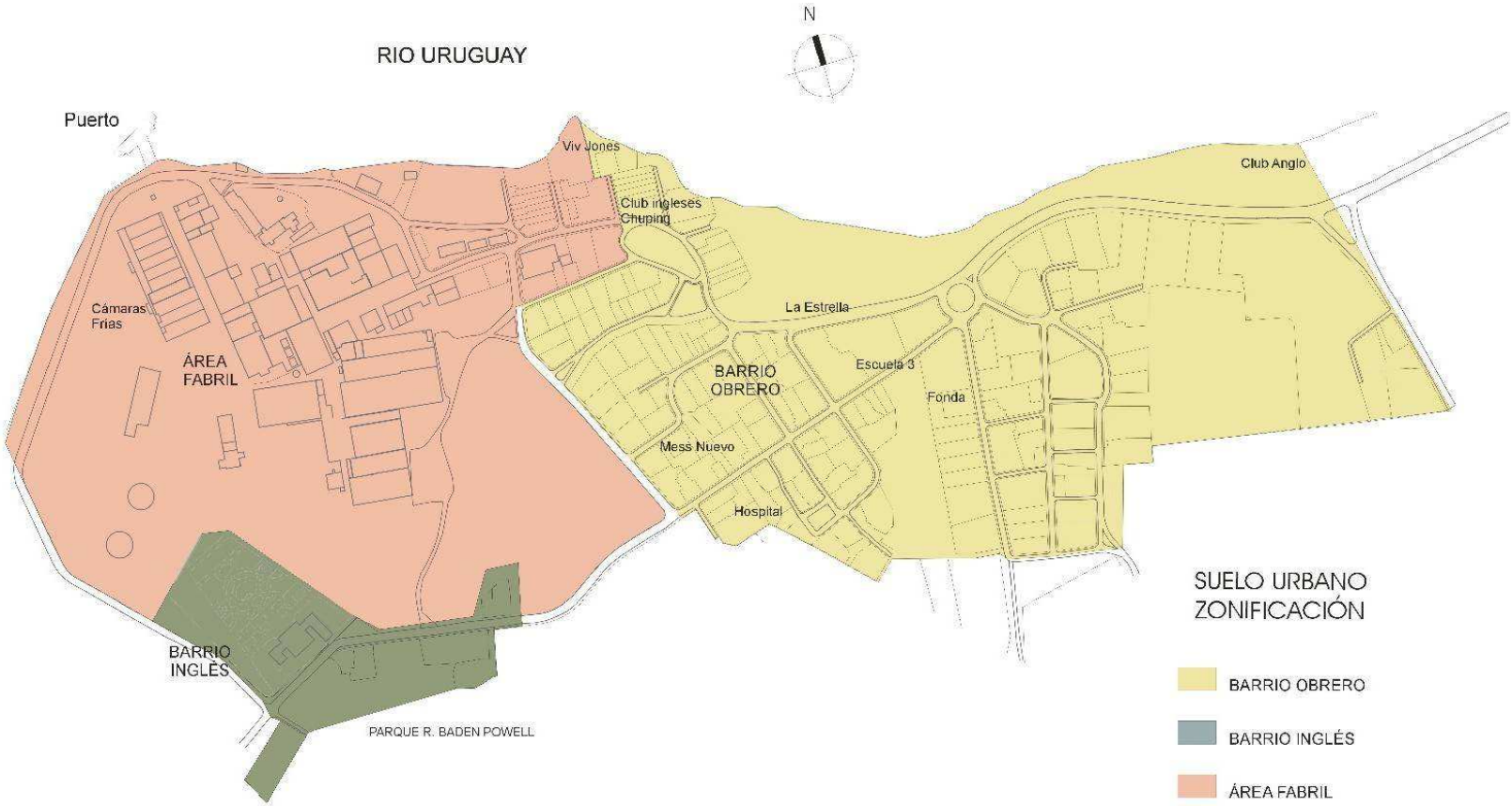

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 11 _ ZONA B - RUTA PANORÁMICA
Referencias:
Zona B1 - Suburbano
Zona B2 - Suburbano
Zona B3 - Rural Inundable
B1
B2
B3
Ruta Panorámica
Camino Vecinal del Hipódromo
Arroyo Anacoita
Río Uruguay
0
100
500
1000
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro


CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 12_ ZONA C - ANGLO
Cno. Mons. Stigliani
70
5063
5065
5064
5106
1621
Río Uruguay
0
100
500
1000
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro


SISTEMA PATRIMONIAL INDUSTRIAL LIEBIG´S ANGLO
CGA - Comisión de Gestión Anglo
RioNegro
DINOT
PAISAJE CULTURAL INDUSTRIAL FRAY BENTOS
CATEGORIZACION DEL SUELO SPIA
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Rio Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACION PROPIA
Plano 13 _ ZONA C - ANGLO
SPILA - CATEGORÍA DE SUELO
SUELO URBANO
SUELO SUB URBANO
SUELO RURAL
Rambla Costanera Fray Bentos
Acceso al SPIA Paseo Panorámico
CAMPO DE GOLF
BARRIO OBRERO
CAMINO DE TROPAS
CORRALES ABIERTOS
SOCIEDAD NATIVISTA "EL RINCON"
RESIDENCIAS JERARCAS
AREA FABRIL
PUERTO
Resguardo ADUANA
ZONA DE ROMERÍAS RUTA PANORÁMICA
RUTA PANORÁMICA Paseo costero
MONTE INDÍGENA ÁREA VERDE A PRESERVAR
ANTIGUO BASURERO ÁREA ARQUEOLÓGICA
PUENTE RUTA PANORÁMICA
RÍO URUGUAY

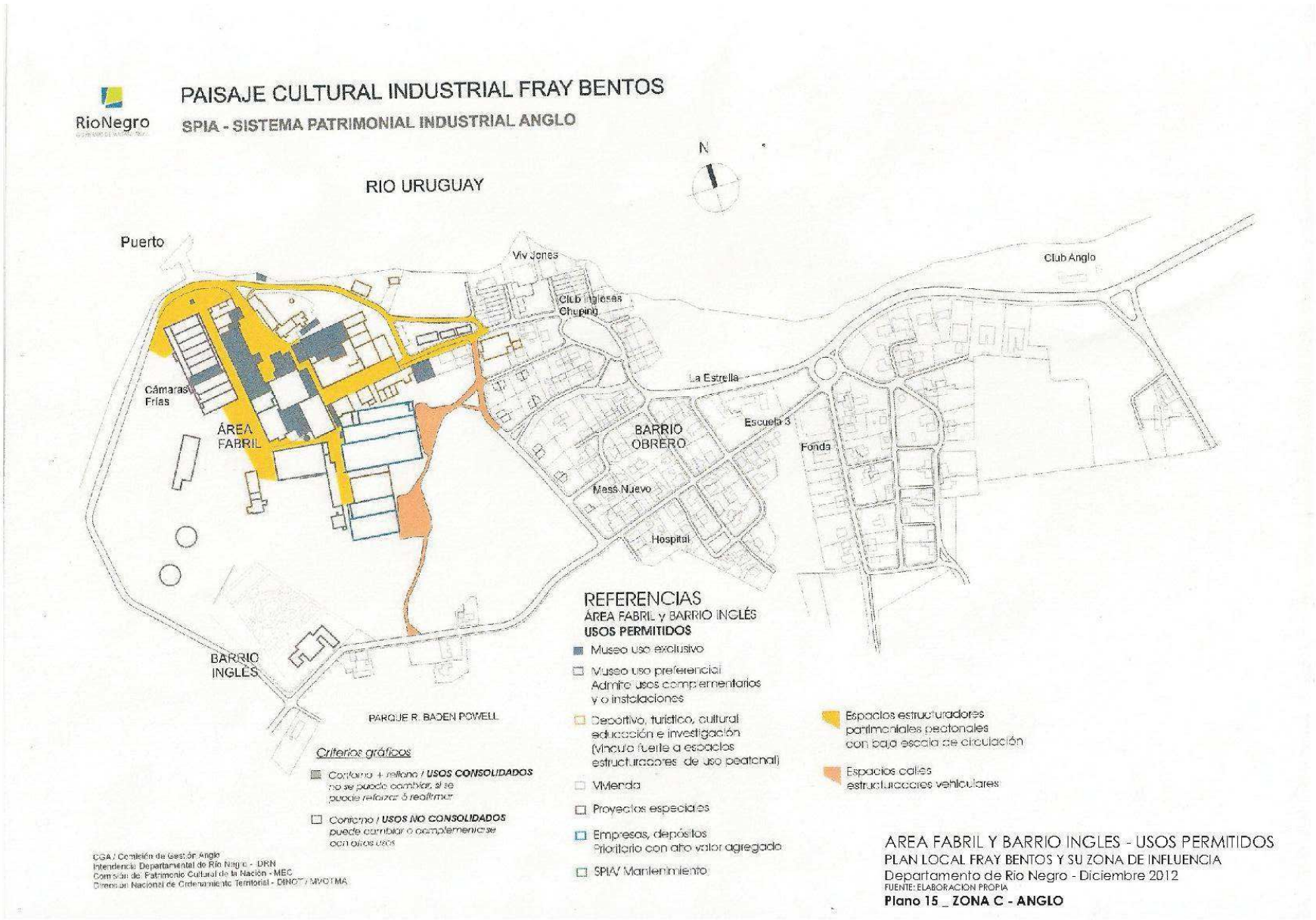
PAISAJE CULTURAL INDUSTRIAL FRAY BENTOS

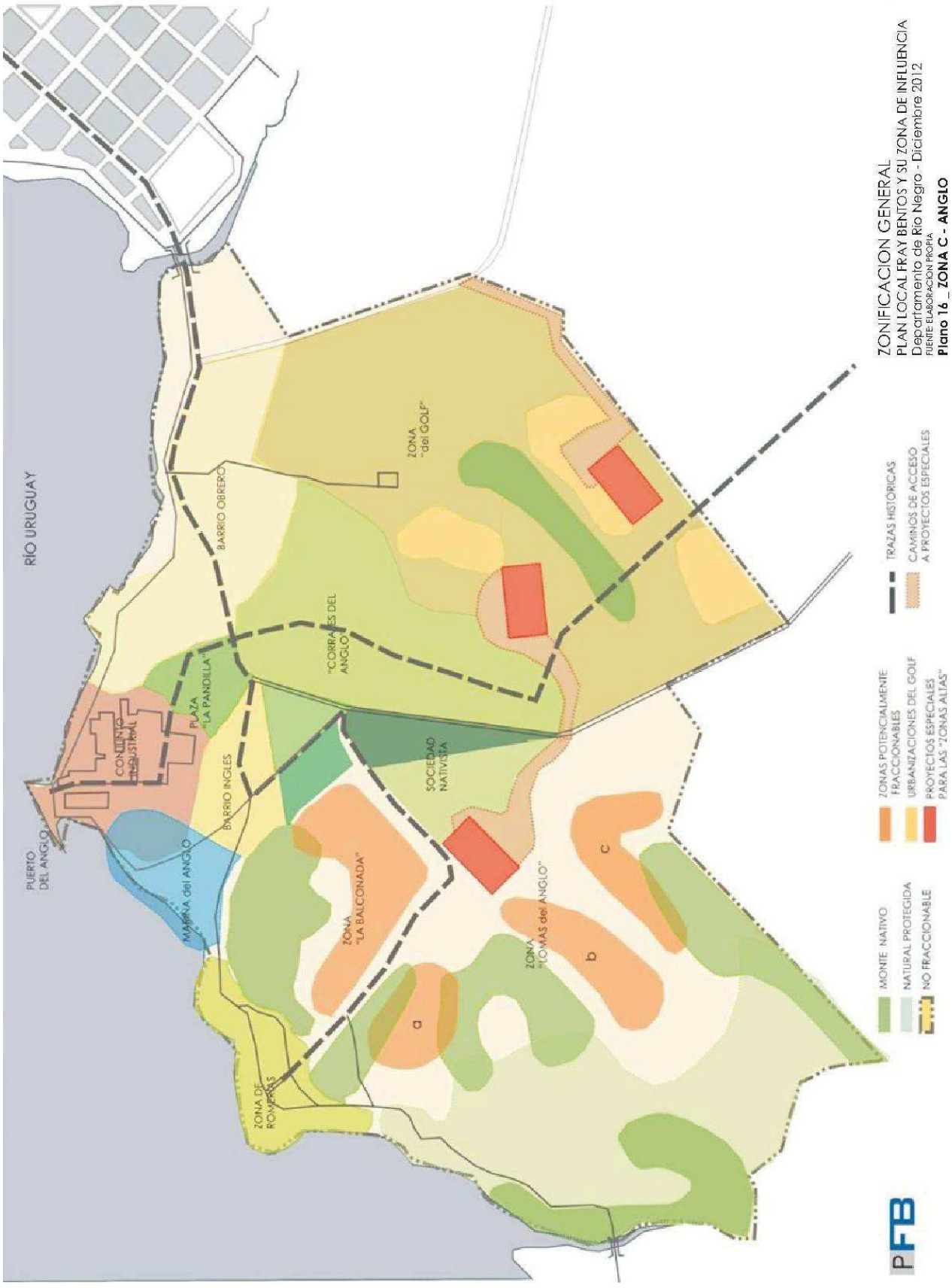
SPIA - SISTEMA PATRIMONIAL INDUSTRIAL ANGLO

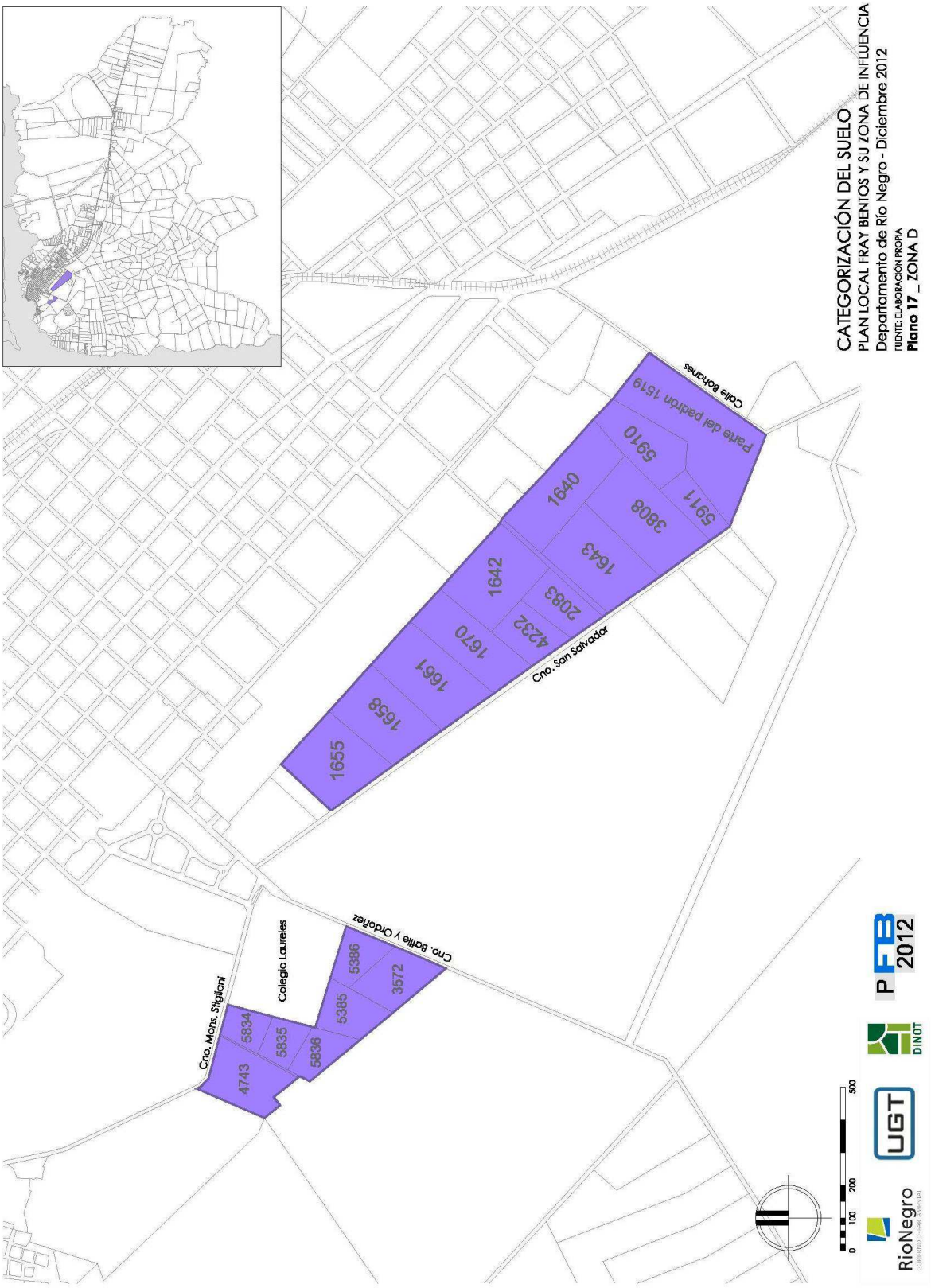


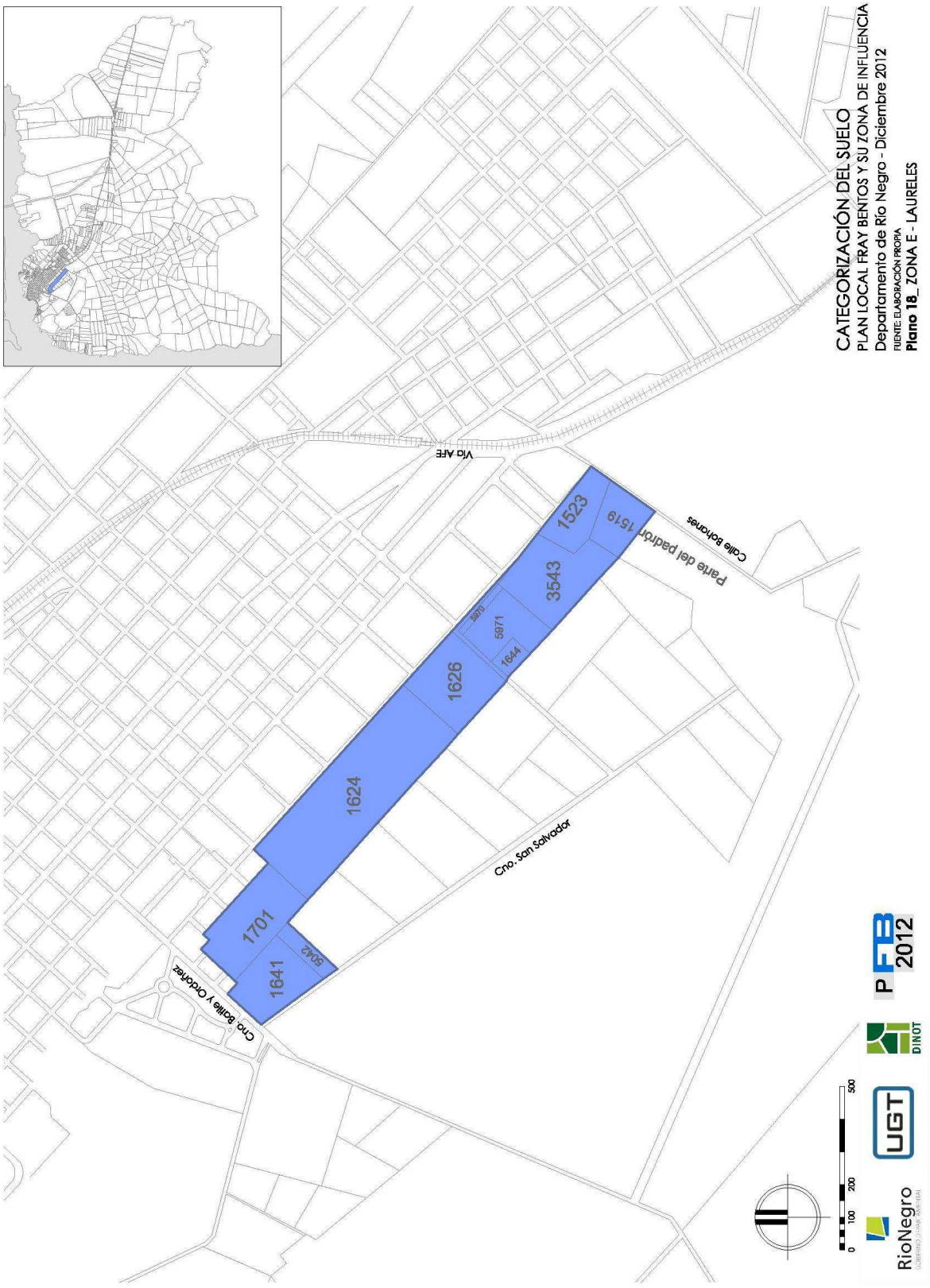
CGA / Comisión de Gestión Anglo
Intendencia Departamental de Rio Negro - IDRN
Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación - MEC
Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial - DINOT / MVOTMA

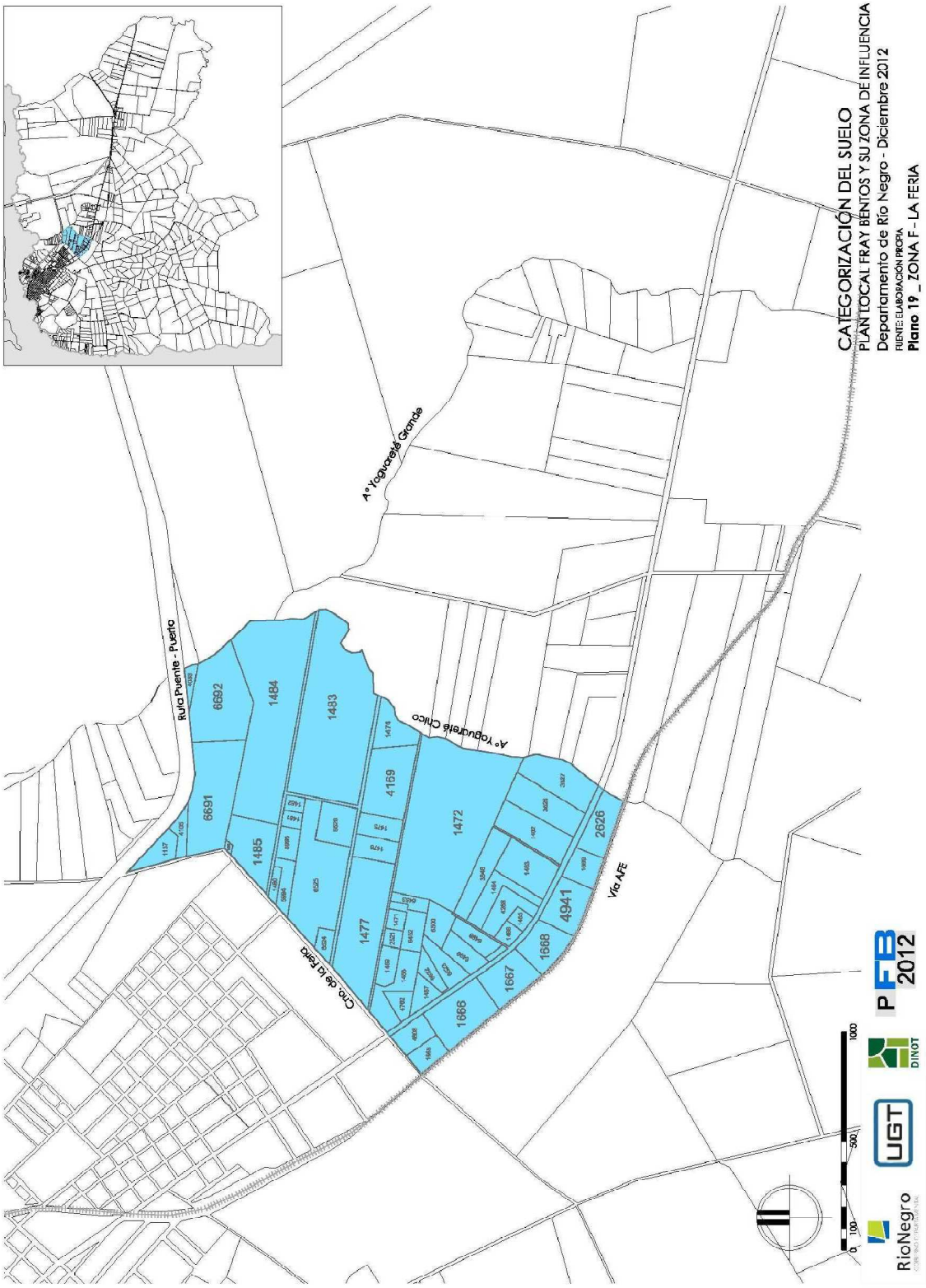
ZONIFICACION SUELO URBANO SPIA
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Rio Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACION PROPIA
Plano 14 _ ZONA C - ANGLO

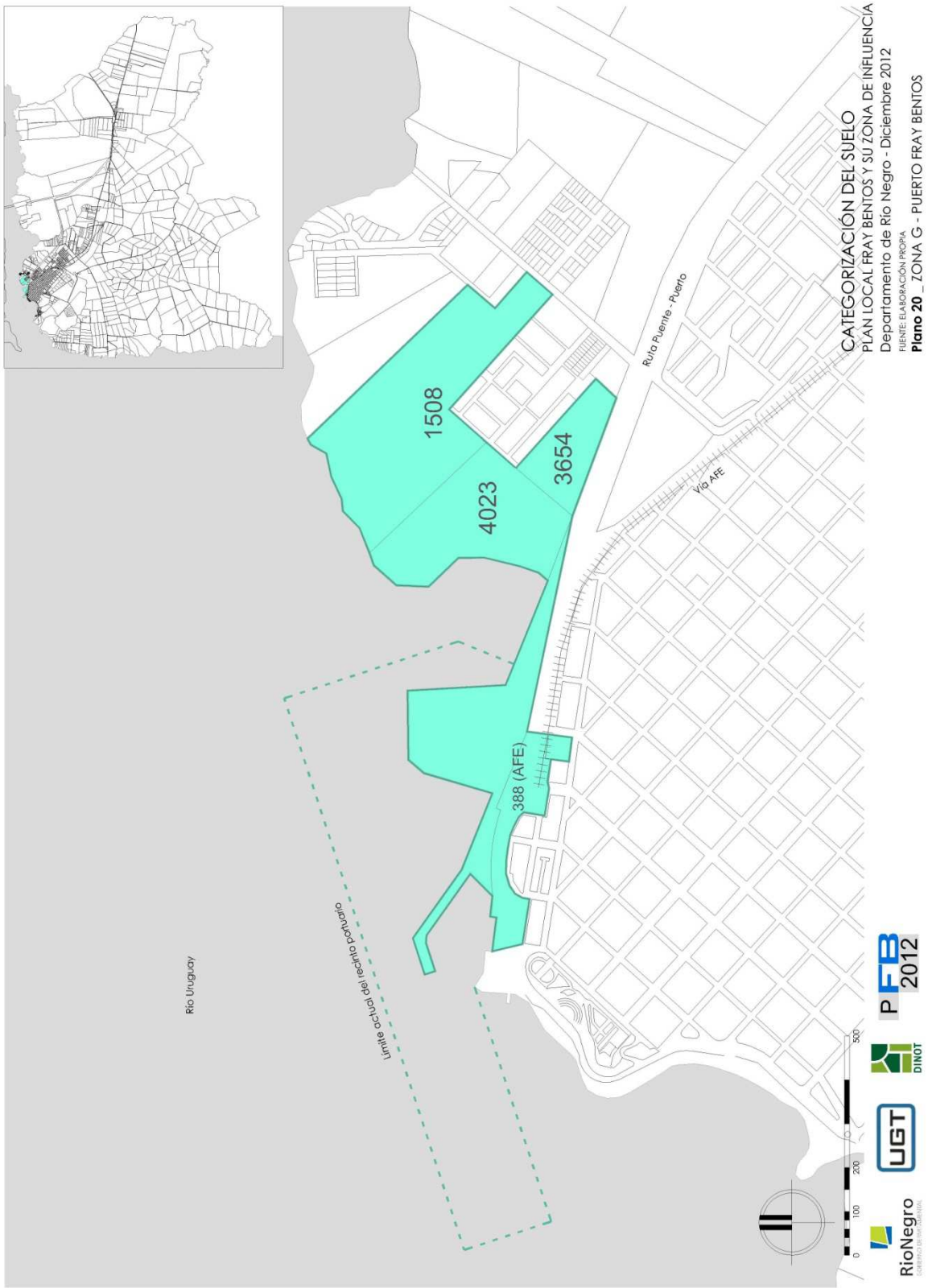

PAISAJE CULTURAL INDUSTRIAL FRAY BENTOS
SPIA - SISTEMA PATRIMONIAL INDUSTRIAL ANGLO
RioNegro
RIO URUGUAY
N
Puerto
Viv Jones
Club Inglesas Chuping
Club Anglo
La Estrella
Cámaras Frías
ÁREA FABRIL
BARRIO OBRERO
Escuela 3
Fonda
Mess Nuevo
Hospital
BARRIO INGLÉS
PARQUE R. BADEN POWELL
Criterios gráficos
Contorno + relleno / USOS CONSOLIDADOS no se puede cambiar, si se puede reforzar ó reafirmar
Contorno / USOS NO CONSOLIDADOS puede cambiar o complementarse con otros usos
REFERENCIAS
ÁREA FABRIL y BARRIO INGLÉS
USOS PERMITIDOS
Museo uso exclusivo
Museo uso preferencial Admite usos complementarios y o instalaciones
Deportivo, turístico, cultural educación e investigación (Vinculo fuerte a espacios estructuradores de uso peatonal)
Vivienda
Proyectos especiales
Empresas, depósitos Prioritario con alto valor agregado
SPIA/ Mantenimiento
Espacios estructuradores patrimoniales peatonales con baja escala de circulación
Espacios calles estructuradores vehiculares
CGA / Comisión de Gestión Anglo
Intendencia Departamental de Río Negro - IDRN
Comisión de Patrimonio Cultural de la Nación - MEC
Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial - DINOT / MVOTMA
AREA FABRIL Y BARRIO INGLES - USOS PERMITIDOS
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Rio Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACION PROPIA
Plano 15 _ ZONA C - ANGLO

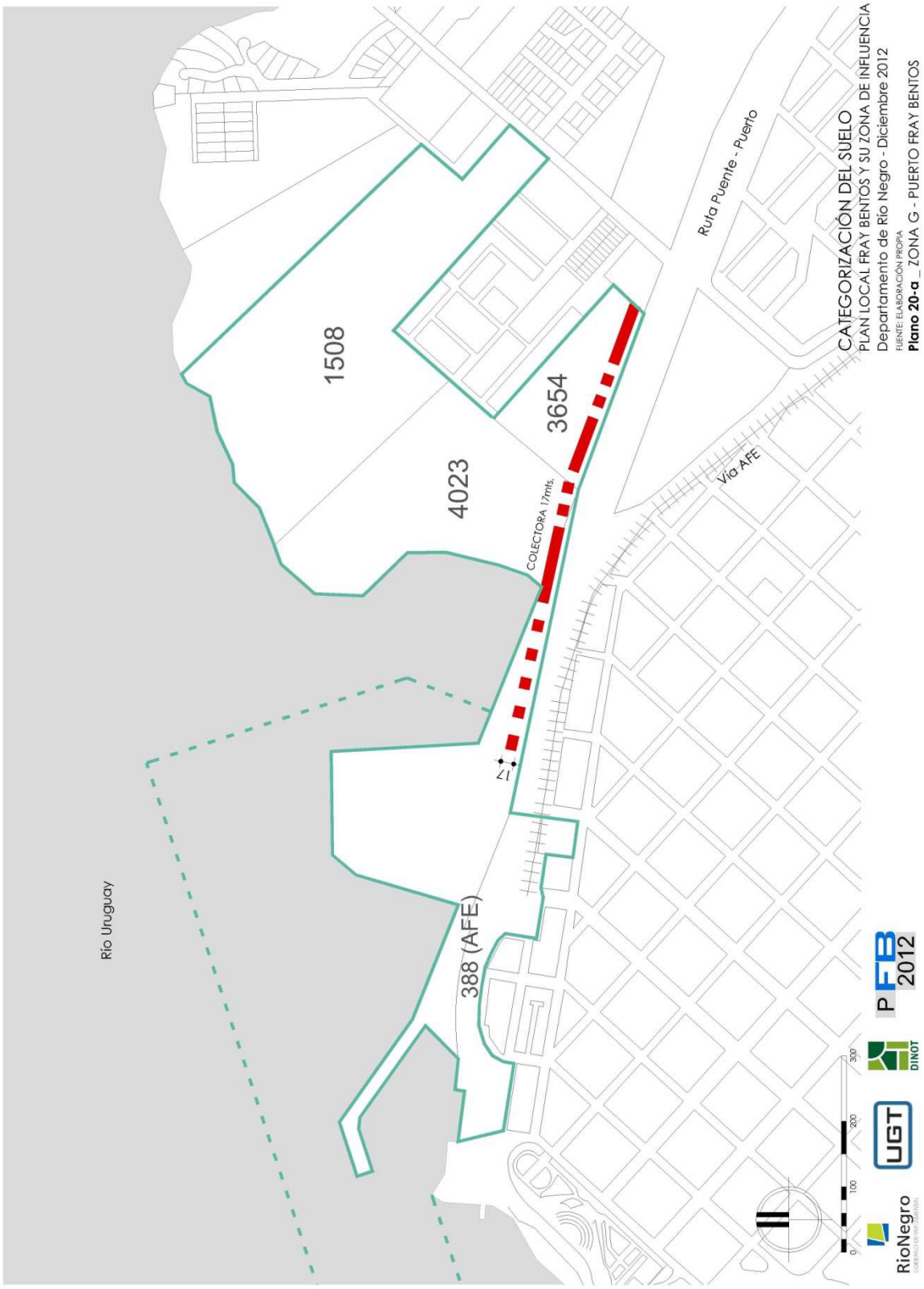

RIO URUGUAY
PUERTO DEL ANGLO
MARINA del ANGLO
CONJUNTO INDUSTRIAL
PLAZA "LA PANDILLA"
BARRIO INGLES
BARRIO OBRERO
ZONA DE BOMBEROS
ZONA "LA BALCONADA"
ZONA "del GOLF"
"CORRALES DEL ANGLO"
SOCIEDAD NATIVISTA
ZONA "LOMAS del ANGLO"
a
b
c
ZONIFICACION GENERAL
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE ELABORACION PROPIA
Plano 16 _ ZONA C - ANGLO
MONTE NATIVO
NATURAL PROTEGIDA
NO FRACCIONABLE
ZONAS POTENCIALMENTE FRACCIONABLES
URBANIZACIONES DEL GOLF
PROYECTOS ESPECIALES PARA LAS "ZONAS ALTAS"
TRAZAS HISTORICAS
CAMINOS DE ACCESO A PROYECTOS ESPECIALES
PFB

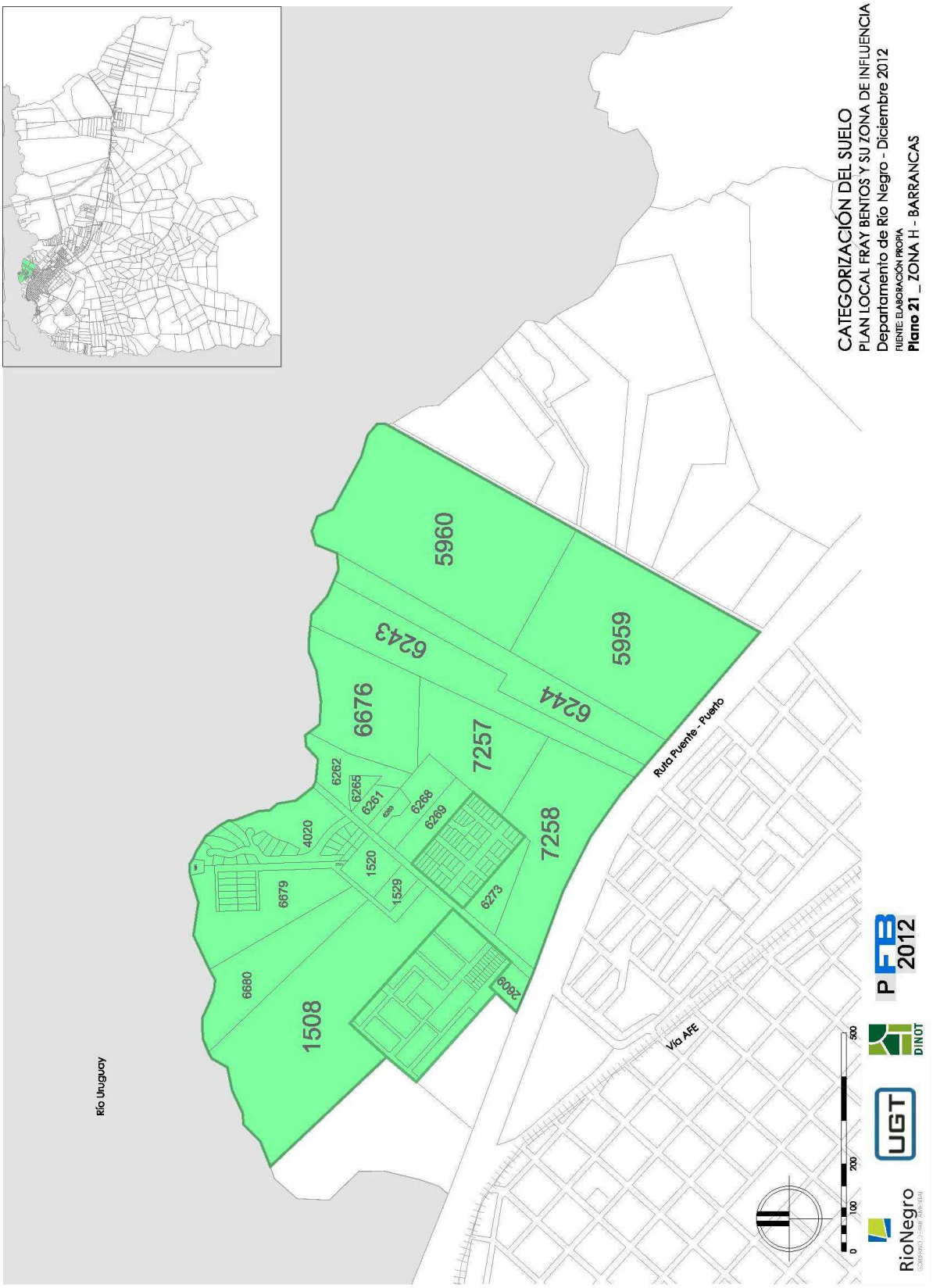

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 17 _ ZONA D
Calle Bohanes
Parte del padron 1519
5910
5911
3808
1640
1643
1642
2083
4232
1670
1661
1658
1655
Cno. San Salvador
Cno. Batlle y Ordoñez
Colegio Laureles
Cno. Mons. Stigliani
5386
3572
5385
5836
5835
5834
4743
0
100
200
500
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro

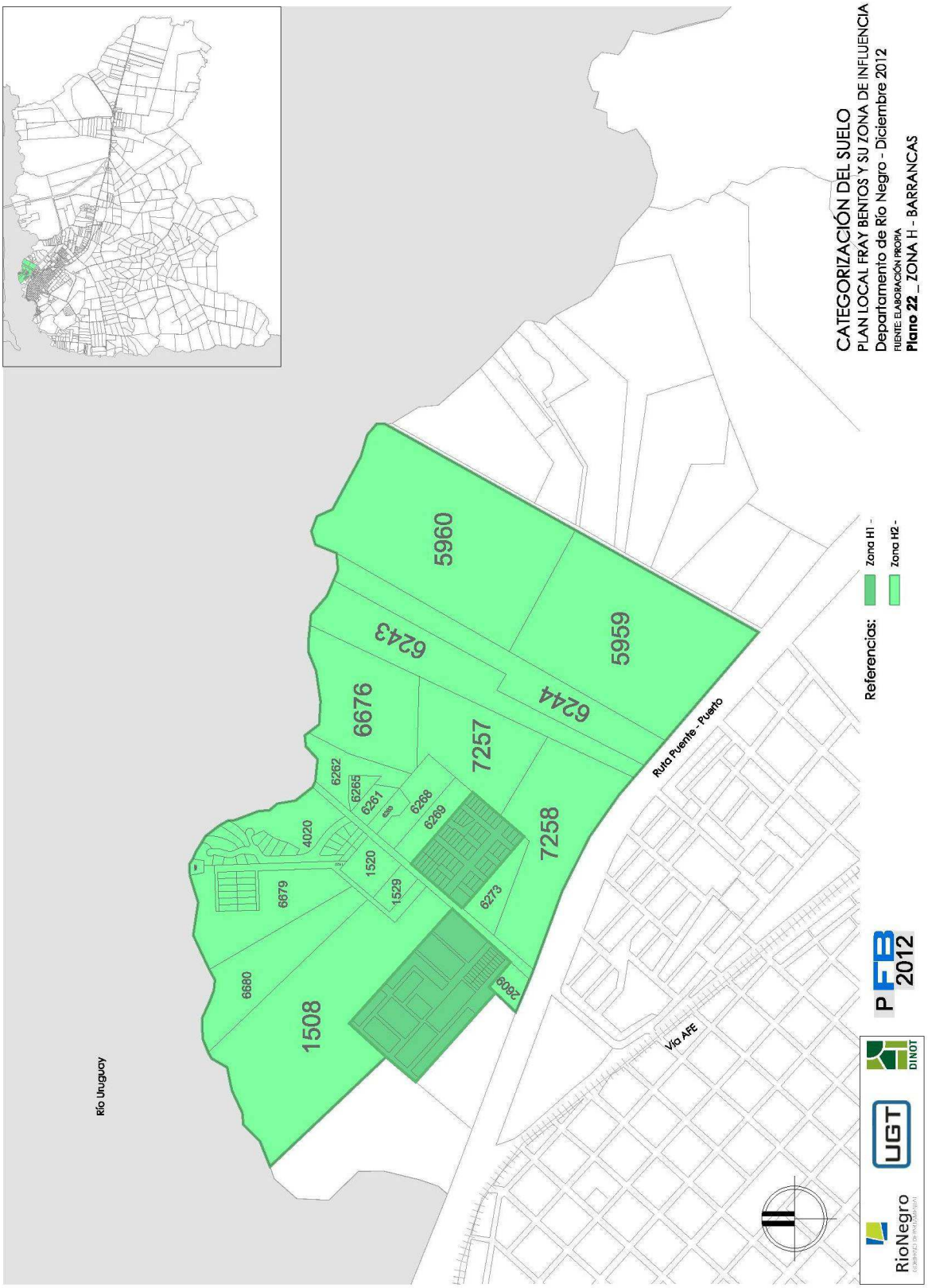

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 18_ ZONA E - LAURELES
Vía AFE
Calle Bahones
Parte del padrón 1519
1523
3543
5970
5971
1644
1626
1624
1701
5042
1641
Cno. San Salvador
Cno. Batlle y Ordoñez
0
100
200
500
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro

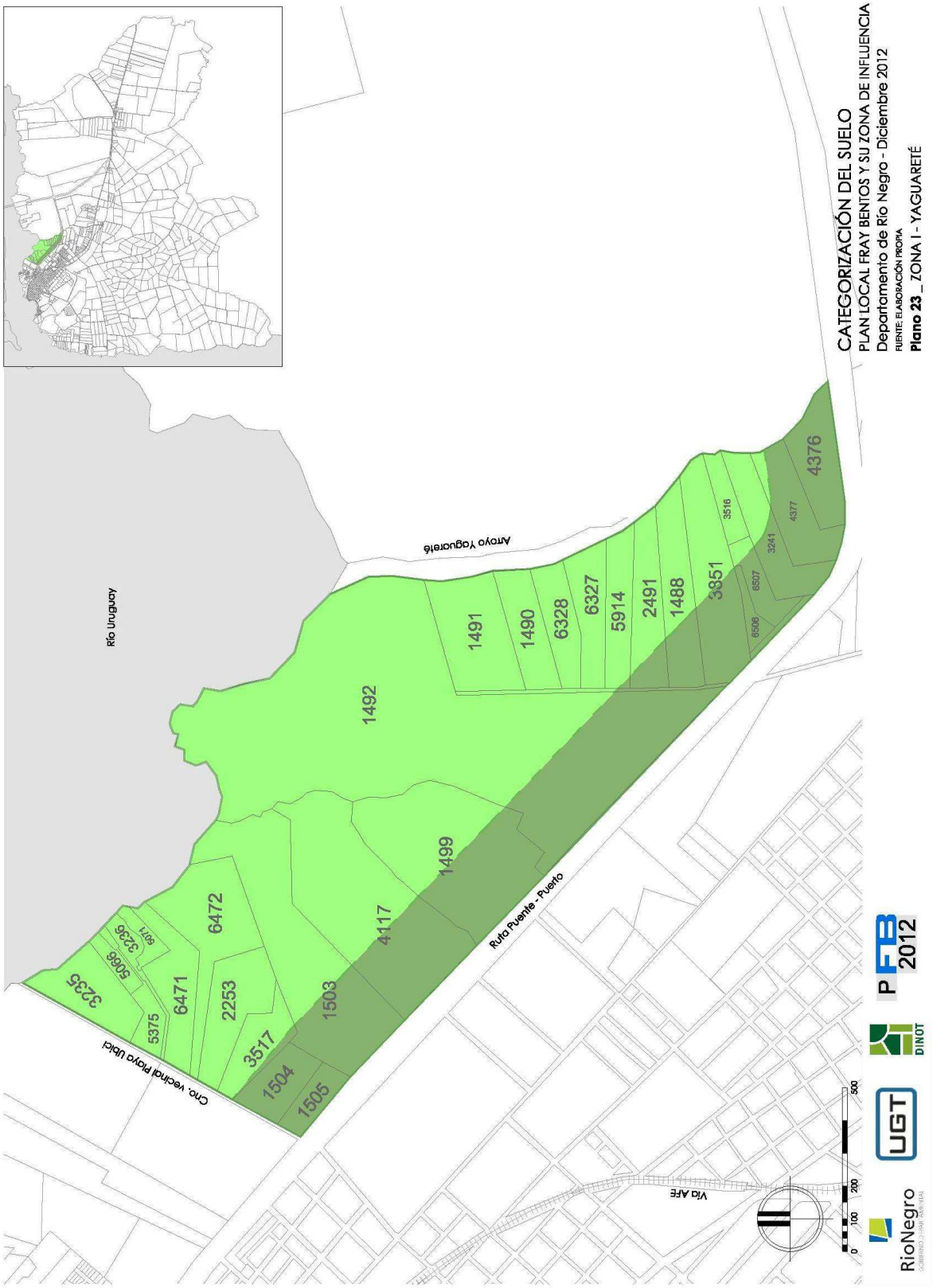

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 19 _ ZONA F - LA FERIA
A° Yaguarete Grande
Ruta Puente - Puerto
A° Yaguarete Chico
Cno. de la Feria
Vía AFE
6692
1484
1483
6691
1485
4169
1472
2626
1477
4941
1668
1667
1666
0
100
500
1000
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro

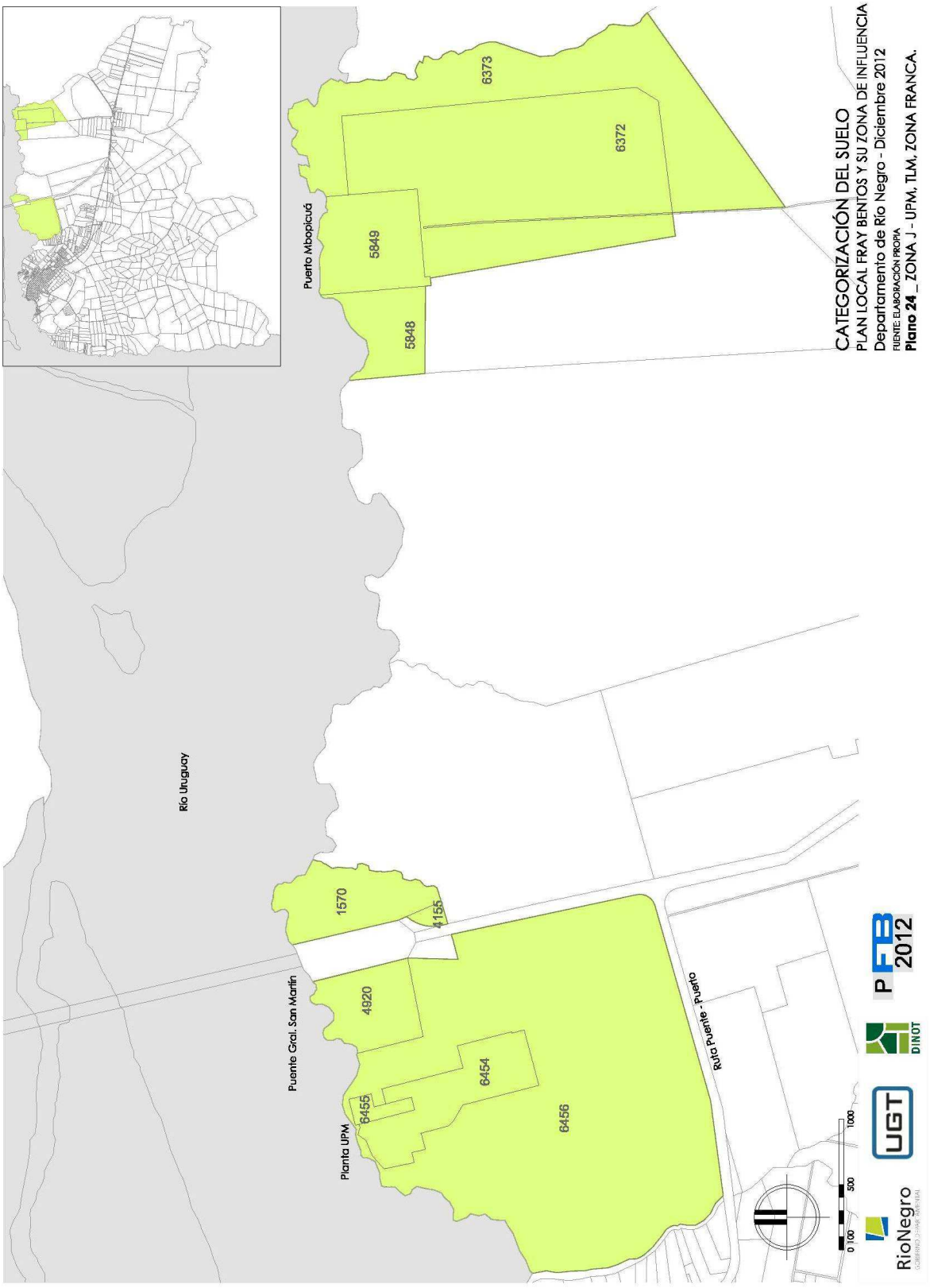

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 20 _ ZONA G - PUERTO FRAY BENTOS
1508
4023
3654
388 (AFE)
Ruta Puente - Puerto
Vía AFE
Río Uruguay
Límite actual del recinto portuario
0
100
200
500
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro

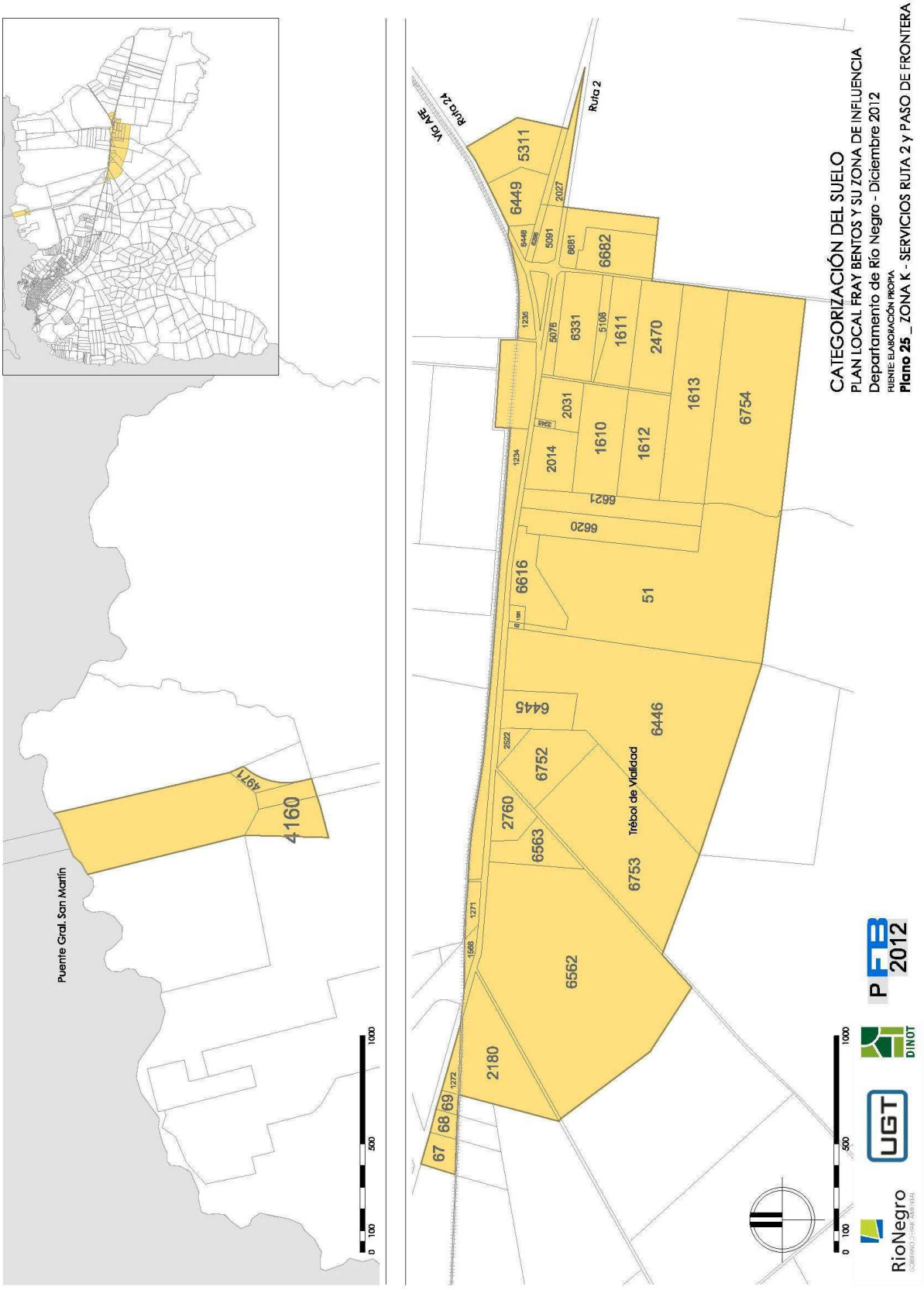

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 20-a _ ZONA G - PUERTO FRAY BENTOS
Ruta Puente - Puerto
Vía AFE
COLECTORA 17mts.
17
1508
4023
3654
388 (AFE)
Río Uruguay
0
100
200
300
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro

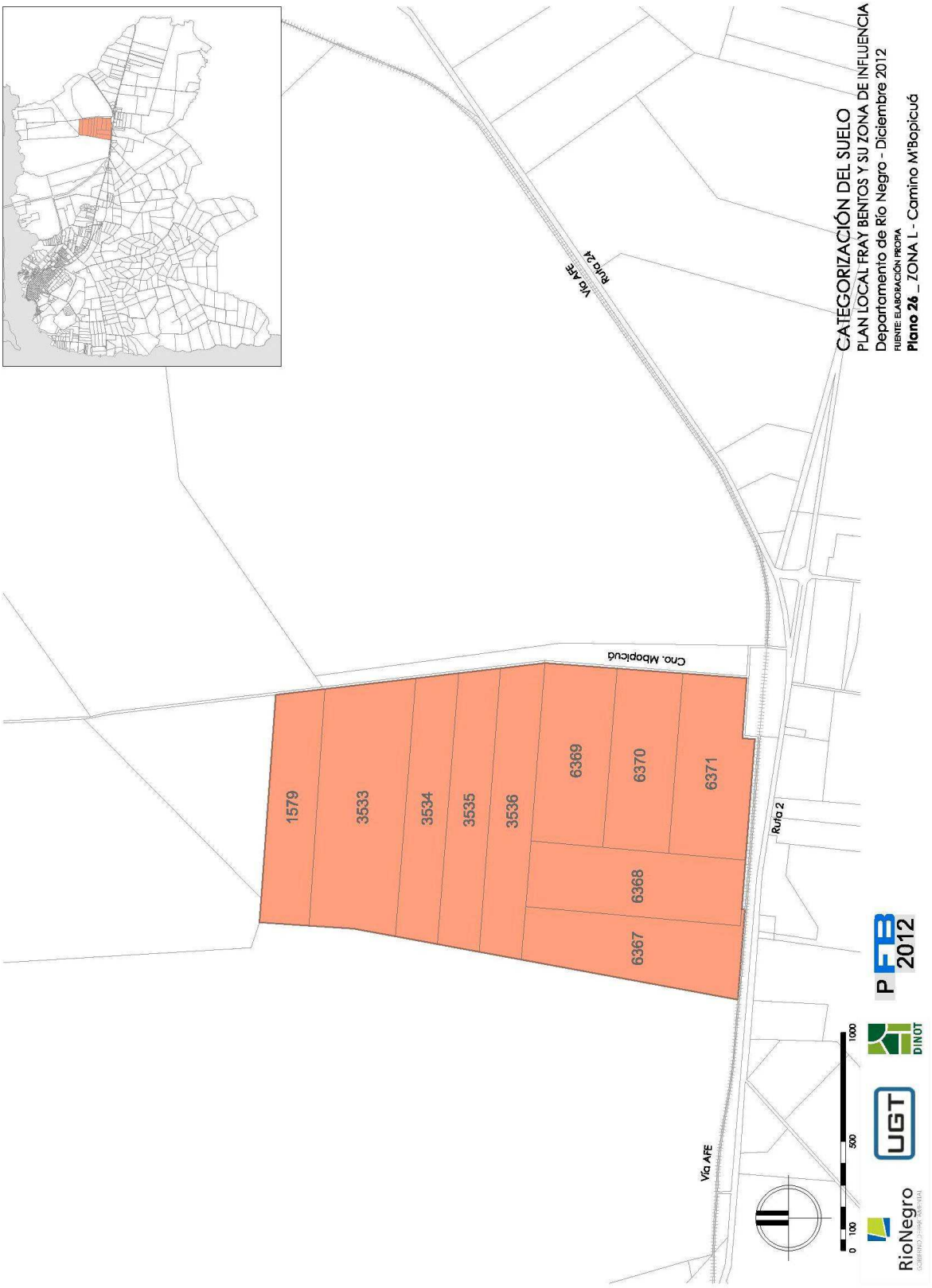

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 21 _ ZONA H - BARRANCAS
5960
5959
6243
6244
6676
7257
7258
1508
6680
6679
4020
1520
1529
6262
6265
6261
6268
6269
6273
2809
Ruta Puente - Puerto
Vía AFE
Río Uruguay
0
100
200
500
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro

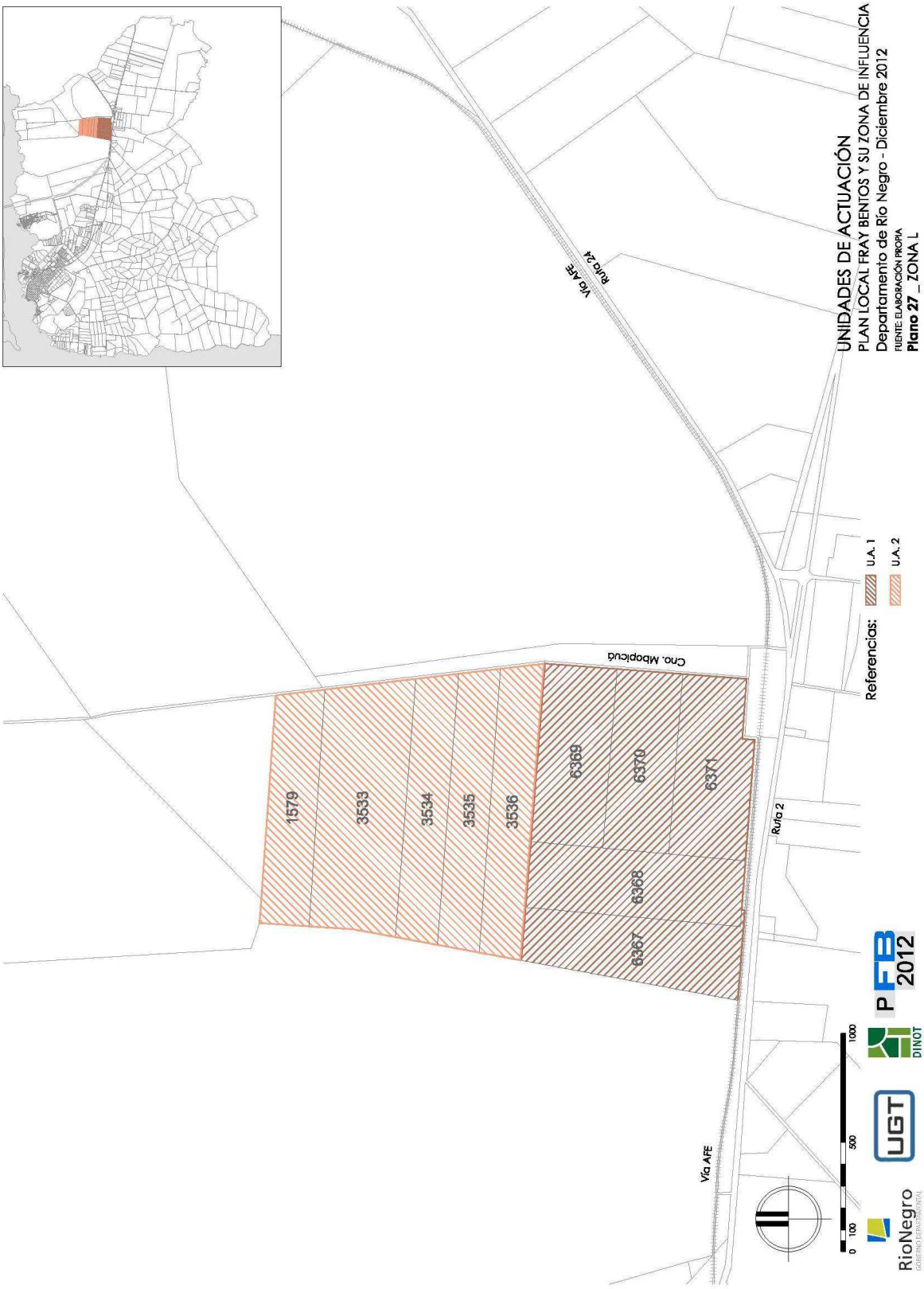

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 22 _ ZONA H - BARRANCAS
Referencias:
Zona H1 -
Zona H2 -
Ruta Puente - Puerto
Vía AFE
Río Uruguay
5960
5959
6243
6244
6676
7257
7258
1508
6680
6679
4020
1520
1529
6262
6265
6261
6268
6269
6273
6280
6282
6283
6284
6285
6286
6287
6288
6289
6290
6291
6292
6293
6294
6295
6296
6297
6298
6299
6300
6301
6302
6303
6304
6305
6306
6307
6308
6309
6310
6311
6312
6313
6314
6315
6316
6317
6318
6319
6320
6321

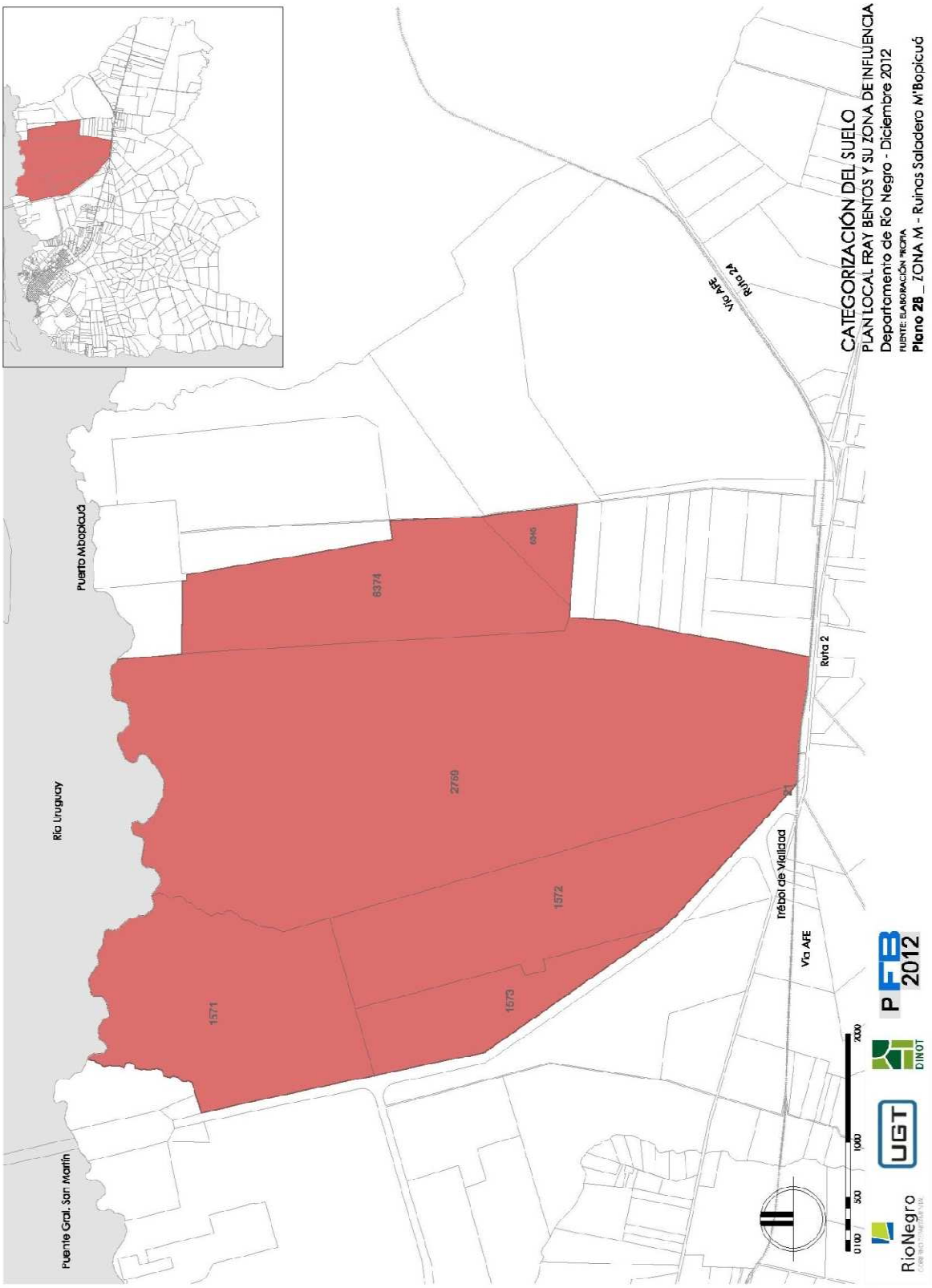

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 23 _ ZONA I - YAGUARETÉ
Río Uruguay
Arroyo Yaguareté
Cno. vecinal Pavo Ubicl
Ruta Puente - Puerto
Vía AFE
1491
1490
6328
6327
5914
2491
1488
3851
3516
6508
6507
3241
4377
4376
1492
1499
4117
1503
1504
1505
3517
2253
6471
6472
5375
3235
5086
3236
6071
0
100
200
500
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro

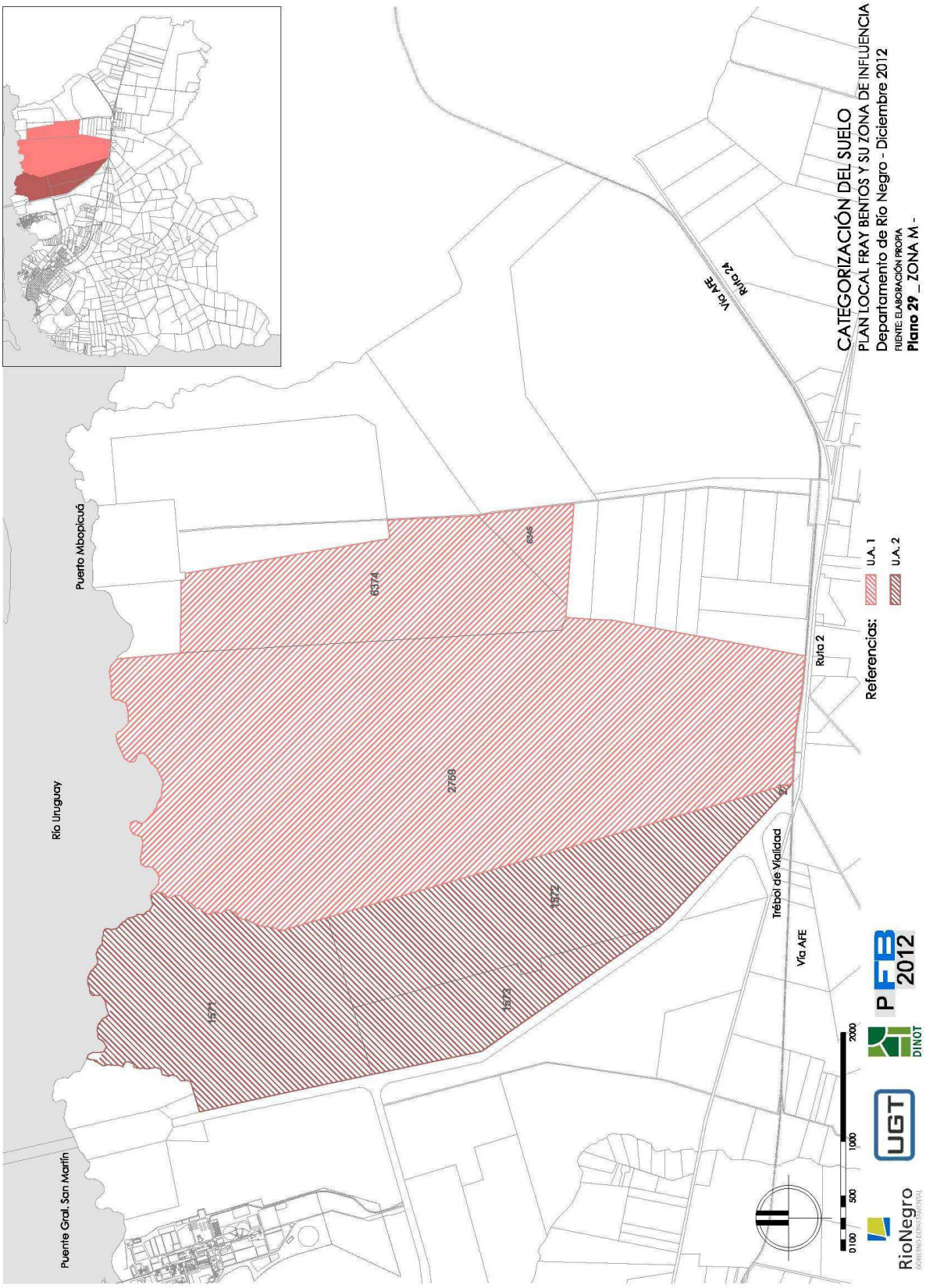

Río Uruguay
Puerto Mbopicuá
Puente Gral. San Martín
Planta UPM
Ruta Puente - Puerto
6373
6372
5849
5848
1570
4155
4920
6454
6455
6456
0 100 500 1000
CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 24 _ ZONA J - UPM, TLM, ZONA FRANCA.
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro

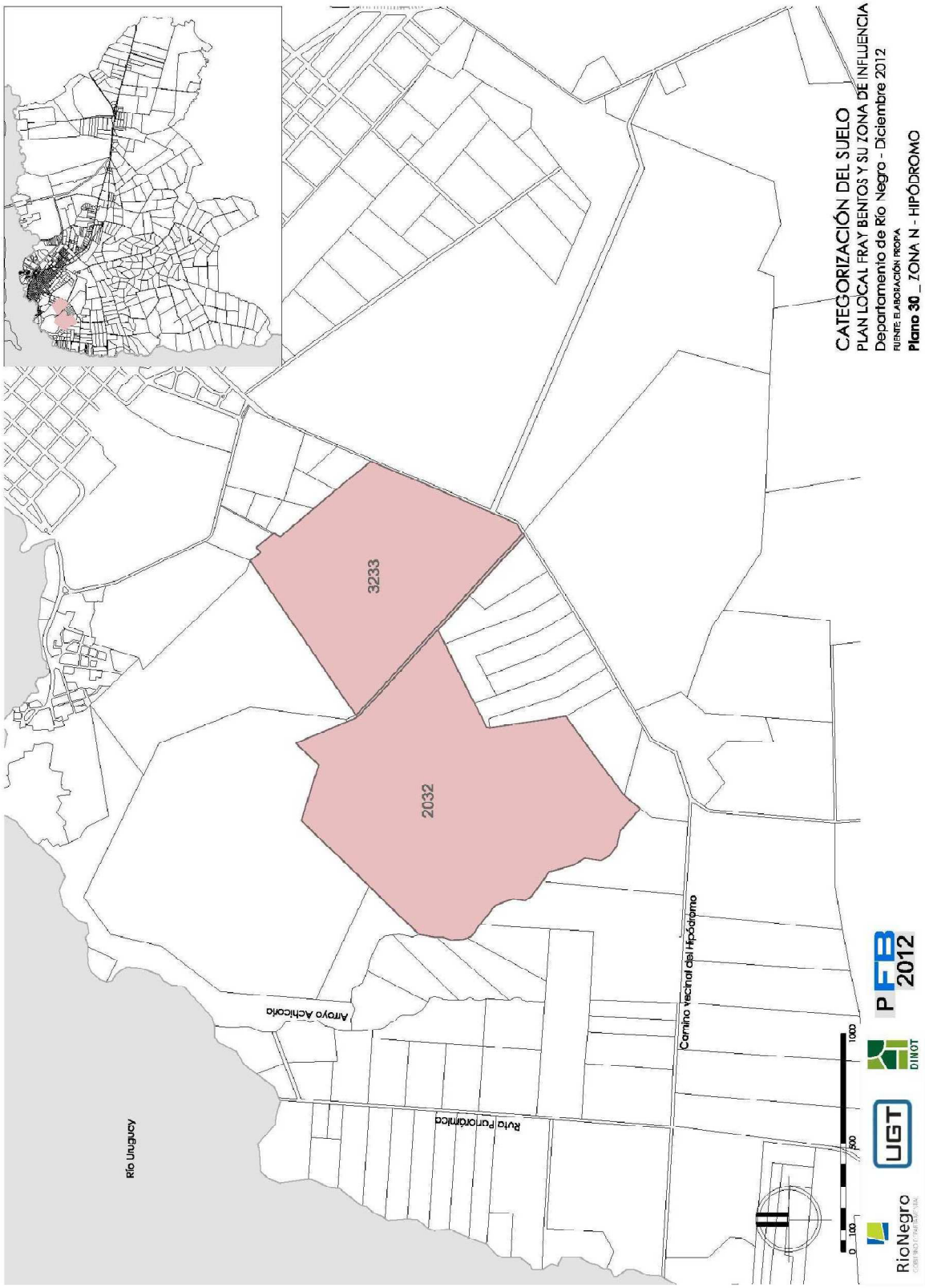

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 25 _ ZONA K - SERVICIOS RUTA 2 y PASO DE FRONTERA
Ruta 24
Vía AFE
Ruta 2
Puente Gral. San Martín
Trébol de Vialidad
RioNegro
DINOT
UGT
PFB 2012

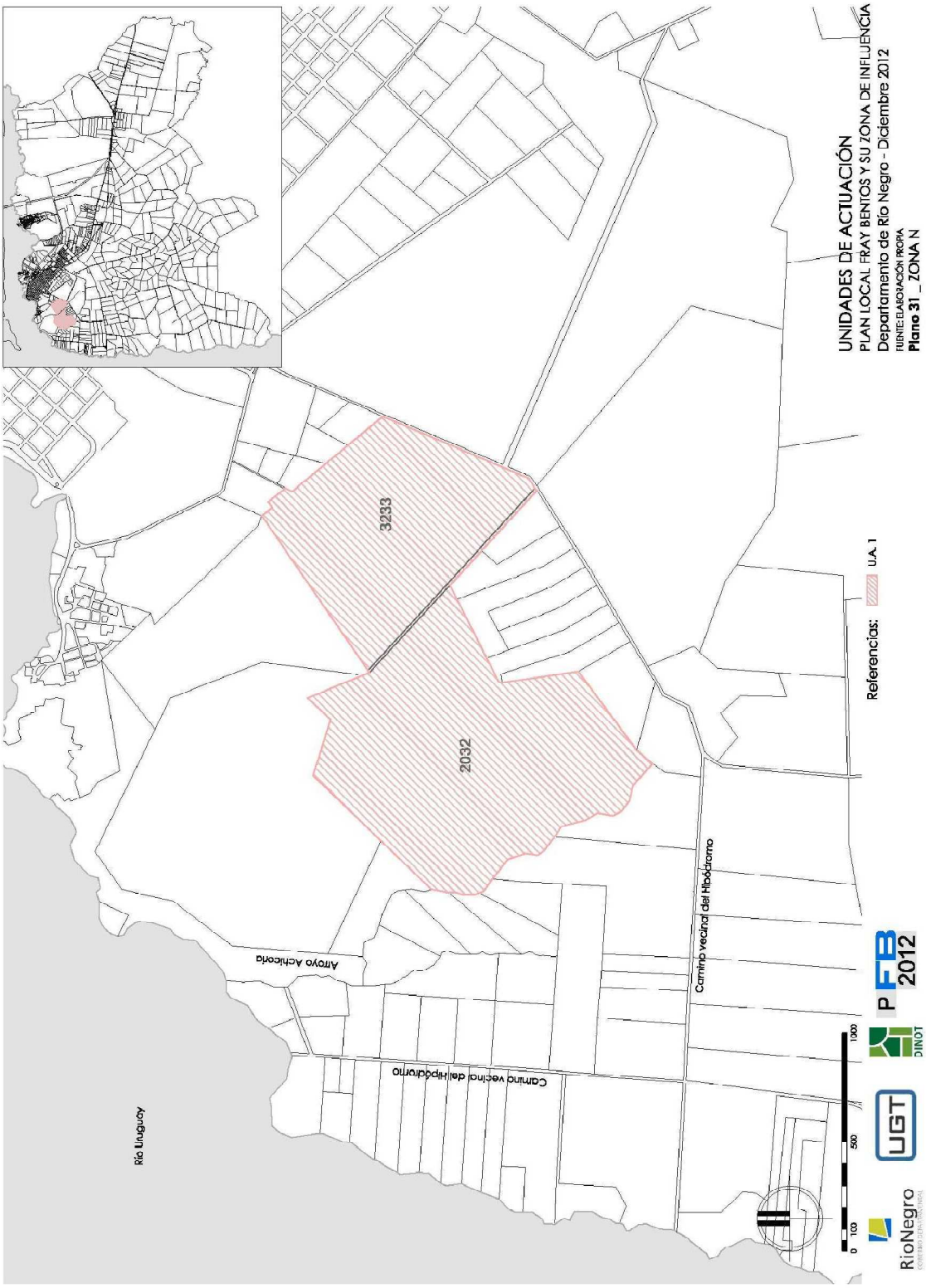

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 26 _ ZONA L - Camino M'Bopicuá
Vía AFE
Ruta 24
Cno. Mbopicuá
1579
3533
3534
3535
3536
6369
6370
6371
6368
6367
Ruta 2
Vía AFE
0
100
500
1000
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro

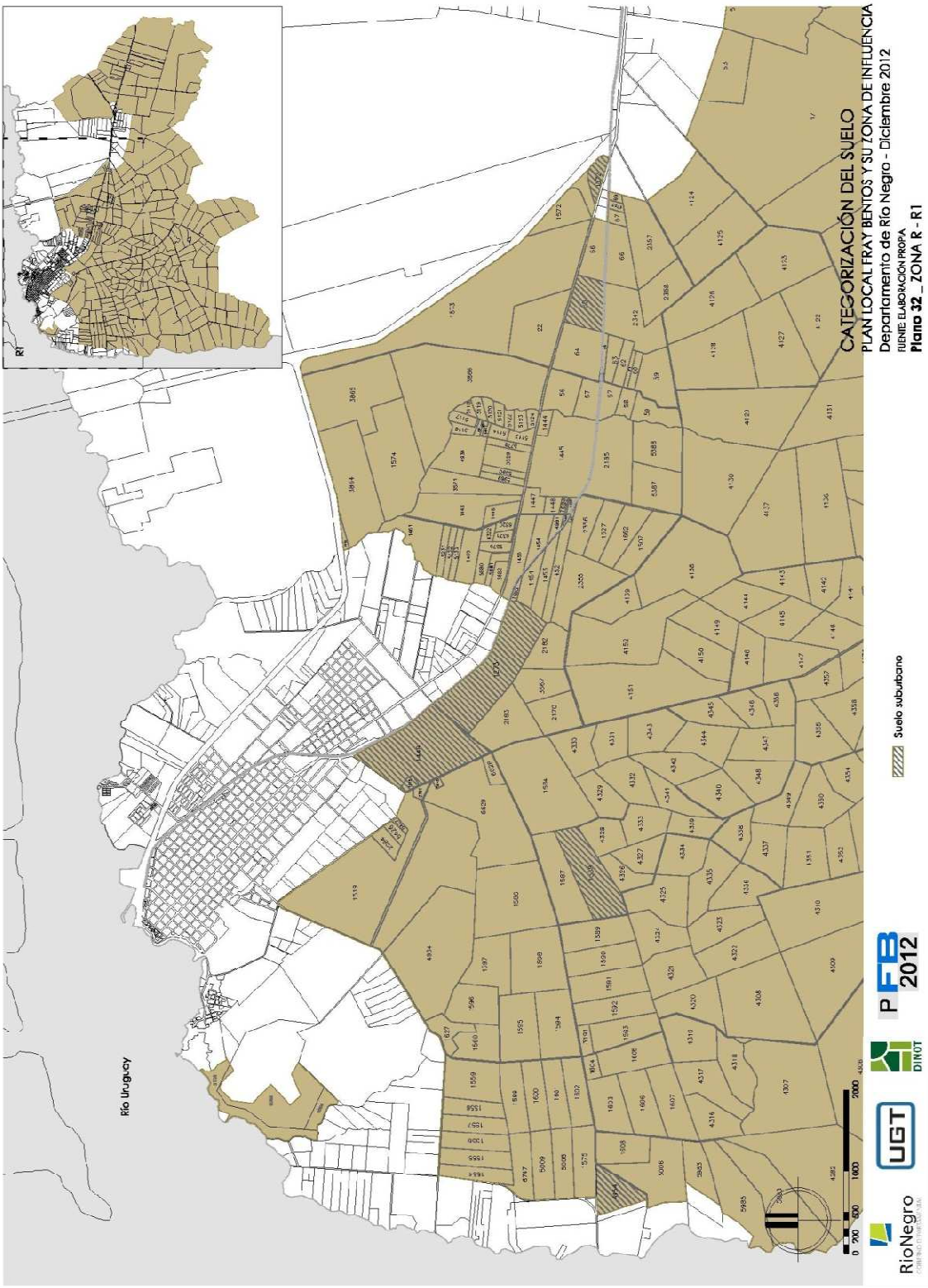

UNIDADES DE ACTUACIÓN
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 27 _ ZONA L
Referencias:
U.A. 1
U.A. 2
Vía AFE
Ruta 24
Cno. Mboricuá
Ruta 2
1579
3533
3534
3535
3536
6369
6370
6371
6368
6367
0
100
500
1000
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro

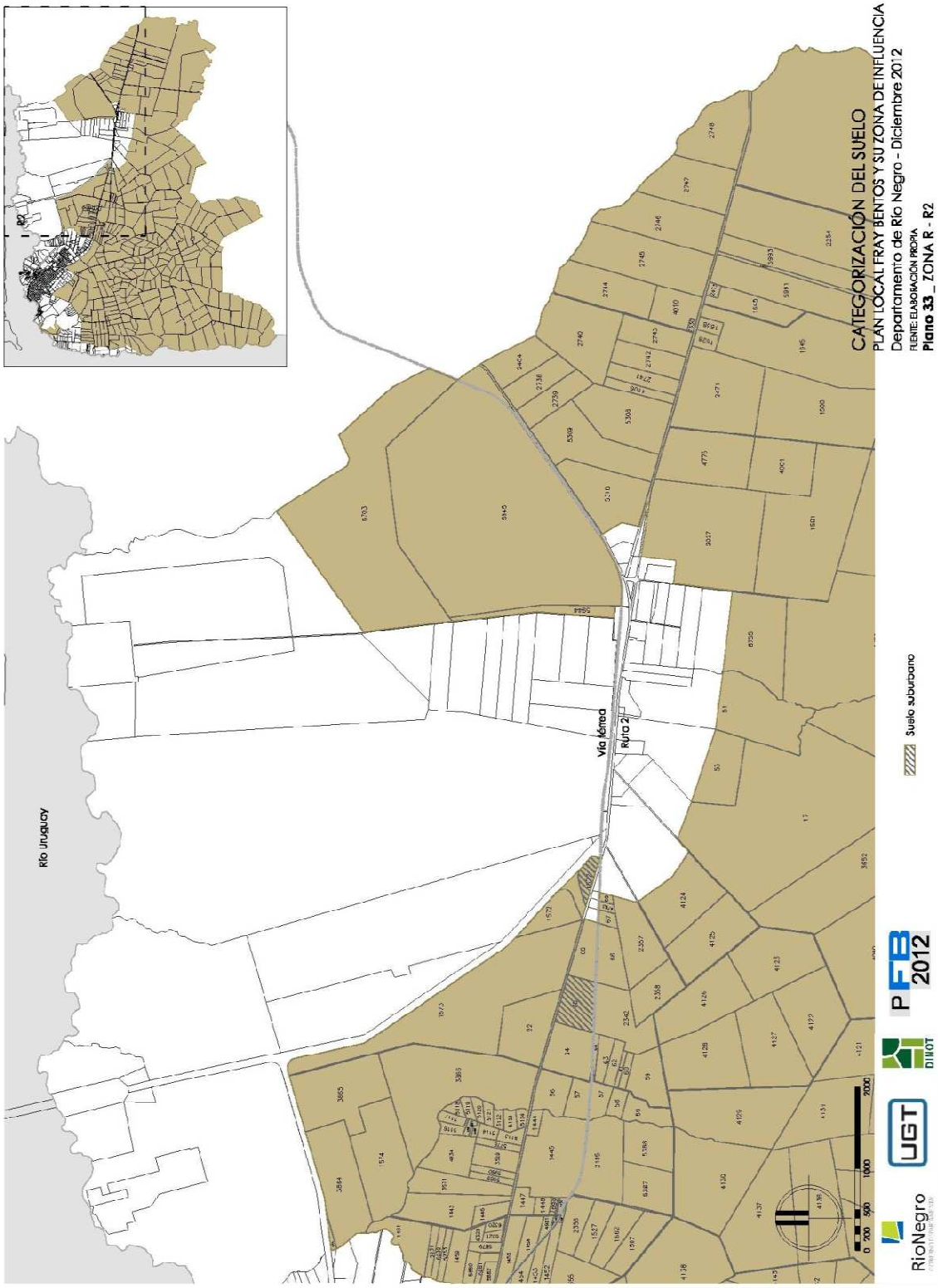

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 28 _ ZONA M - Ruinas Saladero M'Bopicuá
Río Uruguay
Puerto Mbopicuá
Puente Gral. San Martín
Ruta 24
Vía AFE
Ruta 2
Trébol de Vialidad
Vía AFE
8374
646
2769
1572
1573
1571
0 100 500 1000 2000
PFB 2012
RioNegro
UGT
DINOT

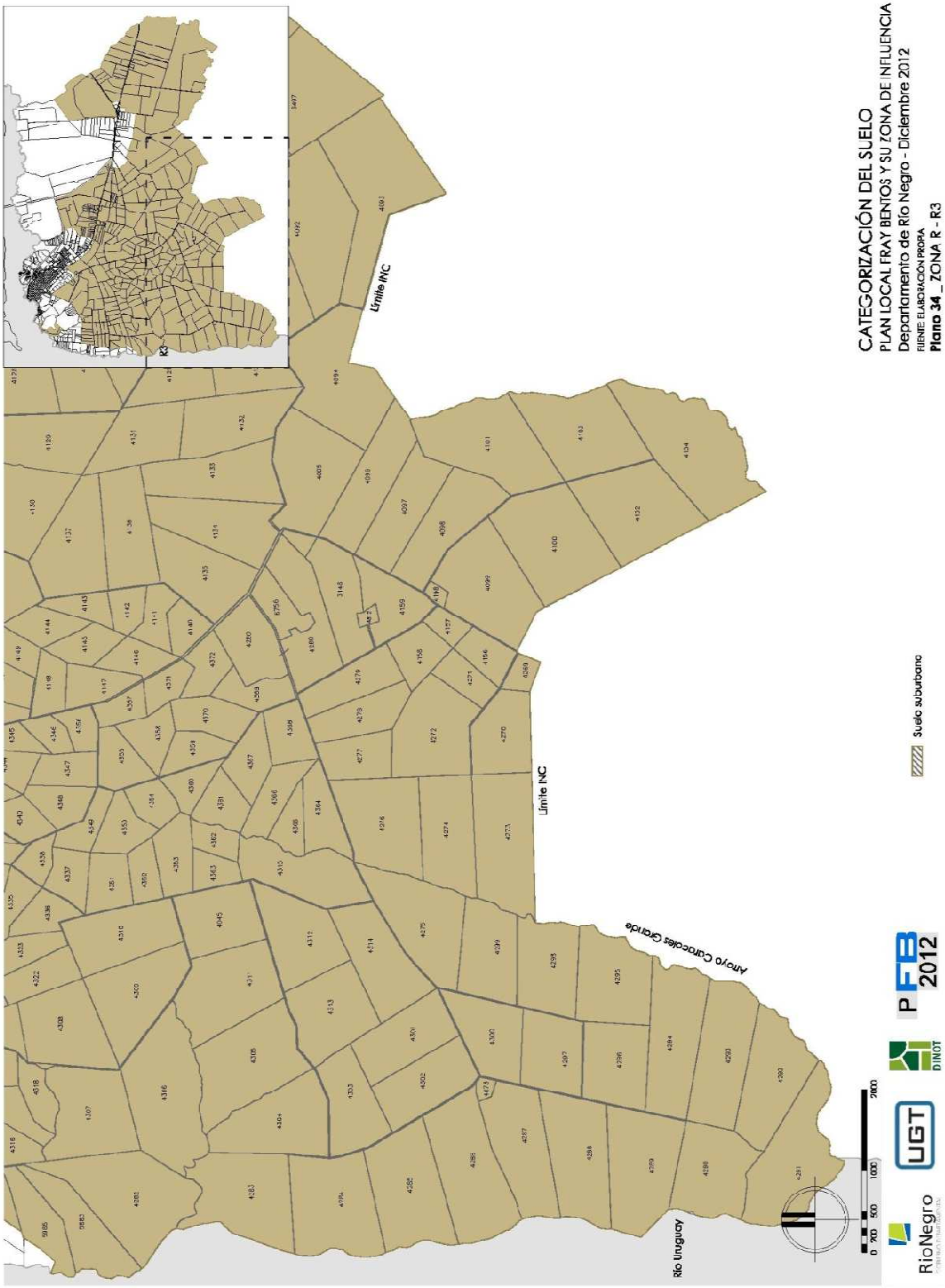

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 29 _ ZONA M -
Referencias:
U.A. 1
U.A. 2
Vía AFE
Ruta 24
Ruta 2
Trébol de Vialidad
Puerto Mbopicuá
Río Uruguay
Puente Gral. San Martín
6374
636
2769
1572
1573
1571
0 100 500 1000 2000
RioNegro
UGT
DINOT
PFB 2012

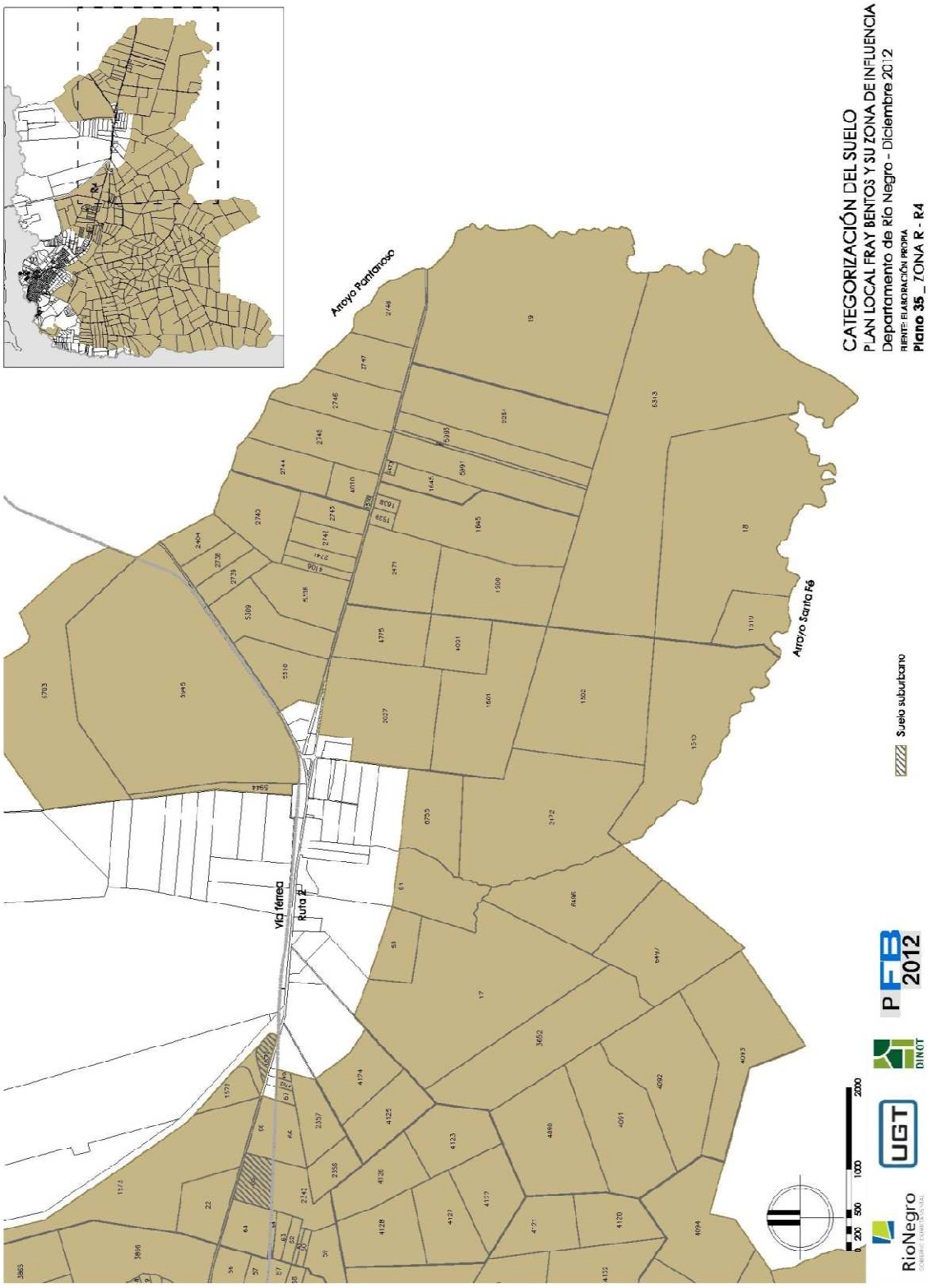

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 30 _ ZONA N - HIPÓDROMO
3233
2032
Arroyo Achicoria
Ruta Panorámica
Camino Vecinal del Hipódromo
Río Uruguay
0
100
500
1000
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro

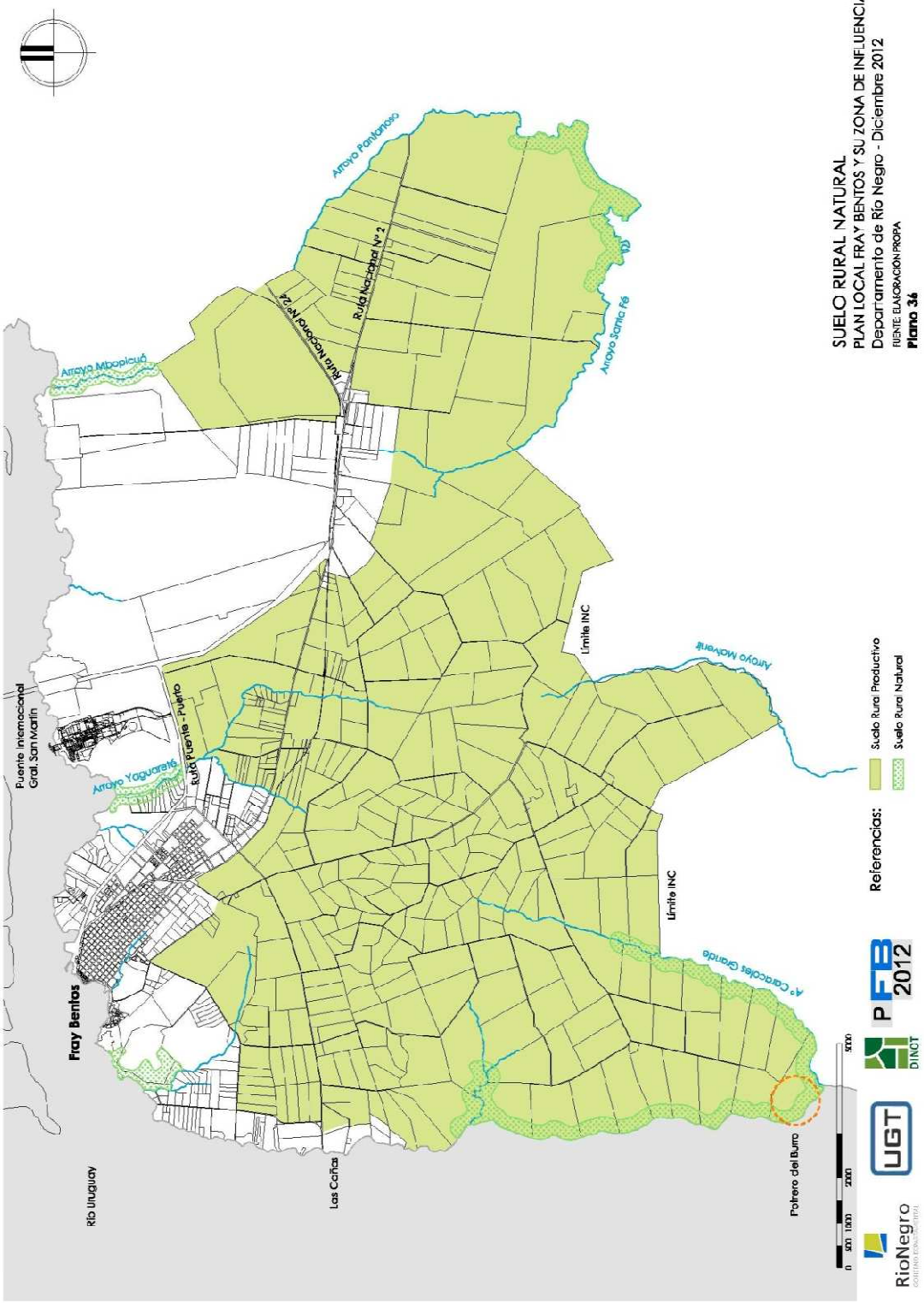

UNIDADES DE ACTUACIÓN
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 31 _ ZONA N
Referencias:
U.A. 1
3233
2032
Camino vecinal del Hipódromo
Arroyo Achicoria
Camino vecinal del Hipódromo
Río Uruguay
0
100
500
1000
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro

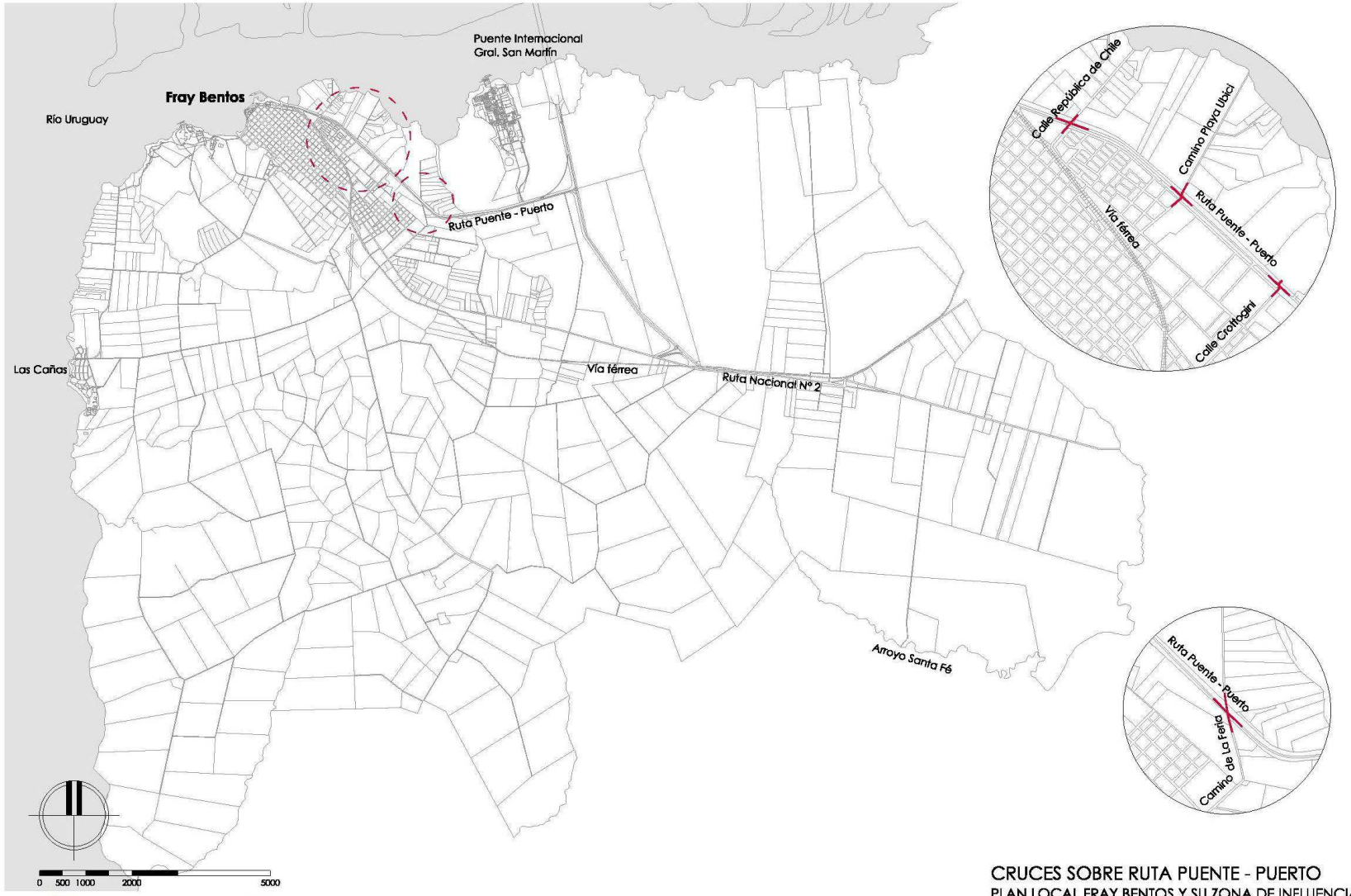

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE ELABORACIÓN PROPIA
Plano 32 _ ZONA R - R1
Suelo suburbano
Río Uruguay
R1
0 200 600 1000 2000 4000
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro


CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 33_ ZONA R - R2
Río Uruguay
Vía férrea
RUTA 2
Suelo suburbano
0 500 1000 2000
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro


CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 34 _ ZONA R - R3
Límite INC
Límite INC
Arroyo Carnicerías Grande
Río Uruguay
Suelo suburbano
RioNegro
UGT
DINOT
PFB 2012


CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 35 _ ZONA R - R4
Arroyo Pantanoso
Arroyo Santa Fé
Vía férrea
Ruta 24
Suelo suburbano
0
200
500
1000
2000
PFB 2012
RioNegro
UGT
DINOT


SUELO RURAL NATURAL
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACION PROPIA
Plano 34
Referencias:
Suelo Rural Productivo
Suelo Rural Natural
Límite INC
Límite INC
Arroyo Molvenir
Arroyo Pantanoso
Arroyo Mbopicuá
Arroyo Yaguareté
Arroyo Santa Fé
Ruta Nacional Nº 2
Ruta Nacional Nº 24
Ruta Puente Puerto
Puente internacional Gral. San Martín
Fray Bentos
Río Uruguay
Las Cañas
Potrero del Burro
A° Caracoles Grande
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro
0
1000
2000
5000

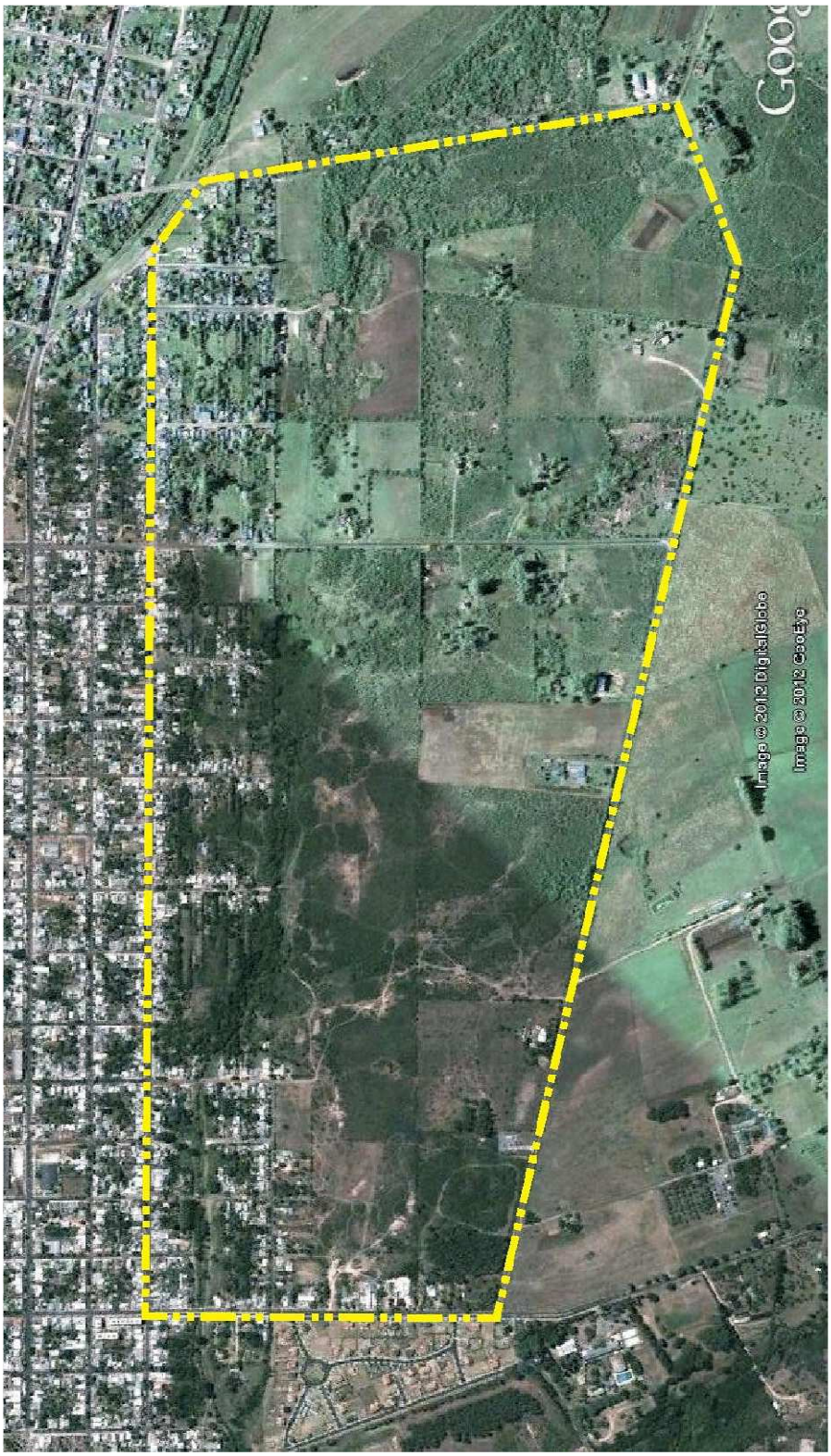


CRUCES SOBRE RUTA PUENTE - PUERTO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 37

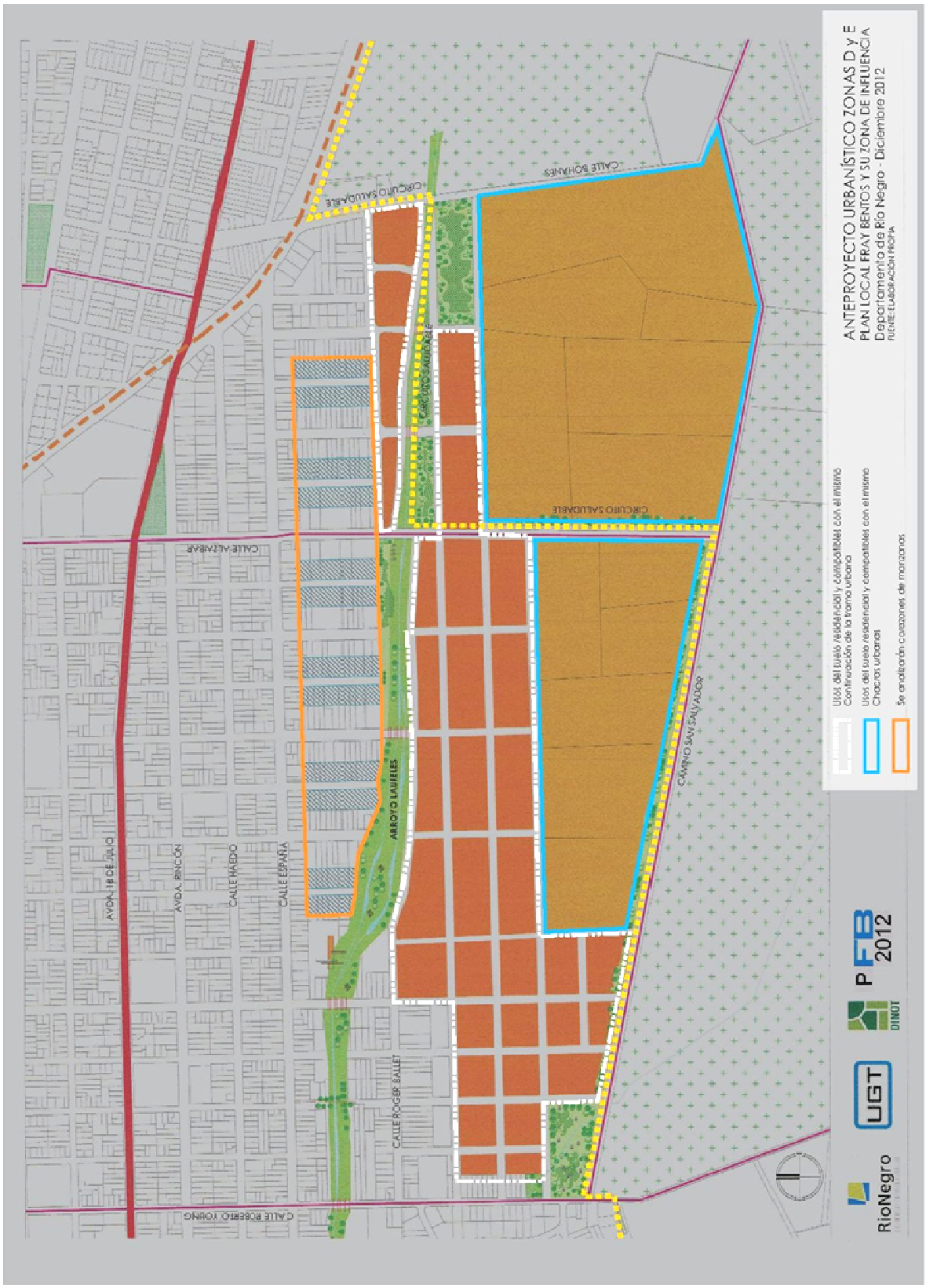
CAPITULO II: ANTEPROYECTOS URBANISTICOS.

Los siguientes gráficos responden a lineamientos urbanísticos a aplicar en los sectores destinados a crecimiento de la ciudad, manejando criterios, tales como: continuidad de la traza urbana, creación de espacios públicos, aéreas de amortiguación, faja de defensa de costa, densificación urbana, borde urbano de actividades y usos logístico

PARQUE LINEAL- CIRCUITO SALUDABLE
INTERVENCION GENERAL
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro



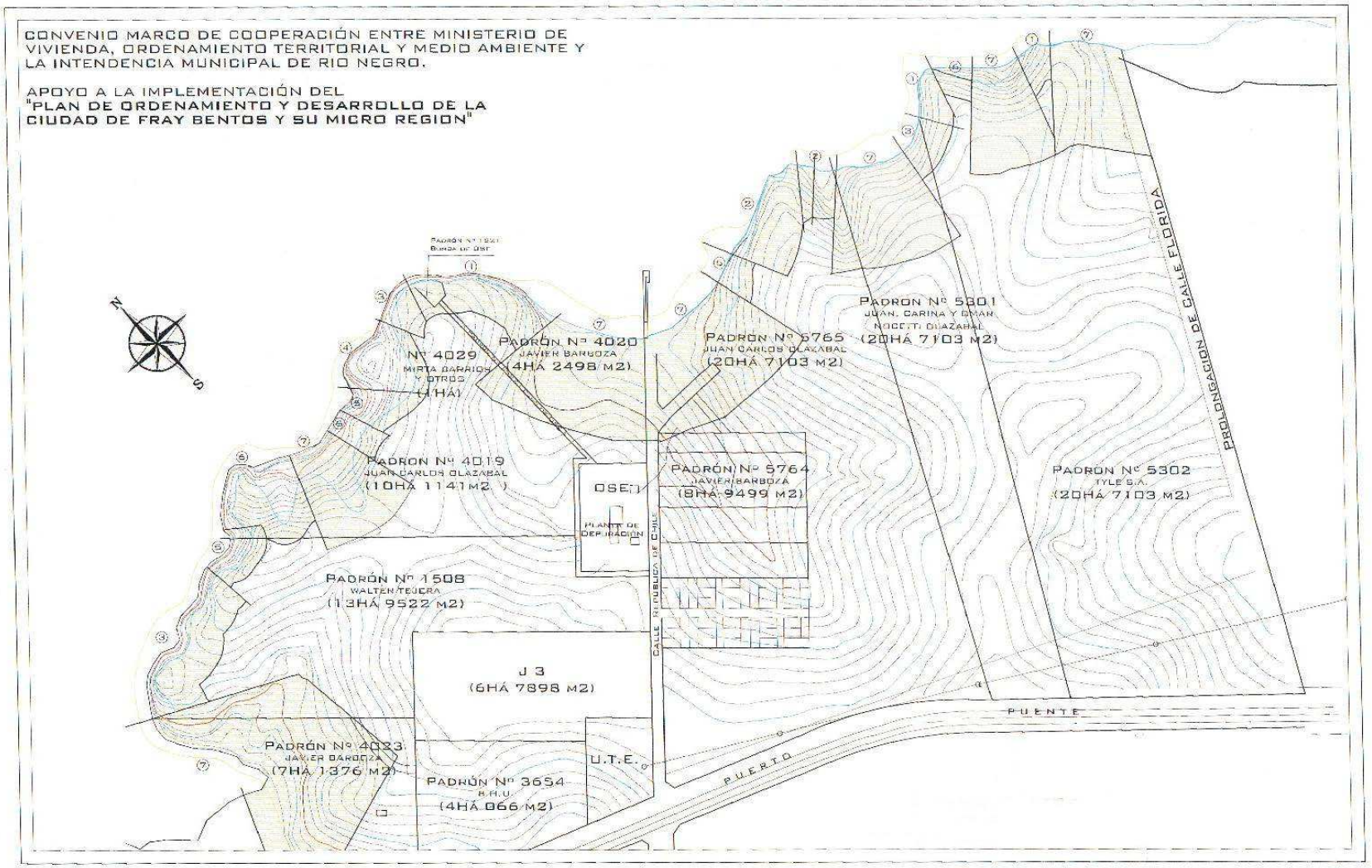
ANTEPROYECTO URBANÍSTICO Aº LAJRELES
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
EN PROCESO DE ELABORACIÓN


ANTEPROYECTO URBANÍSTICO ZONAS D y E
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE ELABORACIÓN PROPIA
Usos del suelo residencial y compatibles con el mismo
Configuración de la trama urbana
Usos del suelo residencial y compatibles con el mismo
Chacras urbanas
Se analizarán cualquier de manzanas
CIRCUITO SALUDABLE
CALLE BOHANES
CALLE ALTAMIRA
CAMINO SAN SALVADOR
ARROYO LAURELES
AVDA. BRIGIDA
AVDA. RINCÓN
CALLE HAEDO
CALLE ESPAÑA
CALLE ROGER BALLET
CALLE ROBERTO YOUNG
RioNegro
UGT
DINOT
PFB 2012

PFB 2012 RioNegro DINOT

CONVENIO MARCO DE COOPERACIÓN ENTRE MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE Y LA INTENDENCIA MUNICIPAL DE RIO NEGRO.

APOYO A LA IMPLEMENTACIÓN DEL
"PLAN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO DE LA CIUDAD DE FRAY BENTOS Y SU MICRO REGION"



TIPOLOGÍA DE BARRANCAS DE ZONA NORESTE DE FRAY BENTOS
DIRECCIÓN NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
LIC. M.A. ANA MARÍA MARTÍNEZ

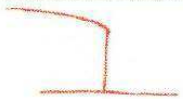
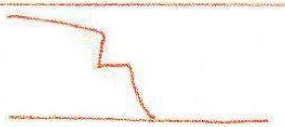
ESC 1_2500

FRANJA DE PROTECCIÓN A PARTIR DEL BORDE INTERIOR DE LA BARRANCA O ESCARPA

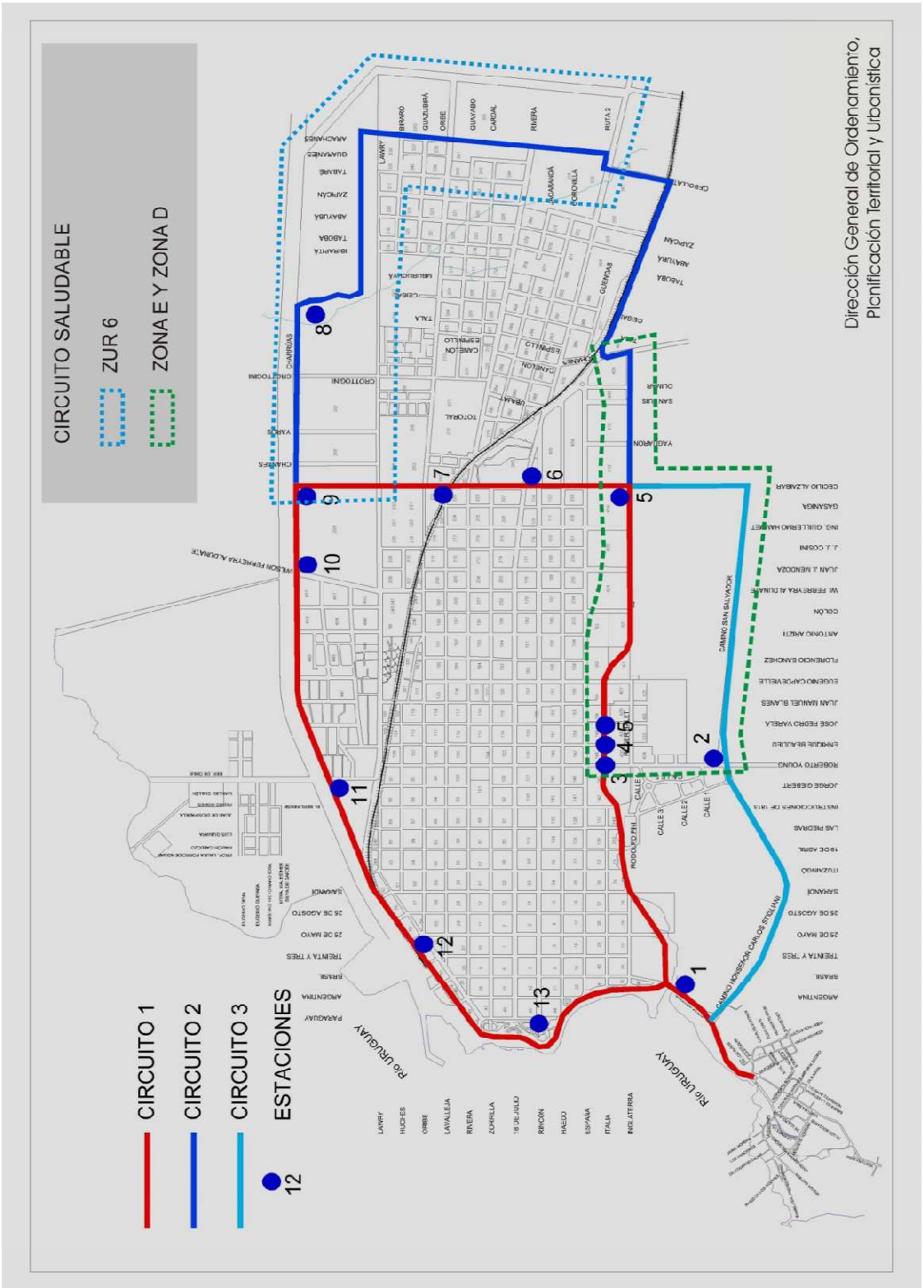
ANTEPROYECTO URBANÍSTICO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Plano 04 _ ZONA H "BARRANCAS DE CÁNEPA"

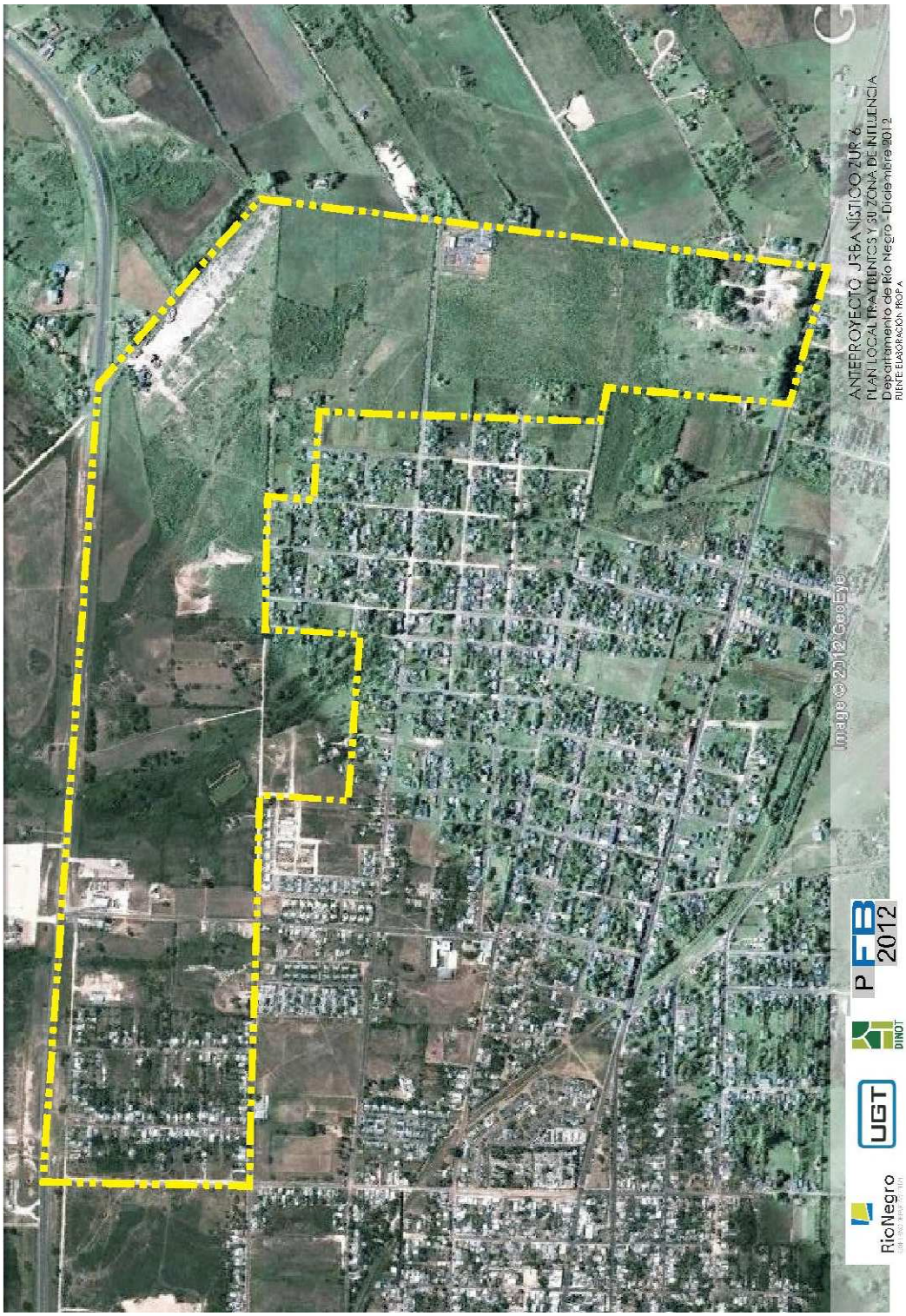
Tipología de barrancas de zona Noreste de Fray Bentos
Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial
Lic. M.A. Ana María Martínez

Informe de avance (2 páginas)
18 de noviembre de 2005

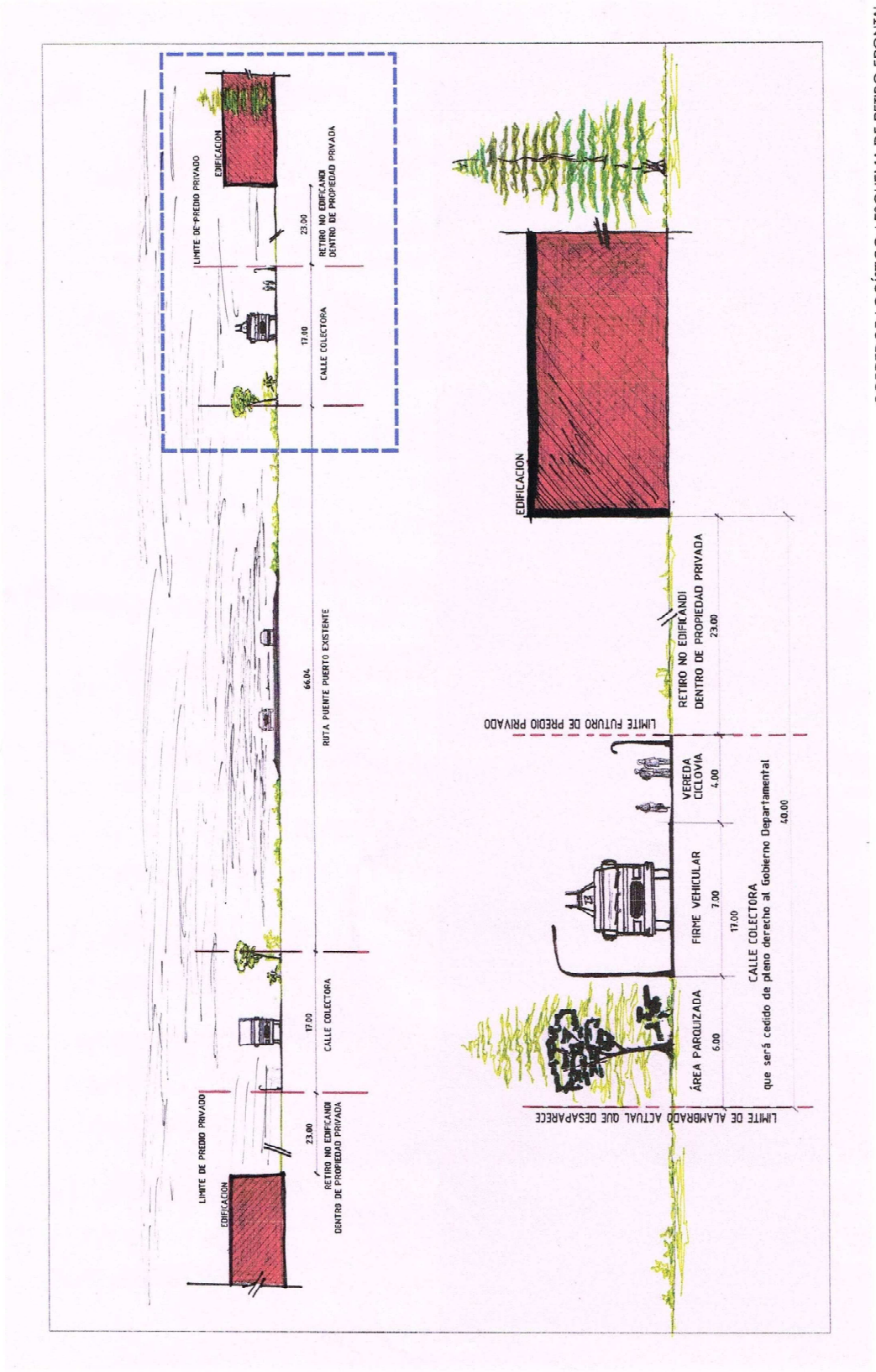
Tipo	Imagen	Descripción	Problema	Recomendación para franja de protección	Franja de protección a partir del borde interior de la barranca o escarpa
1		Barranca activa	Proceso activo de erosión. Afectadas por meteorización, la cual degrada la roca expuesta y produce erosión y retroceso del borde de la barranca	No se aconseja: -plantar árboles, -enjardinar con riego, - tránsito vehicular, - pavimentación -edificaciones	50 metros
2		Barranca activa con ahuecamiento basal producido por la meteorización y erosión de la corriente fluvial arrastrando materiales	Proceso activo y avanzado de erosión. Alta sensibilidad al deslizamiento en bloque de la barranca.	Se aconseja no desarrollar ninguna actividad.	70 metros
3		Barranca activa. Produce derrubios de la erosión del borde y paredes	Base protegida de erosión por depósitos de derrubios. Peligro de aceleración del proceso de erosión como consecuencia de intervenciones.	No se aconseja en la franja de protección: -pavimentación de franja de protección -plantar árboles -enjardinar con riego -tránsito vehicular - edificaciones	50 metros
4		Barranca afectada por deslizamiento en bloque lo que produce un escalón o escalones (paso siguiente a tipo 2)	Erosión de borde. Producción de derrubios.	No se aconseja: -pavimentación de borde -circulación de vehículos -plantar árboles -enjardinar con riego -edificaciones	20 metros
5		Borde de barranca convexo con escalones resultado de deslizamiento en bloque y derrubios. Proceso erosivo lento.	Roca madre expuesta en el borde. Proceso de erosión moderado. Derrubios en proceso de consolidación	No se aconseja: -pavimentación de borde -circulación vehicular -plantar árboles -enjardinar con riego -edificaciones	20 metros
6		Borde de barranca en proceso de erosión con escalón de derrubios consolidado por vegetación madura	Proceso de erosión severo a moderado	Idem	30 m
7		Fondo de valle o ladera. Perfil cóncavo de estadio maduro. Escarpa y playa	Proceso de acumulación de sedimentos lento. Retroceso de escarpa	Acepta intervención para actividades de recreación y parquización	20 metros

18/11/05


CIRCUITO SALUDABLE
ZUR 6
ZONA E Y ZONA D
Dirección General de Ordenamiento,
Planificación Territorial y Urbanística
CIRCUITO 1
CIRCUITO 2
CIRCUITO 3
ESTACIONES
12
Río Uruguay
Río Uruguay


ANTEPROYECTO URBANÍSTICO ZUR 6
PLAN LOCAL TRATAMIENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE ELABORACIÓN PROPIA
Image © 2012 GeoEye
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro

ZONA I - YAGUARETÉ
ZONA F
LA FERIA
RUTA PUENTE - PUERTO
Acceso vial a resolver
Cruce vial a resolver
Hacia Puente Internacional
CORREDOR LOGÍSTICO
CIRCUITO SALUDABLE
CAMINO LA FERIA
RUTA NACIONAL Nº 2
CALLE SANTIAGO CAYRY
CALLE MANUEL DORREGO
CALLE BELGRANO RIVERA
CALLE JUAN JOSÉ CRPTOCENI
CALLE AUTÓDROMO
Cancha del Club Nacional de Fútbol
Cañada Esmeralda
Plaza Seregni
Retiro "non-edificandi"
PROPUESTA DE PARQUIZACIÓN "CAÑADA LA ESMERALDA"
ESTACIÓN DEL CIRCUITO SALUDABLE
ANTEPROYECTO URBANÍSTICO ZUR 6
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE ELABORACIÓN PROPIA
Usos del suelo residencial y compatibles con el mismo
Continuación de la trama urbana
Usos del suelo residencial y compatibles con el mismo
Chacras urbanas
Corredor logístico
PFB 2012
UGT
DINOT
RioNegro



CORREDOR LOGÍSTICO / ESQUEMA DE RETIRO FRONTAL
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro / Diciembre 2012
Fuente: Elaboración Propia

RioNegro UGT DINOT PFB 2012

CAPITULO III: PLANOS Y FICHAS NORMATIVAS. ZONAS URBANAS REGULADAS - ZUR.

Las siguientes fichas normativas corresponden a las **ZONAS URBANAS REGULADAS (ZUR)** de la ciudad de Fray Bentos, **ZONA URNANA CONSOLIDAD Y SUB URBANA H** Barranca de Canepa y **ZONA URBANA NO CONSOLIDADA (A1)** del Balneario Las Cañas y expresan la ordenanza mínima exigible aplicable a los predios que afectan.

Además contienen las ordenanzas generales y/o particulares expresadas en la otras Ordenanzas municipales tales como:

- Ordenanza de Habitabilidad e Higiene de la Vivienda.-
- La Higiene y Salubridad de Espacios Públicos y Terrenos Baldíos de las ciudades y localidades del Departamento.
- Ordenanza Ocupación de las aceras con toldos de lona, metálicas.
- Ordenanzas de Edificaciones Inapropiadas.
- Ordenanza sobre Construcción de veredas y muros de cerramientos de terrenos baldíos en el departamento de Río Negro.
- Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.-

Y deberá dar cumplimiento a Leyes nacionales tales como Ley 18. 651 Protección Integral de Personas con Discapacidad del 19 de Abril del 2010. y Norma UNIT 200: 2010 Accesibilidad de Personas al Medio Físico.

DEFINICIONES:

F.O.S: (Factor de Ocupación de Suelo) se define como el máximo porcentaje de suelo que se puede ocupar con edificaciones en la parcela. Se calcula respecto al Área Total del Predio.

Para el cálculo del F.O.S se entiende el porcentaje de superficie total del predio por sobre el nivel del terreno que se puede ocupar con edificaciones.

A tales efectos se multiplicará el área total edificada por los siguientes coeficientes:

Coeficiente=1 para Edificaciones cubierta o semicubierta (cualquiera sea el uso sobre el nivel de terreno)

Coeficiente = 0.5 para Cocheras Abiertas exentas y cocheras cerradas en dos de sus lados.

Coeficiente = 0.75 para cocheras cerradas en 3 lados.

Coeficiente = 0.35 para Porches, Aleros, Balcones mayores a 1.20m de profundidad.

No se computarán:

- Pilastras, molduras de hasta 0.30 metros de proyección horizontal.

- Pérgolas
- Subsuelos y 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.
- Alero, porches y balcones menores o iguales a 1.20m de profundidad
- Piscinas abiertas

ZONAS REGULADAS URBANAS: son áreas dentro del perímetro urbano de la ciudad de Fray Bentos, cuyos límites quedan establecidos conforme al Libro III, Titulo I, Capítulo III, Plano 02- ZONAS URBANAS REGULADAS, coincidiendo los mismos con ejes de calles y correspondiendo a cada una de ellas una ficha normativa.
Se grafican conforme al Libro III, Titulo I, Capítulo III, Plano 01 Urbano consolidado y Urbano no consolidado.

ZONA URBANA CONSOLIDADA Y ZONA SUB URBANA H (H1 y H2): los límites quedaron expresamente detallados en el Libro II, Titulo I, Capítulo II del presente Instrumento, Para esta zona se presenta una ficha normativa donde se dictan los atributos urbanísticos acorde con el anteproyecto conforme al Libro III, Título I, Capítulo II, Plano 04.-

ZONA URBANA NO CONSOLIDADA (A1): comprende el Centro Poblado existente desde la Manzanas Nº 1 a la manzana Nº 23 cuyo límite queda establecido conforme al Libro III, Título I, Capítulo III, plano Nº 03, coincidiendo la misma con limites de padrones y con ejes de calles y correspondiendo a una ficha normativa.

Las regulaciones establecidas en la ficha normativa, correspondiente a esta zona, consideraron lo dispuesto en el Decreto N°22/982 del año 1982, Ordenanza del Balneario Las Cañas.

ZONAS ESPECIALES: se determinaron zonas especiales que complementan y caracterizan a las zonas urbanas reguladas, sub urbanas y rural; quedando establecidas conforme al Libro III, Título I, Capítulo III, Plano 04 – ZONAS ESPECIALES – ZONA BUFER a modo de lineamientos urbanísticos.

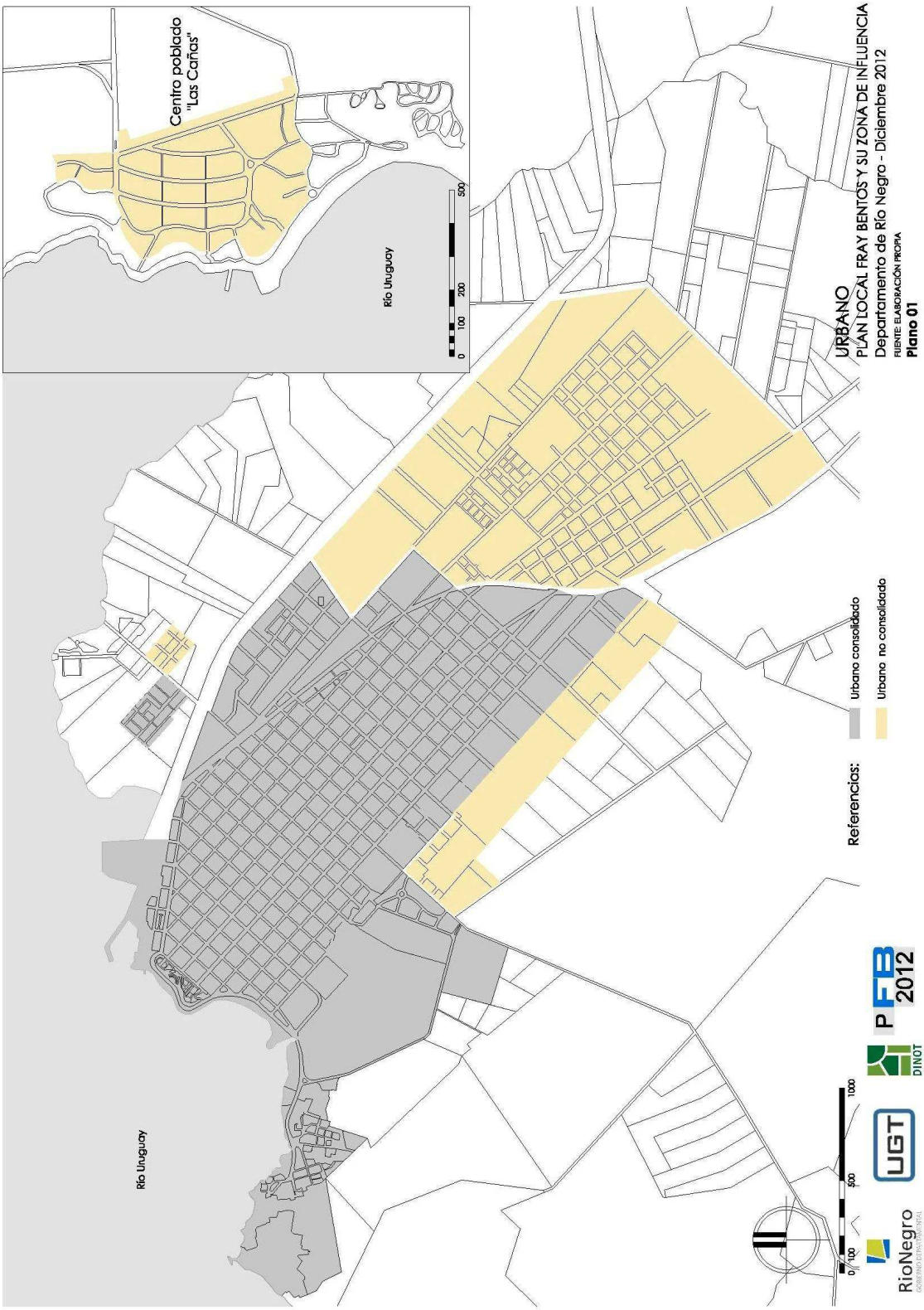
Normas Complementarias

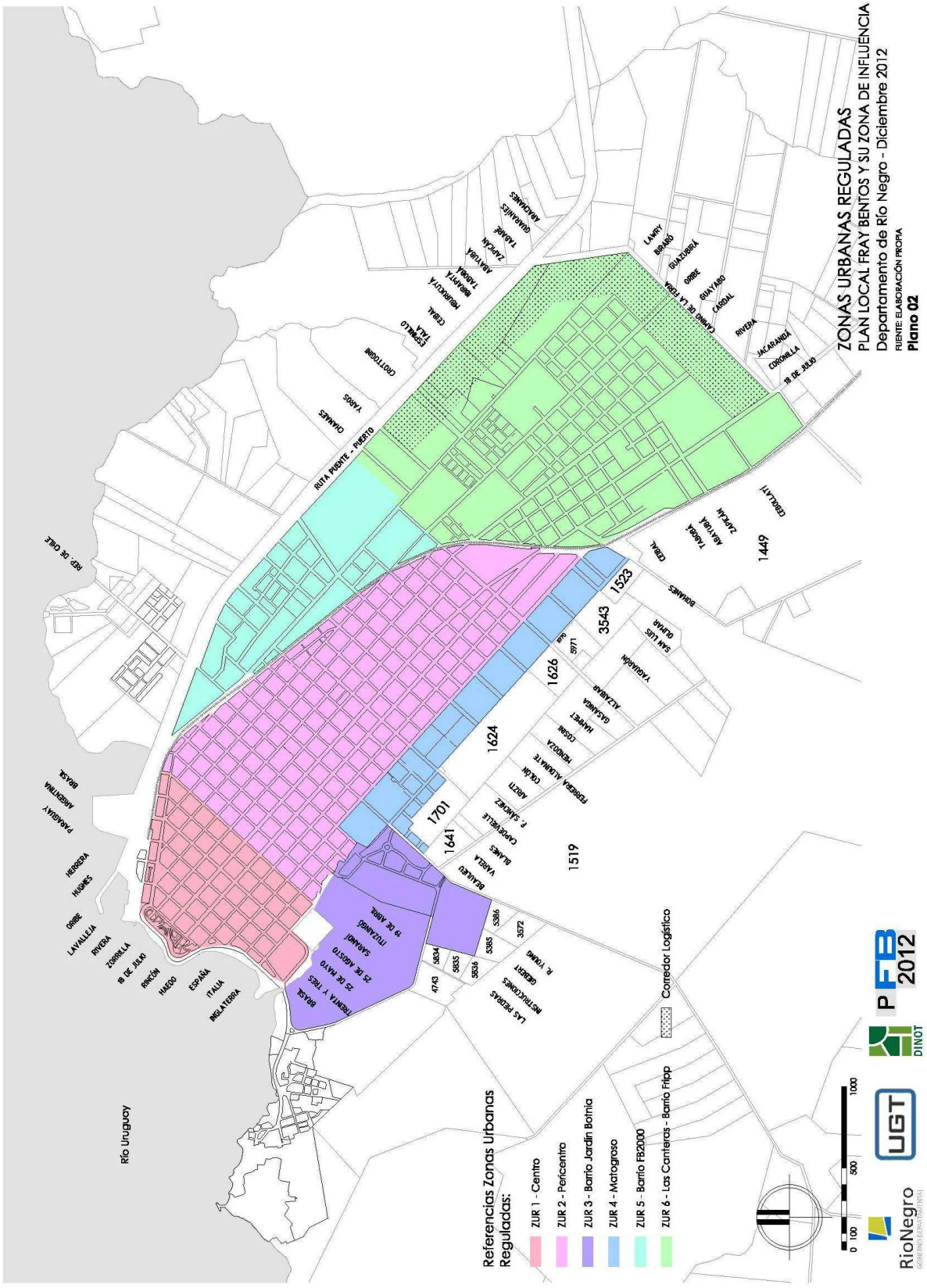
Toda reglamentación específica referente a intervenciones en el ámbito del Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos, que no esté contemplada en el presente Plan, será objeto de la redacción de normas complementarias a cargo de la Comisión Gestión Anglo, en el marco del Plan de Manejo del sitio y de la normativa nacional y departamental vigente en lo referente a intervenciones sobre bienes patrimoniales.

Regularizaciones:

Todas las obras que se realicen en contravención a lo estipulado en el presente Plan, y se hayan efectuado con posterioridad a la aprobación del mismo, a los efectos de la regularización de las mismas serán de aplicación del artículo 71 de la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio 2008

Toda obra, modificación predial, así como todo acto o hecho que se traduzca en la alteración física del territorio, hecha sin haberse obtenido el permiso respectivo o en contravención de los instrumentos de ordenamiento territorial, será sancionada sin perjuicio de la nulidad, con una multa de 50 UR (cincuenta unidades reajustables) a 50.000 UR (cincuenta mil unidades reajustables), de acuerdo al carácter o gravedad de la misma, pudiendo además la autoridad competente tomar las medidas necesarias a efectos de recomponer la situación anterior con cargo al infractor.


Centro poblado
"Las Cañas"
Río Uruguay
0
100
200
500
URBANO
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 01
Referencias:
Urbano consolidado
Urbano no consolidado
Río Uruguay
0
100
500
1000
RioNegro
UGT
DINOT
PFB 2012


ZONAS URBANAS REGULADAS
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 02
Referencias Zonas Urbanas Reguladas:
ZUR 1 - Centro
ZUR 2 - Pericentro
ZUR 3 - Barrio Jardín Botnia
ZUR 4 - Matogroso
ZUR 5 - Barrio FB2000
ZUR 6 - Los Conteros - Barrio Fripp
Corredor Logístico
Río Uruguay
RUTA PUENTE - PUERTO
1523
1626
1624
1701
1641
1519
1449
3543
0 100 500 1000
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro

FICHA NORMATIVA DE ZONA REGULADA URBANA		ZUR 1 - CENTRO	
ATRIBUTOS	**Límites Rambla Dr. Angel M. Cuervo-Circunvalación Parque Liebig-Calle Inglaterra-Arroyo Laureles-calle Sarandi-Vía Férrea-límite predio de AFE y Club Remeros**		
USOS DE SUELO	**Autorizados**	Uso Mixto. Residencial. Comercial hasta 300 m2. Comercios de Servicios Directos e Indirectos a la Vivienda y a las Empresas (Gastronómicos, Financieros, Administrativos), deportivos y culturales.	
	Autorizados Condicionados	Actividades comerciales mayores a 300 m2 y menores a 500 m2. (Ley 17.188, Ley Dictanse normas relativas a establecimientos comerciales de grandes superficies destinados a la venta deartículos alimenticios y de uso domestico,del 20 de setiembre de 1999 y su modificatoria Ley 17.657, del 17 de junio de 2003).	
		Servicios tales como Discotecas, Pubs, Ferias,	
		Programas Públicos de Viviendas de Interes Social (Programas Nacionales, Departamentales y Paraestatales)	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización.	
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE		200 m2, exceptuando las situaciones ya consolidadas	
		200 m2 para Programas Públicos de Viviendas de Interes Social aprobación condicionada a su ubicación, según lo dispuesto en el articulo 2 de la Ley 18.367 del 10 de octubre de 2008.	
FORMA DEL LOTE	**Frente mínimo**	9 metros	
FOS	**General**	80%	
	Act. comerciales	100%	
ALTURA EN EL LOTE	**General**	mínima 4.5 metros en línea de fachada y con un 10% mínimo de vanos	
		máxima 15 metros en línea de fachada y en resto del predio	
		Los elementos tanques de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, chimeneas deberán estar incluídos en la altura máxima	
		Se autorizará edificación en altura condicionada a su ubicación respecto de determinados espacios verdes o edificios. Ver listado en Especificidades.	
ALINEACIONES Y RETIROS	**Alineación**	Obligatoria.	
		No sera obligatorio en los predios frentistas a Rambla Dr. Angel M. Cuervo y Calle Paraguay	
	Salientes	En tramos Avdas.18 de julio, Rincón, 25 de mayo y Treinta y Tres saliente máxima 1,3m y a 3m sobre nivel vereda.	
		En general máxima saliente 1m y a 3 m sobre nivel vereda.	
	Retiros	**Retiro Frontal**	Obligatorio de 4m en terrenos frentistas a Rambla Dr. Angel M. Cuervo y Calle Paraguay.
		Retiro Lateral	No será obligatorio.
ARQUITECTURA (Materiales, colores, cubiertas, aberturas, proporciones)		Acorde con la paisajística y las características del tramo o manzana. Las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Prohibidas las construcciones sobre los limites del predio con muros en chapa, cartón, material de descarte y/o combustibles y las cubiertas quinchadas.	
	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo entre vías públicas, de acuerdo a la normativa departamental.	

ESPACIO PUBLICO	**Arbolado**	Obligatorio, regirá el "Plan de Gestión del Arbolado Público" para el Departamente de Río Negro. Se podrá optar entre las especies definidas por las oficinas técnicas actuantes.
		En el resto de la zona donde no aplica el "Plan de Gestión del Arbolado Público" se colocarán dos árboles cada 10 metros como mínimo. Se podrá optar entre las especies definidas por las oficinas técnicas actuantes.
	Equipamiento urbano	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación de IDRN.
ESTACIONAMIENTOS		Obligatorio en los edificios o complejos destinados a vivienda colectiva y locales comerciales. Se deberá proyectar un estacionamiento cada 100 m2 edificados para locales comerciales o uno por cada dos unidades de vivienda.
JARDINERIA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicara el Codigo Civil
ESPECIFICIDADES		Excepciones donde se estudiará en forma particular alturas: predios con frente Plaza Contitución, Plaza Hargain, Plaza San Martín, Parque Roosevelt, Plazoleta El Tobogán, Plaza de los Inmigrantes, predios contiguos a Teatro Young, sede BROU, Rambla Dr. Angel M. Cuervo.
		Toda construcción o intervención que afecte los bienes contenidos en el inventario patrimonial serán evaluadas caso a caso por la Comisión de Gestión Anglo (CGA) en cada permiso de construcción o solicitud de autorización, estableciendo las prerrogativas que correspondieren.
		En calles 18 de Julio, Rincón, 25 de Mayo y Treinta y Tres se admitirá la ocupación de veredas de comercios, según la Ordenanza correspondiente.
		Se regulará el horario de carga y descarga en las actividades que lo ameriten.
		En la solicitud de permiso de construcción las oficinas técnicas podrán exigir las fotos del tramo donde se ubicará la intervención.
		Toda la actividad pública y privada de carácter comercial, financiera y de servicios, esta regida por una Ordenanza específica de ocupación de acera con toldos.
		Prohibida la circulación del transito pesado (Ordenanza Municipal de Tránsito para el Departamento de Río Negro) y maquinaria agrícola y forestal en general.
		Toda aquella actividad que no sea compatible con el uso determinado en dicha ficha reglamentada y no teniendo en cuenta su preexistencia al momento de su aprobacion seran declaradas como fuera de ordenamiento según Articulo 27 literal C de la Ley 18.308. Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.
		La Comisión de Patrimonio Cultural de la Nación - MEC, actuará en forma preceptiva en toda la zona.
		La viabilidad de los usos condicionados, será estudiada por la UGT o en su defecto por la Oficina competente en Urbansimo en conjunto con la Dirección de Planificación, Comisión Departamental de Patrimonio y/o Comisión de Gestión Anglo en el caso que corresponda
		Dicha zona reglamentada debera dar cumoplimiento a lo previsto en la Ley 18.651 - Proteccion Integral de Personas con Discapacidad, del 19 de Abril de 2010.

FICHA NORMATIVA DE ZONA REGULADA URBANA		ZUR 2 - PERICENTRO	
ATRIBUTOS	**Límites calle Sarandi-Arroyo Laureles- prolongación calle Instrucciones- calles España hasta Vía Férrea y por está hasta Sarandi**		
USOS DE SUELO	**Autorizados**	Usos Mixtos. Residencial. Comercial hasta 300m2. Comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda y a las empresas. (gastronómicos, financiero, administrativos), deportivos y culturales.	
		Programas Públicos de Viviendas de Interes Social (Programas Nacionales, Departamentales y Paraestatales)	
	Autorizados Condicionados	Actividades comerciales mayores 300m2 y menores 500m2 (Ley 17.188, Ley Dictanse normas relativas a establecimientos comerciales de grandes superficies destinados a la venta dearticulos alimenticios y de uso domestico,del 20 de setiembre de 1999 y su modificatoria Ley 17.657, del 17 de junio de 2003).	
		Servicios tales como barracas, talleres mecánicos, carpinterias, tinglados, galpones, depositos. Estacionamientos	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, liquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras, para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción y comercialización.	
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE		200 m2, exceptuando las situaciones ya consolidadas	
		200 m2 para Programas Públicos de Viviendas de Interes Social (Programas Nacionales, Departamentales y Paraestatales) aprobación condicionada a su ubicación, según lo dispuesto en el articulo 2 de la Ley 18.367 del 10 de octubre de 2008.	
FORMA DEL LOTE	**Frente mínimo**	9 metros	
F.O.S.	**General**	60%	
	Act. comerciales	100%	
ALTURA EN EL LOTE	**Tramo 18 de Julio y Rincón**	mínima 5,5 metros en línea de fachada y con un 10% mínimo de vanos.	
		máximo 15 metros en línea de fachada y en el resto del lote	
	Resto ZUR	mínima 4.5 metros en línea de fachada y con un 10% mínimo de vanos	
		máximo 15 metros en el resto del lote	
		Los elementos tanques de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, chimeneas deberán estar incluidos en la altura máxima	
ALINEACIONES Y RETIROS	**Alineación**	Obligatoria en tramos de Avdas.18 de julio y Rincón	
		En el resto no es obligatorio.	
	Salientes	En general máxima saliente 1m y a 3 m sobre nivel vereda.	
	Retiros	**Retiro Frontal**	En general, no será obligatorio, en el caso de constituir retiro frontal el mismo será de 3 metros mínimos.
		Retiro Lateral	No será obligatorio.
			No se permitirán retiros laterales en tramos de Avdas. 18 de julio y Rincón hasta calle Roberto Young.
ARQUITECTURA (Materiales, colores, cubiertas, aberturas, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. Las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Prohibidas las construcciones sobre los limites del predio con muros en chapa, cartón, material de descarte y/o combustibles y las cubiertas quinchadas.	
ESPACIO PUBLICO	**Aceras**	Pavimento rigido antideslizante acorde con el tramo entre vías públicas, de acuerdo a la normativa departamental .	
	Arbolado	Obligatorio, regirá el "Plan de Gestión del Arbolado Público" para el Departamente de Río Negro. Se podrá optar entre las especies definidas por las oficinas técnicas actuantes.	
		En el resto de la zona donde no aplica el "Plan de Gestión del Arbolado Público" se colocarán dos árboles cada 10 metros como mínimo. Se podrá optar entre las especies definidas por las oficinas técnicas actuantes.	
	Equipamiento urbano	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación de IDRN.	
ESTACIONAMIENTOS		Obligatorio en los edificios o complejos destinados a vivienda colectiva y locales comerciales. Se deberá proyectar un estacionamiento cada 100 m2 edificados para locales comerciales o uno por cada dos unidades de vivienda.	
JARDINERIA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicara el Codigo Civil	

ESPECIFICIDADES		En calles 18 de Julio, Rincón, 25 de Mayo y Treinta y Tres se admitirá la ocupación de veredas de comercios, según la Ordenanza correspondiente.
		Se regulará el horario de carga y descarga en las actividades que lo ameriten.
		Toda la actividad pública y privada de carácter comercial, financiera y de servicios, esta regida por una Ordenanza específica de ocupación de acera con toldos.
		Prohibida la circulación del transito pesado (Ordenanza Municipal de Tránsito para el Departamento de Río Negro) y maquinaria agrícola y forestal en general.
		Toda aquella actividad que no sea compatible con el uso determinado en dicha ficha reglamentada y no teniendo en cuenta su preexistencia al momento de su aprobacion seran declaradas como fuera de ordenamiento según Articulo 27 literal C de la Ley 18.308. Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo
		La viabilidad de los usos condicionados, será estudiada por la UGT o en su defecto por la Oficina competente en Urbansimo en conjunto con la Dirección de Planificación, Comisión Departamental de Patrimonio y/o Comisión de Gestión Anglo en el caso que corresponda
		Dicha zona reglamentada debera dar cumoplimiento a lo previsto en la Ley 18.651 - Proteccion Integral de Personas con Discapacidad, del 19 de Abril de 2010.

FICHA NORMATIVA DE ZONA REGULADA URBANA		ZUR 3 - BARRIO JARDIN BOTNIA	
ATRIBUTOS	**Limites Camino Lynch desde la Rambla Dr. Angel M. Cuervo - Limite Arroyo Laureles - Calle Roberto Young - Camino Monseñor Stigliani - Rambla Dr. Andres Montaño.**		
USOS DE SUELO	**Autorizados**	Usos Mixtos. Residencial. Comercial hasta 300m2, deportivos, recreativos, culturales y Educativos.	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras, para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción y comercialización.	
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE		450 m2	
FORMA DEL LOTE	**Frente mínimo**	15 metros	
F.O.S.		40%	
ALTURA EN EL LOTE		máximo 2 niveles	
ALINEACIONES Y RETIROS	**Alineación**	No será obligatoria	
	Salientes	En general máxima saliente 1m y a 3 m sobre nivel vereda.	
	Retiros	**Retiro Frontal**	Obligatorio minimo de 4 metros
		Retiro Lateral	Obligatorio bilateral de 3 metros
		Retiro Posterior	Obligatorio 20% del área del predio
ARQUITECTURA (Materiales, colores, cubiertas, aberturas, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. Las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución.	
ESPACIO PUBLICO	**Aceras**	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo entre vías públicas, de acuerdo a la normativa departamental .	
	Arbolado	Obligatorio, regirá el "Plan de Gestión del Arbolado Público" para el Departamente de Río Negro. Se podrá optar entre las especies	
		En el resto de la zona donde no aplica el "Plan de Gestión del Arbolado Público" se colocarán dos árboles cada 10 metros como mínimo. Se podrá optar entre las especies definidas por las oficinas técnicas actuantes.	
	Equipamiento urbano	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación de IDRN.	
JARDINERIA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicara el Ccodigo Civil	
ESPECIFICIDADES		En las zonas de retiro posterior, podrán hacerse pequeñas construcciones no habitables, de una superficie máxima de 30m2. Los predios deberán encarar el cerramiento con cercos verdes o muretes de un metro, que pueden prolongarse hasta 2.50 metros de altura total con verjas o tejido artistico. Se prohibe la construcción de muros medianeros.	
		Toda aquella actividad que no sea compatible con el uso determinado en dicha ficha reglamentada y no teniendo en cuenta su preexistencia al momento de su aprobacion seran declaradas como fuera de ordenamiento según Articulo 27 literal C de la Ley 18.308. Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, tales como las actividades del padrón Nº 3143 (Batallón Rincón De Infantería Mecanizada Nº 9)	
		Dicha zona reglamentada debera dar cumoplimiento a lo previsto en la Ley 18.651 - Proteccion Integral de Personas con Discapacidad, del 19 de Abril de 2010.	

ESPACIO PUBLICO	**Arbolado**	En el resto de la zona donde no aplica el "Plan de Gestión del Arbolado Público" se colocarán dos árboles cada 10 metros como mínimo. Se podrá optar entre las especies definidas por las oficinas técnicas actuantes.
	Equipamiento urbano	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación de IDRN.
ESTACIONAMIENTOS		Obligatorio en los edificios o complejos destinados a vivienda colectiva y locales comerciales. Se deberá proyectar un estacionamiento cada 100 m2 edificados para locales comerciales o uno por cada dos unidades de vivienda.
JARDINERIA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicara el Codigo Civil
ESPECIFICIDADES		Toda la actividad pública y privada de carácter comercial, financiera y de servicios, esta regida por una Ordenanza específica de ocupación de acera con toldos.
		Prohibida la circulación del transito pesado (Ordenanza Municipal de Tránsito para el Departamento de Río Negro) y maquinaria agrícola y forestal en general.
		Toda aquella actividad que no sea compatible con el uso determinado en dicha ficha reglamentada y no teniendo en cuenta su preexistencia al momento de su aprobacion seran declaradas como fuera de ordenamiento según Articulo 27 literal C de la Ley 18.308. Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible,
		La viabilidad de los usos condicionados, será estudiada por la UGT o en su defecto por la Oficina competente en Urbansimo en conjunto con la Dirección de Planificación, Comisión Departamental de Patrimonio y/o Comisión de Gestión Anglo en el caso que corresponda
		Dicha zona reglamentada debera dar cumoplimiento a lo previsto en la Ley 18.651 - Proteccion Integral de Personas con Discapacidad, del 19 de Abril de 2010.

FICHA NORMATIVA DE ZONA REGULADA URBANA		ZUR 4 - MATOGROSO	
ATRIBUTOS	**Límites Calle España desde calle Intrucciones hasta calle Bohanes-límites Padrones Rurales N° 1523, 3543, 4003,1626 y 1624-prolongación calle Capdeville-límites Padrones Rurales 1701 y 1641- C° Batlle y Ordoñez- Arroyo Laureles hasta calle Intrucciones.**		
USOS DE SUELO	**Autorizados**	Residencial. Comercial hasta 300m2. Comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda y a las empresas y actividades deportivos y recreativas, culturales y educativas.	
		Programas Públicos de Viviendas de Interes Social (Programas Nacionales, Departamentales y Paraestatales)	
	Autorizados Condicionados	Actividades comerciales mayores 300m2 y menores 500m2(Ley 17.188, Ley Dictanse normas relativas a establecimientos comerciales de grandes superficies destinados a la venta deartículos alimenticios y de uso domestico,del 20 de setiembre de 1999 y su modificatoria Ley 17.657, del 17 de junio de 2003).	
		Servicios tales como barracas, talleres mecánicos, carpinterias, tinglados, galpones, depositos. Estacionamientos	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes(gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras, para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción y comercialización.	
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE		200 m2, exceptuando las situaciones ya consolidadas.	
		200 m2 para Programas Publicos de Viviendas de Interes Social aprobación condicionada a su ubicación, según lo dispuesto en el articulo 2 de la Ley 18.367 del 10 de octubre de 2008.	
FORMA DEL LOTE	**Frente mínimo**	9 metros	
		9 metros con tolerancias como máximo del 5% de las dimensiones del frente para Programas Público de Vivienda de Interés Social.	
F.O.S.		60%	
ALTURA EN EL LOTE		Máximo 2 niveles	
ALINEACIONES Y RETIROS	**Alineación**	No será obligatoria	
	Salientes	En general máxima saliente 1m y a 3 m sobre nivel vereda.	
	Retiros	**Retiro Frontal**	En general, no será obligatorio, en el caso de constituir retiro frontal el mismo será de 3 metros mínimos.
		Retiro Lateral	No será obligatorio.
ARQUITECTURA (Materiales, colores, cubiertas, aberturas, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las caracteristicas del tramo o manzana. Las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Prohibidas las construcciones sobre los limites del predio con muros en chapa, cartón, material de descarte y/o combustibles y las cubiertas quinchadas.	
ESPACIO PUBLICO	**Aceras**	Pavimento rigido antideslizante acorde con el tramo entre vías públicas, de acuerdo a la normativa departamental .	
	Arbolado	Obligatorio, regirá el "Plan de Gestión del Arbolado Público" para el Departamente de Río Negro. Se podrá optar entre las especies definidas por las oficinas técnicas actuantes.	
		En el resto de la zona donde no aplica el "Plan de Gestión del Arbolado Público" se colocarán dos árboles cada 10 metros como mínimo. Se podrá optar entre las especies definidas por las oficinas técnicas actuantes.	
	Equipamiento urbano	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación de IDRN.	
ESTACIONAMIENTOS		Obligatorio en los edificios o complejos destinados a vivienda colectiva y locales comerciales. Se deberá proyectar un estacionamiento cada 100 m2 edificados para locales comerciales o uno por cada dos unidades de vivienda.	
JARDINERIA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicara el Código Civil	
		Toda la actividad pública y privada de carácter comercial, financiera y de servicios, esta regida por una Ordenanza especifica de ocupación de acera con toldos.	
		Prohibida la circulación del transito pesado (Ordenanza Municipal de Tránsito para el Departamento de Río Negro) y maquinaria agrícola y forestal en general.	

ESPECIFICIDADES		Toda aquella actividad que no sea compatible con el uso determinado en dicha ficha reglamentada y no teniendo en cuenta su preexistencia al momento de su aprobacion seran declaradas como fuera de ordenamiento según Articulo 27 literal C de la Ley 18.308. Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.
		La viabilidad de los usos condicionados, será estudiada por la UGT o en su defecto por la Oficina competente en Urbansimo en conjunto con la Dirección de Planificación, Comisión Departamental de Patrimonio y/o Comisión de Gestión Anglo en el caso que corresponda
		Dicha zona reglamentada debera dar cumoplimiento a lo previsto en la Ley 18.651 - Proteccion Integral de Personas con Discapacidad, del 19 de Abril de 2010.

FICHA NORMATIVA DE ZONA REGULADA URBANA		ZUR 5 - BARRIO FB 2000	
ATRIBUTOS	**Límites Vía Férrea - calle Alzaibar y su continuacion hasta Ruta Puente Puerto - Ruta Puente Puerto hasta Vía Férrea -**		
USOS DE SUELO	**Autorizados**	Residencial. Comercial hasta 300m2. Comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda y a las empresas.	
		Programas Públicos de Viviendas de Interes Social (Programas Nacionales, Departamentales y Paraestatales)	
	Autorizados Condicionados	Actividades comerciales mayores 300m2 y menores 500m2(Ley 17.188, Ley Dictanse normas relativas a establecimientos comerciales de grandes superficies destinados a la venta deartículos alimenticios y de uso domestico,del 20 de setiembre de 1999 y su modificatoria Ley 17.657, del 17 de junio de 2003).	
		Servicios tales como talleres mecánicos, gomerías, estaciones de servicio, automotoras, tinglados, galpones, depósitos, barracas, carpinterias	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras, para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción y comercialización.	
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE		300 m2	
		200 m2 para Programas Publicos de Viviendas de Interes Social aprobación condicionada a su ubicación, según lo dispuesto en el articulo 2 de la Ley 18.367 del 10 de octubre de 2008.	
FORMA DEL LOTE	**Frente mínimo**	10 metros con tolerancia para dos de las fracciones como máximo, del 10% de las dimensiones del frente.	
		9 metros con tolerancia como máximo del 5% de las dimensiones del frente para Programas Publicos de Viviendas de Interes Social	
F.O.S.	**General**	60%	
	Act. comerciales	100%	
ALTURA EN EL LOTE		Máximo 2 niveles	
ALINEACIONES Y RETIROS	**Alineación**	No será obligatoria	
	Salientes	En general máxima saliente 1m y a 3 m sobre nivel vereda.	
	Retiros	**Retiro Frontal**	Obligatorio mínimo de 3metros
		Retiro Lateral	Retiro Unilateral obligatorio mínimo de 3m.
			En lotes con frente mayor o igual a 15 metros se exigirá retiro bilateral de 3 metros.
ARQUITECTURA (Materiales, colores, cubiertas, aberturas, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. Las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Prohibidas las construcciones sobre los limites del predio con muros en chapa, cartón, material de descarte y las cubiertas quinchadas.	
	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo entre vías públicas, de acuerdo a la normativa departamental .	
		Obligatorio, regirá el "Plan de Gestión del Arbolado Público" para el Departamente de Río Negro. Se podrá optar entre las especies definidas por las oficinas técnicas actuantes.	

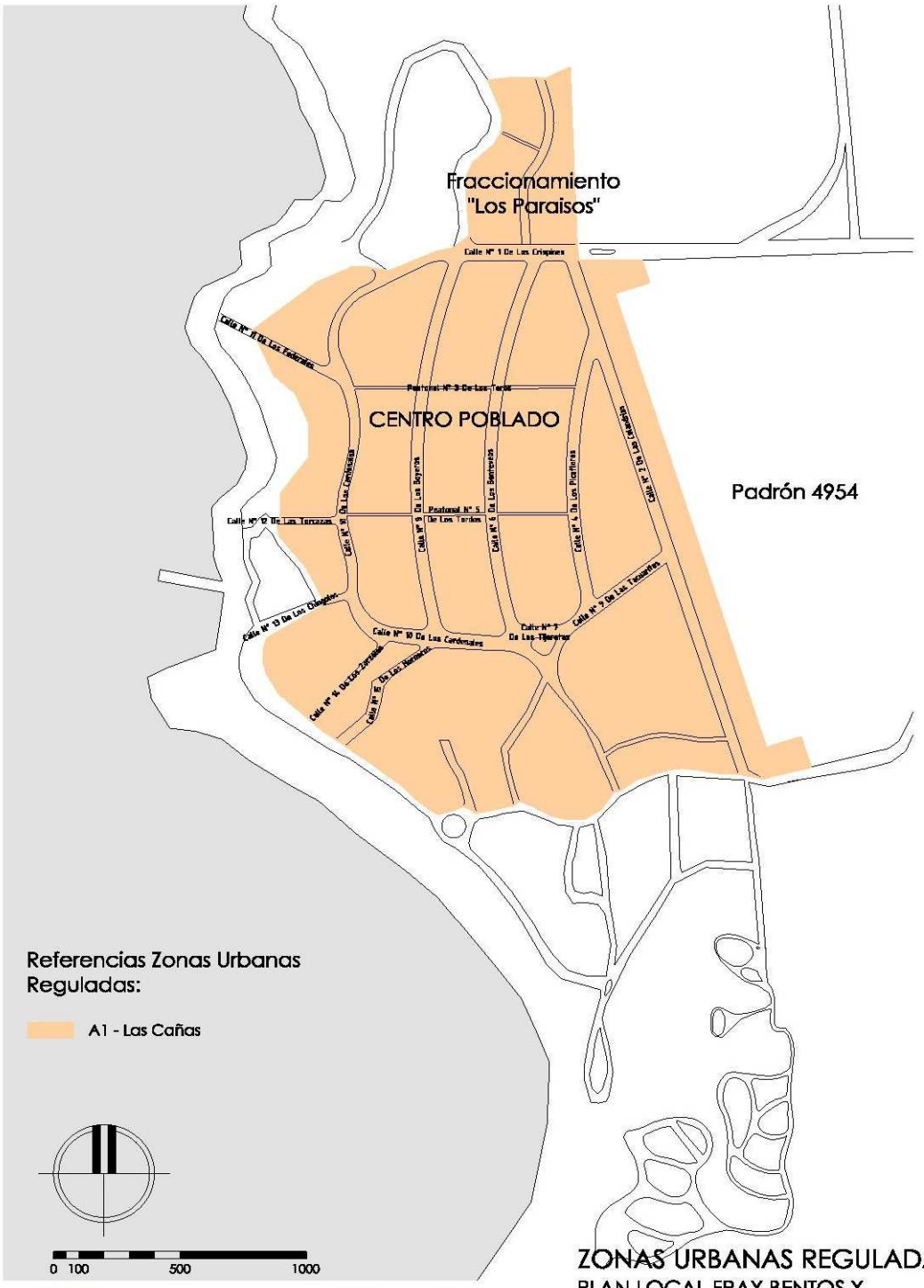
ESPACIO PUBLICO	**Arbolado**	En el resto de la zona donde no aplica el "Plan de Gestión del Arbolado Público" se colocarán dos árboles cada 10 metros como mínimo. Se podrá optar entre las especies definidas por las oficinas técnicas actuantes.
	Equipamiento urbano	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación de IRN.
ESTACIONAMIENTOS		Obligatorio en los edificios o complejos destinados a vivienda colectiva y locales comerciales. Se deberá proyectar un estacionamiento cada 100 m2 edificados para locales comerciales o uno por cada dos unidades de vivienda.
ESPECIFICIDADES		Toda la actividad pública y privada de carácter comercial, financiera y de servicios, esta regida por una Ordenanza específica de ocupación de acera con toldos.
		Prohibida la circulación del transito pesado (Ordenanza Municipal de Tránsito para el Departamento de Río Negro) y maquinaria agrícola y forestal en general.
		Toda aquella actividad que no sea compatible con el uso determinado en dicha ficha reglamentada y no teniendo en cuenta su preexistencia al momento de su aprobacion seran declaradas como fuera de ordenamiento según Articulo 27 literal C de la Ley 18.308. Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible,
		La viabilidad de los usos condicionados, será estudiada por la UGT o en su defecto por la Oficina competente en Urbansimo en conjunto con la Dirección de Planificación, Comisión Departamental de Patrimonio y/o Comisión de Gestión Anglo en el caso que corresponda
		Dicha zona reglamentada debera dar cumoplimiento a lo previsto en la Ley 18.651 - Proteccion Integral de Personas con Discapacidad, del 19 de Abril de 2010.

FICHA NORMATIVA DE ZONA REGULADA URBANA		ZUR 6 - LAS CANTERAS	
ATRIBUTOS	Limite: Calles Alzaibar y su continuación hasta Ruta Puente Puerto - Ruta Puente Puerto - Camino La Feria - Vía Férrea - Calle Alzeibar.		
USOS DE SUELO	Autorizados	Residencial. Comercial hasta 300m2. Comercial de servicios directos e indirectos a la vivienda y a las empresas.	
		Programas Públicos de Viviendas de Interes Social (Programa Nacionales, Departamentales y Paraestatales).	
		En esta zona corredor logistico, en plano adjunto, talleres mecánico, gomerias, estaciones de servicio, automoteras, tinglados, galpones, depósitos, barracas, entre otros.	
	Autorizados Condicionados	Actividades comerciales mayores a 300 m2 y menores a 500 m2. (Ley 17.188, Ley Dictanse normas relativas a establecimientos comerciales de grandes superficies destinados a la venta de artículos alimenticios y de uso comestico,del 20 de setiembre de 1999 y su modificatoria Ley 17.657, del 17 de junio de 2003).	
		Servicios tales como: talleres mecánicos, gomerías, estaciones de servicios, automotoras, tinglados, galpones, depositos, carpinterias y barracas.	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras, para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción y comercialización.	
		En esta zona corredor logistico, no se admitira uso residencial	
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE	Resto Zona	300m2	
		1.70 m 2 para Programas Públicos de Viviendas de Interes Social aprobación condicionada a su ubicación, según lo dispuesto en el articulo 2 de la Ley 18.367 del 16 de octubre de 2008.	
	Zona Corredor Logistico	1 Hectária (1ha)	
FORMA DEL LOTE	Resto Zona	9 metros con tolerancia para 2 de las fracciones del 5% de las dimensiones del frente.	
		9 metros con tolerancia como máximo del 5% de las dimensiones del frente para Programa Público de Vivienda de Interes Social.	
	Zona Corredor Logistico	45 metros de frente, con tolerancia para 2 de las fracciones como máximo del 10% de las dimensiones.	
F.O.S.	Residencial	60%.	
	Act. Comerciales	100%	
	Zona Corredor Logistico	75%	
ALTURA EN EL LOTE	General	Máxima 2 niveles	
	Zona Corredor Logistico	Maximo 10 metros	
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	En general no será obligatoria	
	Salientes	En general máxima saliente 1m y a 3 m sobre nivel vereda.	
	Retiros Frontal	Zona Residencial	Obligatorio en los predio frentista a Avda. José Gervasio Artigas de 4 metros.
			Obligatorio en los predio frentista a Camino La Feria de 3 metros.
			No será obligatorio en el resto de la zona.
		Zona Corredor Logistico	Predio Frentista a Ruta Puente Puerto retiro obligatorio 40 m incluida calle colectora de 17 metros, Ver Esquema Corredor Logistico.
			Predio Frentista a Camino La Feria retiro obligatorio mínimo 15 m
	Retiros Lateral y posterior	Zona Residencial	No será obligatorio.
		Zona Corredor Logistico	Seran obligatorios retiros laterales de 3 metros
			Seran obligatorio retiros posterior de 10 metros caracterizada como zona de amortiguación.
ARQUITECTURA (Materiales, colores, cubiertas, aberturas, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las caracteristicas del tramo o manzana. Las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Prohibidas las construcciones sobre los límites del predio con muros en chapa, cartón, material de descarte y las cubiertas quinchadas.	
	Aceras	Pavimento rigido antideslizante en un ancho minimo de 1,50m y resto cesped, de acuerdo a la normativa departamental	

ESPACIO PUBLICO	**Arbolado**	Obligatorio, se colocarán dos árboles cada 10 metros como mínimo. Se podrá optar entre las especies definidas por las oficinas técnicas actuantes.
	Equipamiento urbano	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación de IDRN.
ESTACIONAMIENTOS		Obligatorio en los edificios o complejos destinados a vivienda colectiva y locales comerciales. Se deberá proyectar un estacionamiento cada 100 m2 edificados para locales comerciales o uno por cada dos unidades de vivienda.
ESPECIFICIDADES		Toda la actividad pública y privada de carácter comercial, financiera y de servicios, esta regida por una Ordenanza específica de ocupación de acera con toldos.
		Toda aquella actividad que no sea compatible con el uso determinado en dicha ficha reglamentada y no teniendo en cuenta su preexistencia al momento de su aprobacion seran declaradas como fuera de ordenamiento según Articulo 27 literal C de la Ley 18.308. Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.
		La viabilidad de los usos condicionados, será estudiada por la UGT o en su defecto por la Oficina competente en Urbansimo en conjunto con la Dirección de Planificación, Comisión Departamental de Patrimonio y/o Comisión de Gestión Anglo en el caso que corresponda
		Dicha zona reglamentada debera dar cumplimiento a lo previsto en la Ley 18.651 - Proteccion Integral de Personas con Discapacidad, del 19 de Abril de 2010.

FICHA NORMATIVA DE ZONA REGULADA URBANA		ZONA H - BARRANCA DE CANEPA	
ATRIBUTOS	**Limites: Costa Río Uruguay - Camino Vecinal Cont. Ferreira Aldunate - Ruta Puente Puerto - Límite oeste del actual padrón rural Nº 2609, por este hasta el limite noreste del actual padrón rural Nº 3654, limite sureste del actual padrón rural Nº 4023, limite sur oeste del actual padrón rural Nº 1508 hasta la costa del Río Uruguay.**		
USOS DE SUELO	**Autorizados**	Residencial. Comercial hasta 300 m2. Comercios de Servicios Directos e Indirectos a la Vivienda y a las Empresas.	
		Programas Públicos de Viviendas de Interes Social (Programas Nacionales, Departamentales y Paraestatales)	
	Autorizados Condicionados	Actividades comerciales mayores 300m2 y menores 500m2(Ley 17.188, Ley Dictanse normas relativas a establecimientos comerciales de grandes superficies destinados a la venta deartículos alimenticios y de uso domestico,del 20 de setiembre de 1999 y su modificatoria Ley 17.657, del 17 de junio de 2003).	
		Servicios tales como: talleres mecánicos, gomeráas, estaciones de servicios, automotoras, tinglados, galpones, depositos, carpinterias y barracas.	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras, para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción y comercialización.	
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE		Zona A	300 m2 (indicada en Libro III, Título I, Capítulo II plano 03)
		Zona B	1000 m2 (indicada en Libro III, Título I, Capítulo II plano 03)
		Zona C	500 m2 (indicada en Libro III, Título I, Capítulo II plano 03)
		200 m2 para Programas Públicos de Viviendas de Interes Social (Programas Nacionales, Departamentales y Paraestatales) aprobación condicionada a su ubicación, según lo dispuesto en el articulo 2 de la Ley 18.367 del 10 de octubre de 2008.	
FORMA DEL LOTE	**Frente mínimo**	Zona A	10 m con tolerancia para dos de las fracciones como máxima del 5% de las dimensiones del frente.
			9 metros con tolerancia como máximo del 5% de las dimensiones del frente para Programa Público de Vivienda de Interes Social.
		Zona B	20 m
		Zona C	12 m
F.O.S.		Zona A	60%
		Zona B	30%
		Zona C	40%
ALTURA EN EL LOTE		2 niveles	
ALINEACIONES Y RETIROS	**Retiros Frontal**	Zona A	Retiro Frontal mínimo 3m
		Zona B	Retiro Frontal mínimo 7m
		Zona C	Retiro Frontal mínimo 5m
	Retiro lateral	Obligatorio de 3 m	
		En lotes con frente mayor o igual a 15 metros se exigirá retiro bilateral de 3m.	
ARQUITECTURA (Materiales, colores, cubiertas, aberturas, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. Las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Prohibidas las construcciones sobre los limites del predio con muros	
ESPACIO PUBLICO	**Aceras**	Pavimento rígido antideslizante en un ancho minimo de 1,50m y resto cesped, de acuerdo a la normativa departamental .	
	Arbolado	Obligatorio, se colocarán dos árboles cada 10 metros como mínimo. Se podrá optar entre las especies definidas por las oficinas técnicas actuantes.	
	Equipamiento urbano	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación de IDRN.	
ESTACIONAMIENTOS		Obligatorio en los edificios o complejos destinados a vivienda colectiva y locales comerciales. Se deberá proyectar un estacionamiento cada 100 m2 edificados para locales comerciales o uno por cada dos unidades de vivienda.	
		Toda aquella actividad que no sea compatible con el uso determinado en dicha ficha reglamentada y no teniendo en cuenta su preexistencia al momento de su aprobacion seran declaradas como fuera de ordenamiento según Articulo 27 literal C de la Ley 18.308. Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.	

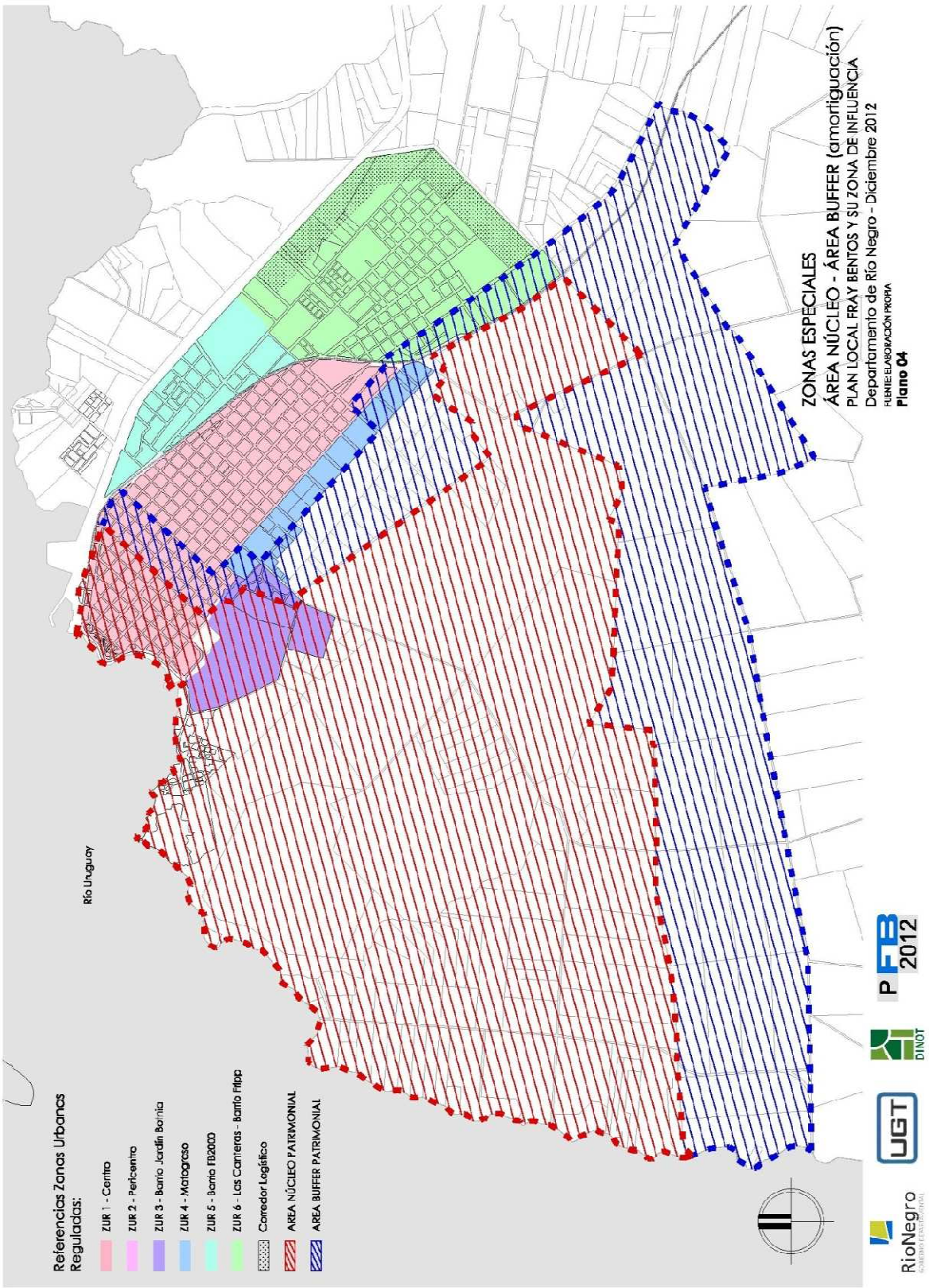
ESPECIFICIDADES		La viabilidad de los usos condicionados, será estudiada por la UGT o en su defecto por la Oficina competente en Urbansimo en conjunto con la Dirección de Planificación, Comisión Departamental de Patrimonio y/o Comisión de Gestión Anglo en el caso que corresponda
		Dicha zona reglamentada debera dar cumplimiento a lo previsto en la Ley 18.651 - Proteccion Integral de Personas con Discapacidad, del 19 de Abril de 2010.



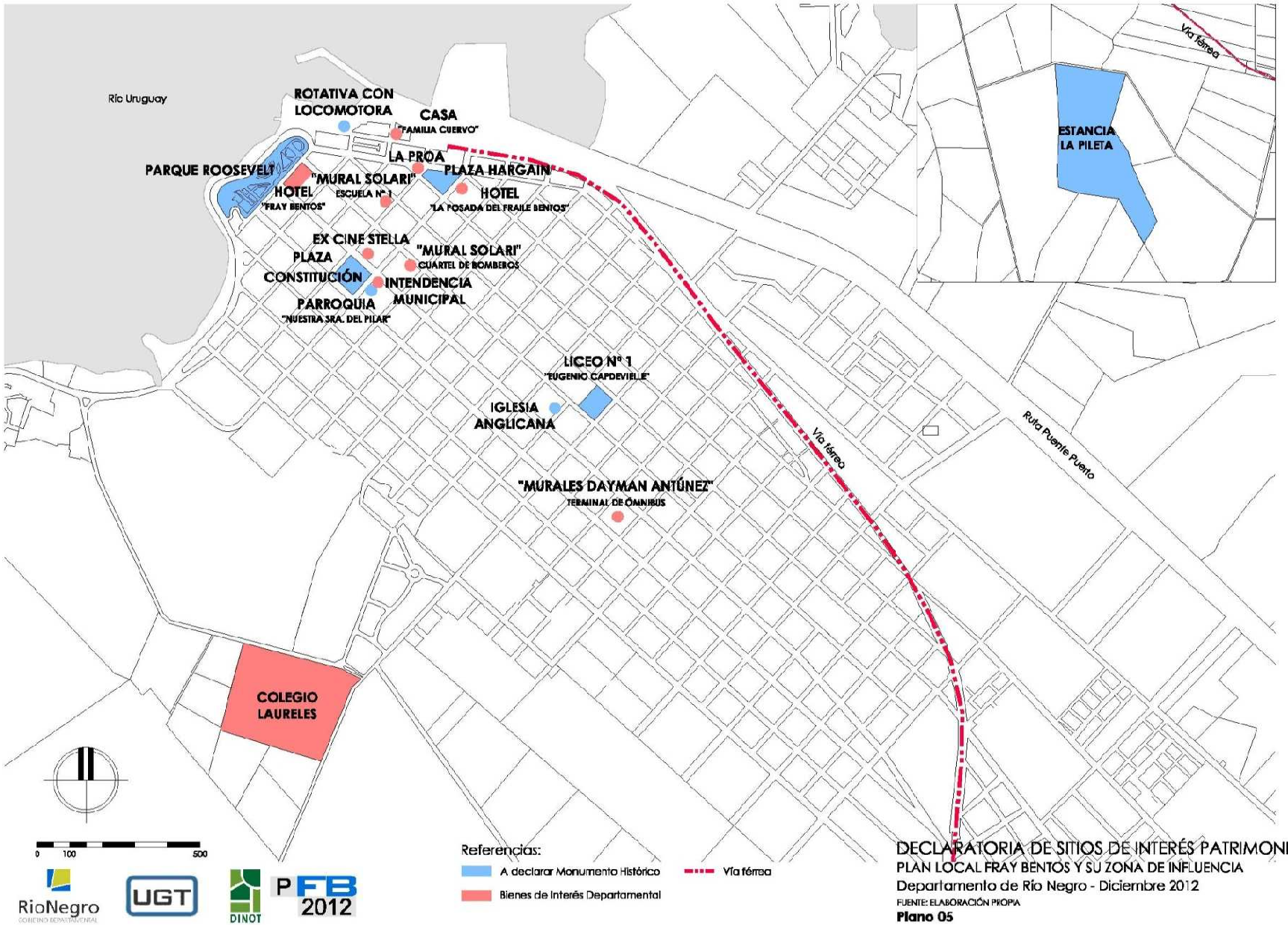
ZONAS URBANAS REGULADAS
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y
SU ZONA DE INFLUENCIA
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 03

FICHA NORMATIVA DE ZONA REGULADA URBANA		ZONA A1 - BALNEARIO LAS CAÑAS	
ATRIBUTOS	**Centro Poblado Balneario Las Cañas, desde la manzana Nº 1 a la Nº 23**		
USOS DE SUELO	**Autorizados**	Residenciales, turísticos, recreativos, culturales, comerciales y en general los propios de centros poblados y aquellos compatibles con los mismos.	
	Autorizados Condicionados	Actividades comerciales	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes(gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras, para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción y comercialización.	
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE		500m2, exceptuando las situaciones ya consolidadas	
FORMA DEL LOTE	**Frente mínimo**	12 metros.	
F.O.S.		40%	
ALTURA EN EL LOTE		Máxima en línea fachada 7metros.	
		Cuando se edifiquen predios que en conjunto abarquen un frente no menor de 39m (treinta y nueve metros) y las construcciones levantadas simultaneamente constituyan un solo cuerpo de edificación, se admitira que este alcance una altura máxima de 22.50m (veintidos metros con cincuenta) permitiendose la ocupación de los retiros laterales de los predios intermedios y aumentandose lo de los predios extremos en proporción a la altura que se adopte, debiendo quedarse entre el retiro lateral y la altura del edificio la relación 3 a 6 (tres a seis)	
ALINEACIONES Y RETIROS	**Alineación**	No será obligatorio.	
	Salientes	En general máxima saliente 1m y a 3 m sobre nivel vereda.	
	Retiros	**Retiro Frontal**	Obligatorio de 7m , exceptuando los solares del fraccionamiento "El Paraiso" admitiendose un retiro frontal de 4 metros.
			En las zonas de retiro frontal, tanto sobre las calles como sobre las divisorias, no se podran construir cercos de material, admitiendose cercos verdes de no más de 0,80m de altura. En el resto de la divisoria se permitiran cerco de material de hasta 2.50m de altura.
		Retiro lateral	Obligatorio de 3m
			En las zonas de retiro laterales podran construirse locales no habitables, tales como porches o espacios cubiertos. Las alturas de estas construcciones desde su parte más alta no excederá de 3 metros y su frente distará como mínimo 7 metros de la alineación de la calle.
		Retiro posterior	No es obligatorio
			En las zonas de retiro posterior podrán hacerse construcciónes no habitables tales como depósitos, barbacoas, sala de juegos, de una superficie máxima 30 m2. (treinta metros cuadrados)
		Retiro posterior condicionado	Los predios de las manzanas 11, 12, 13, 14, 15 y 16 que sus retiros posteriores estan lindando con espacios de uso público, deberán resolver el cerramiento de esa zona con cercos verdes o muretes de 1 metro de altura que pueden prolongarse hasta 1.80 metros de altura total con verjas o tejido artístico.-

ARQUITECTURA (Materiales, colores, cubiertas, aberturas, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. Las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y la buena calidad de diseño y ejecución. Prohibidas las construcciones sobre los límites del predio con muros en chapa, cartón, material de descarte y las cubiertas quinchadas.
ESPACIO PUBLICO	**Aceras**	No Pavimentadas, serán de cesped.
	Arbolado	Obligatorio, regirá el "Plan de Gestión del Arbolado Público" para el Departamente de Río Negro, con tendencia a la plantación de especies indígenas. Se podrá optar entre las especies definidas por las oficinas técnicas actuantes.
	Equipamiento urbano	Recipientes para residuos, bancos, luminarias que se ubicarán de acuerdo a las directivas impartidas por la Dirección de Planificación de IDRN.
ESTACIONAMIENTOS		Obligatorio en los edificios o complejos destinados a vivienda colectiva y locales comerciales. Se deberá proyectar un estacionamiento cada 100 m2 edificados para locales comerciales o uno por cada dos unidades de vivienda.
ESPECIFICIDADES		Las edificaciones en parte del padrón Nº 4954 se regirán por las regulaciones obrantes en esta ficha normativa.
		Toda aquella actividad que no sea compatible con el uso determinado en dicha ficha reglamentada y no teniendo en cuenta su preexistencia al momento de su aprobación seran declaradas como fuera de ordenamiento, según artículo 27 literal c de la Ley 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.
		La viabilidad de los usos condicionados, será estudiada por la UGT o en su defecto por la Oficina competente en Urbansimo en conjunto con la Dirección de Planificación, Comisión Departamental de Patrimonio y/o Comisión de Gestión Anglo en el caso que corresponda.
		Dicha zona reglamentada debera dar cumoplimiento a lo previsto en la Ley 18.651 - Proteccion Integral de Personas con Discapacidad, del 19 de Abril de 2010.


ZONAS ESPECIALES
ÁREA NÚCLEO - ÁREA BUFFER (amortiguación)
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 04
Referencias Zonas Urbanas Reguladas:
ZUR 1 - Centro
ZUR 2 - Pericentro
ZUR 3 - Barrio Jardín Barrio
ZUR 4 - Matadero
ZUR 5 - Barrio FB2000
ZUR 6 - Las Cañeras - Barrio Filipp
Corredor Logístico
AREA NÚCLEO PATRIMONIAL
AREA BUFFER PATRIMONIAL
Río Uruguay
PFB 2012
DINOT
UGT
RioNegro

CAPITULO IV: INVENTARIO PATRIMONIAL (Primer Avance)



DECLARATORIA DE SITIOS DE INTERÉS PATRIMONIAL
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
Plano 05

INVENTARIO DEPARTAMENTAL DE ZONAS, SITIOS Y BIENES PATRIMONIALES
CATALOGO INICIAL
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE ELABORACION PROPIA
PLAZAS PÚBLICAS
Bienenios que integran la zona de protección y valorización patrimonial del Núcleo Fundacional de la ciudad:
Calle 25 de Mayo
ARGENTINA
TREINTA Y TRES
18 DE JULIO
25 DE AGOSTO
RINCON
25 DE MAYO
ZORRILLA
RIVERA
CAVILLEA
ESPAÑA
PFB
RioNegro
UGT
DINOT

Calle 25 de Mayo y Herrera
Padrón 387

Calle 25 de Mayo y Herrera
Padrón 389

Calle 25 de Mayo y Herrera
Padrón 399

Calle 25 de Mayo casi Herrera
Padrón 387

Calle 25 de Mayo y Lavalleja
Padrón 382

INVENTARIO DEPARTAMENTAL DE ZONAS, SITIOS Y BIENES PATRIMONIALES
Calle 25 de Mayo
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Rio Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACION PROPIA

INVENTARIO DEPARTAMENTAL DE ZONAS, SITIOS Y BIENES PATRIMONIALES
Calle 25 de Mayo
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACION PROPIA

PFB RioNegro UGT DINOT

Calle 25 de Mayo y Zorrilla
Padrón 353

Calle 25 de Mayo casi Zorrilla
Padrón 353

Calle 25 de Mayo casi 18 de Julio
Padrón 435

Calle 25 de Mayo casi 18 de Julio
Padrón 433

Calle 25 de Mayo casi 18 de Julio
Padrón 354

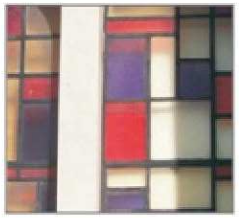
Calle 25 de Mayo y 18 de Julio
Padrón 355

Calle 25 de Mayo y 18 de Julio
Padrón 430

Calle 25 de Mayo y 18 de Julio
Padrón 451

Calle 25 de Mayo casi 18 de Julio
Padrón 450

Calle 25 de Mayo casi 18 de Julio
Padrón 450



Calle 25 de Mayo entre 18 de Julio y Rincon
Padrón 449, 450, 446

INVENTARIO DEPARTAMENTAL DE ZONAS, SITIOS Y BIENES PATRIMONIALES
Calle 25 de Mayo
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Rio Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACION PROPIA

Calle 25 de Mayo casi Rincón
Padrón 2743

Calle 25 de Mayo casi Rincón
Padrón 340

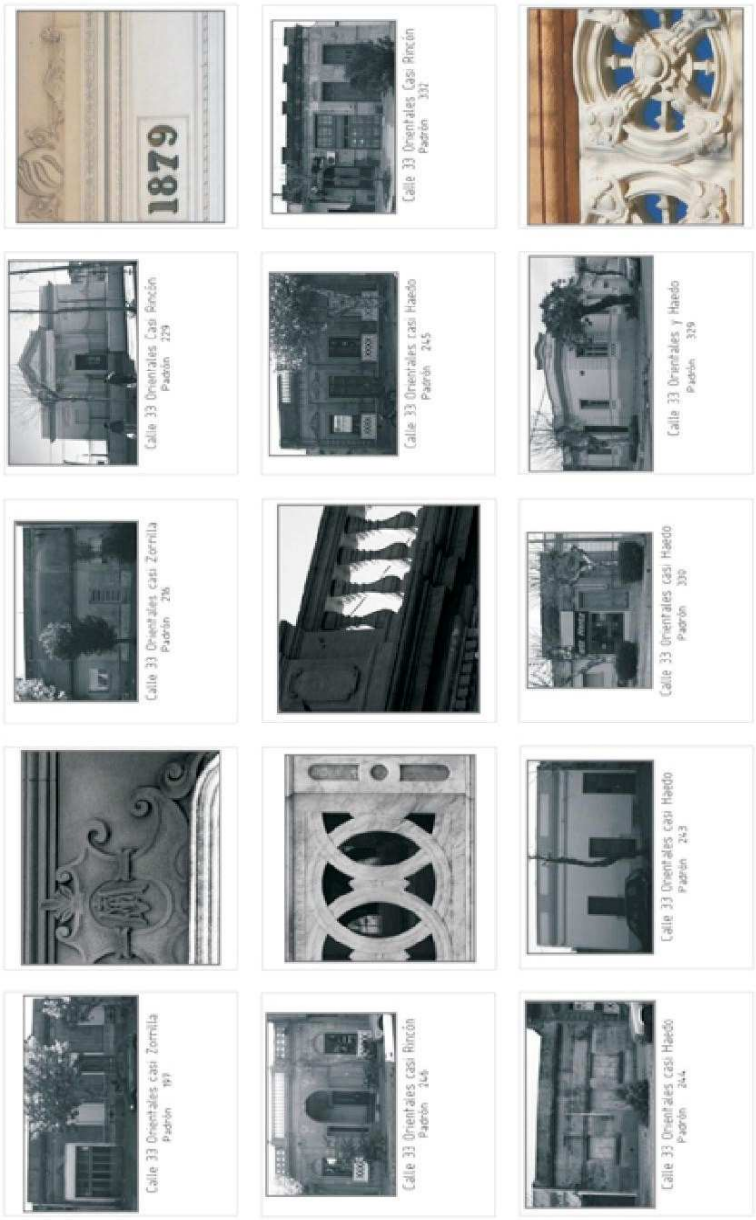
Calle 25 de Mayo casi Haedo
Padrón 342

Calle 25 de Mayo casi Haedo
Padrón 3959

Calle 25 de Mayo y Haedo
Padrón 343

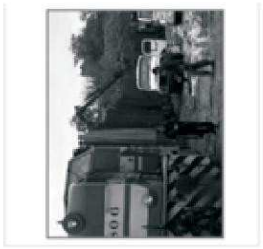
INVENTARIO DEPARTAMENTAL DE ZONAS, SITIOS Y BIENES PATRIMONIALES
Calle 25 de Mayo
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Rio Negro - Diciembre 2012
FUENTE ELABORACION PROPIA

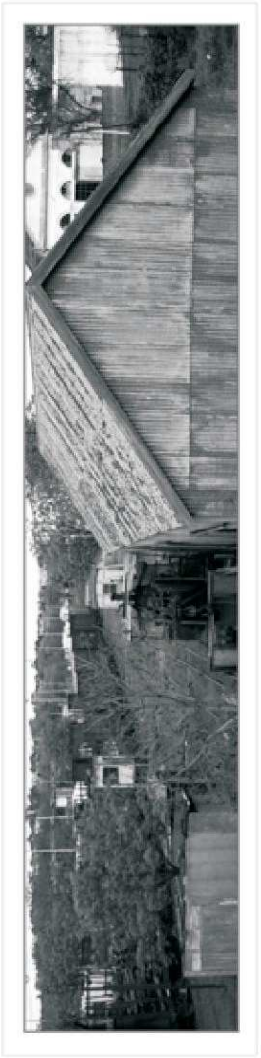
INVENTARIO DEPARTAMENTAL DE ZONAS, SITIOS Y BIENES PATRIMONIALES
Calle 33
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACION PROPIA

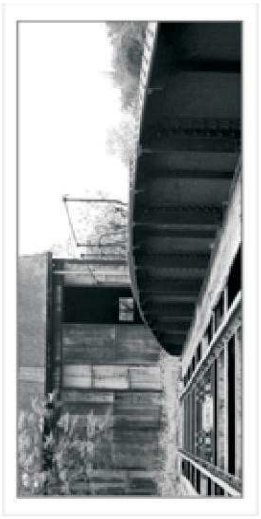

1879
Calle 33 Orientales casi Rincón Padrón 229
Calle 33 Orientales casi Rincón Padrón 332
Calle 33 Orientales casi Haedo Padrón 245
Calle 33 Orientales y Haedo Padrón 329
Calle 33 Orientales casi Zorrilla Padrón 216
Calle 33 Orientales casi Haedo Padrón 330
Calle 33 Orientales casi Haedo Padrón 243
Calle 33 Orientales casi Zorrilla Padrón 197
Calle 33 Orientales casi Rincón Padrón 244
Calle 33 Orientales casi Haedo Padrón 244
INVENTARIO DEPARTAMENTAL DE ZONAS, SITIOS Y BIENES PATRIMONIALES
Calle 33
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACION PROPIA
PFB
RioNegro
UGT
DINOT

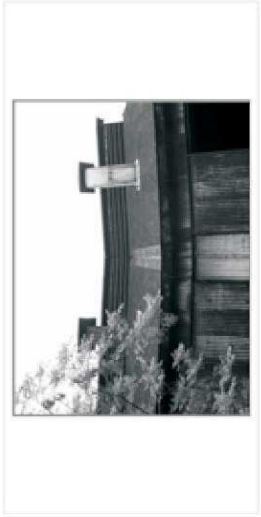
INVENTARIO DEPARTAMENTAL DE ZONAS, SITIOS Y BIENES PATRIMONIALES
Entorno de instalaciones de AFE
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACION PROPIA

PFB RioNegro UGT DINOT



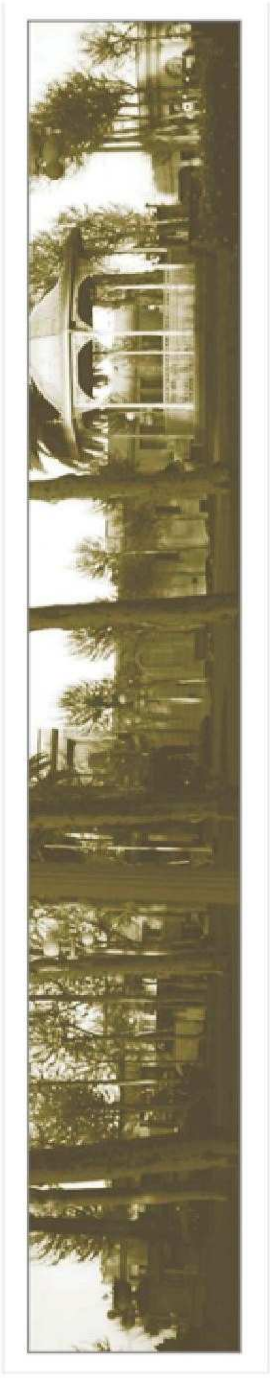




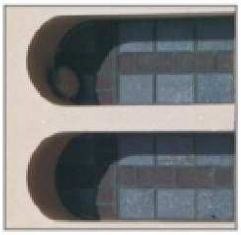


INVENTARIO DEPARTAMENTAL DE ZONAS, SITIOS Y BIENES PATRIMONIALES
Entorno de instalaciones de AFE
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Rio Negro - Diciembre 2012
FUENTE ELABORACION PROPIA

PFB RioNegro UGT DINOT

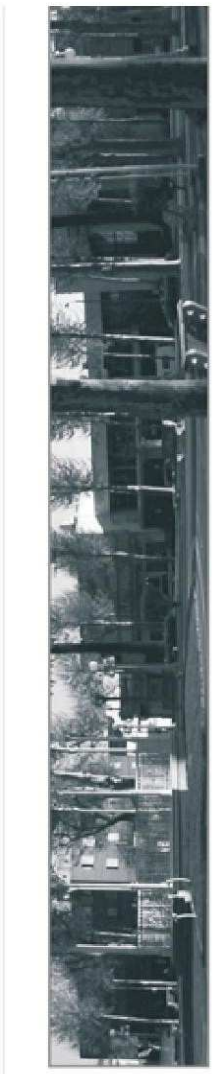


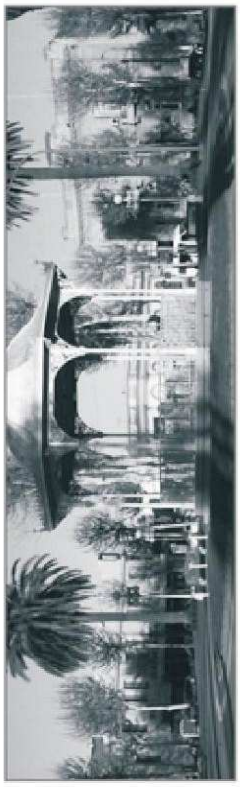
INVENTARIO DEPARTAMENTAL DE ZONAS, SITIOS Y BIENES PATRIMONIALES
Entorno de Plaza Constitucion
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Rio Negro - Diciembre 2012
FUENTE ELABORACION PROPIA



INVENTARIO DEPARTAMENTAL DE ZONAS, SITIOS Y BIENES PATRIMONIALES
Entorno de Plaza Constitucion
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Rio Negro - Diciembre 2012
FUENTE ELABORACION PROPIA

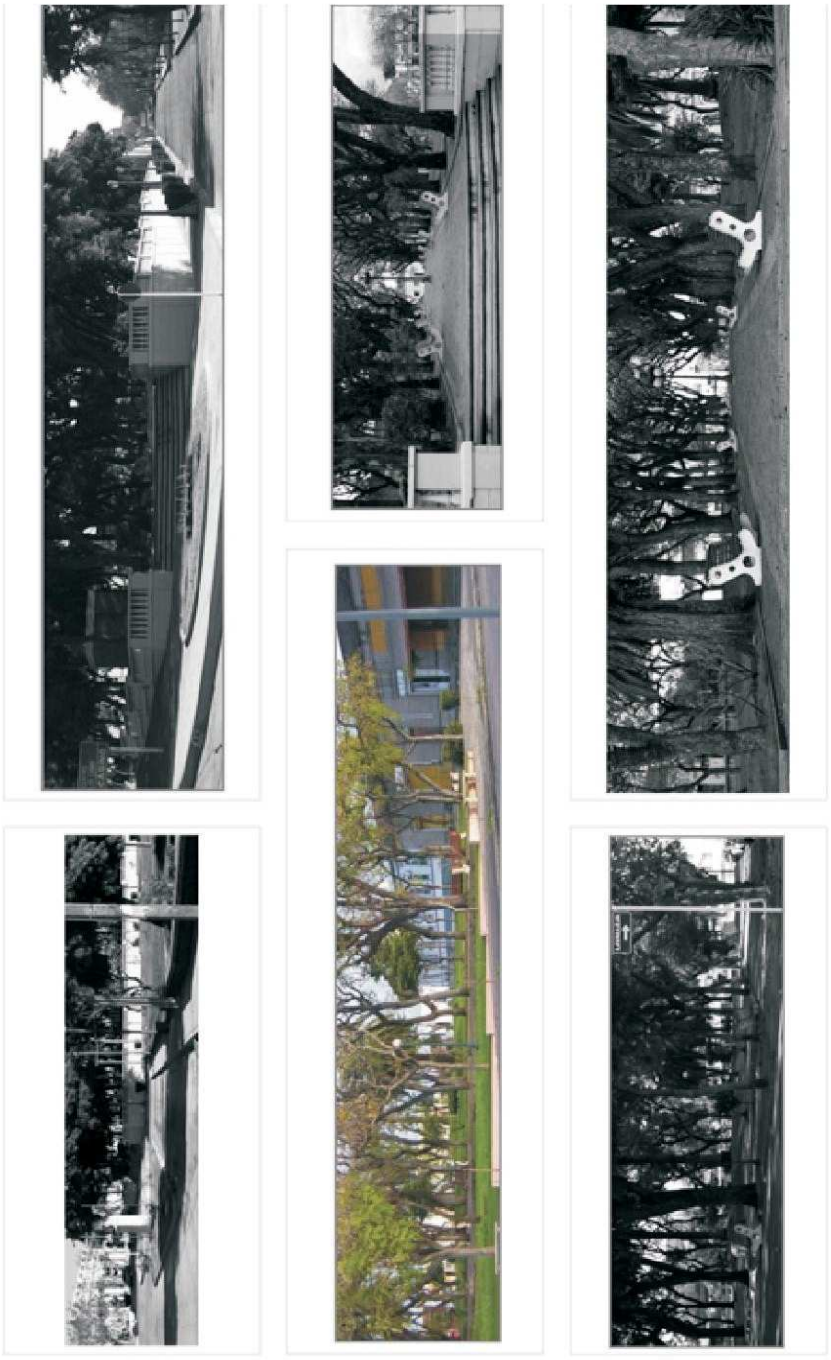
PFB
RioNegro
UGT
DINOT





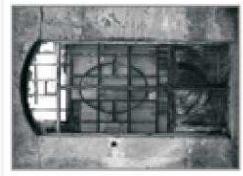
INVENTARIO DEPARTAMENTAL DE ZONAS, SITIOS Y BIENES PATRIMONIALES
Entorno de Plaza Constitucion
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Rio Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACION PROPIA

PFB RioNegro UGT DINOT



INVENTARIO DEPARTAMENTAL DE ZONAS, SITIOS Y BIENES PATRIMONIALES
Entorno de Plaza Hargain (antigua Plaza de Frutas)
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Rio Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACION PROPIA

INVENTARIO DEPARTAMENTAL DE ZONAS, SITIOS Y BIENES PATRIMONIALES
Entorno de Plaza Hargain (antigua Plaza de Frutas)
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



INVENTARIO DEPARTAMENTAL DE ZONAS, SITIOS Y BIENES PATRIMONIALES
Entorno de Plaza San Martin y de los Inmigrantes
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Rio Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACION PROPIA

INVENTARIO DEPARTAMENTAL DE ZONAS, SITIOS Y BIENES PATRIMONIALES
Entorno de Plaza San Martin y de los inmigrantes
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Rio Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACION PROPIA

BASE INVENTARIAL FRAY BENTOS CASCO FUNDACIONAL.-

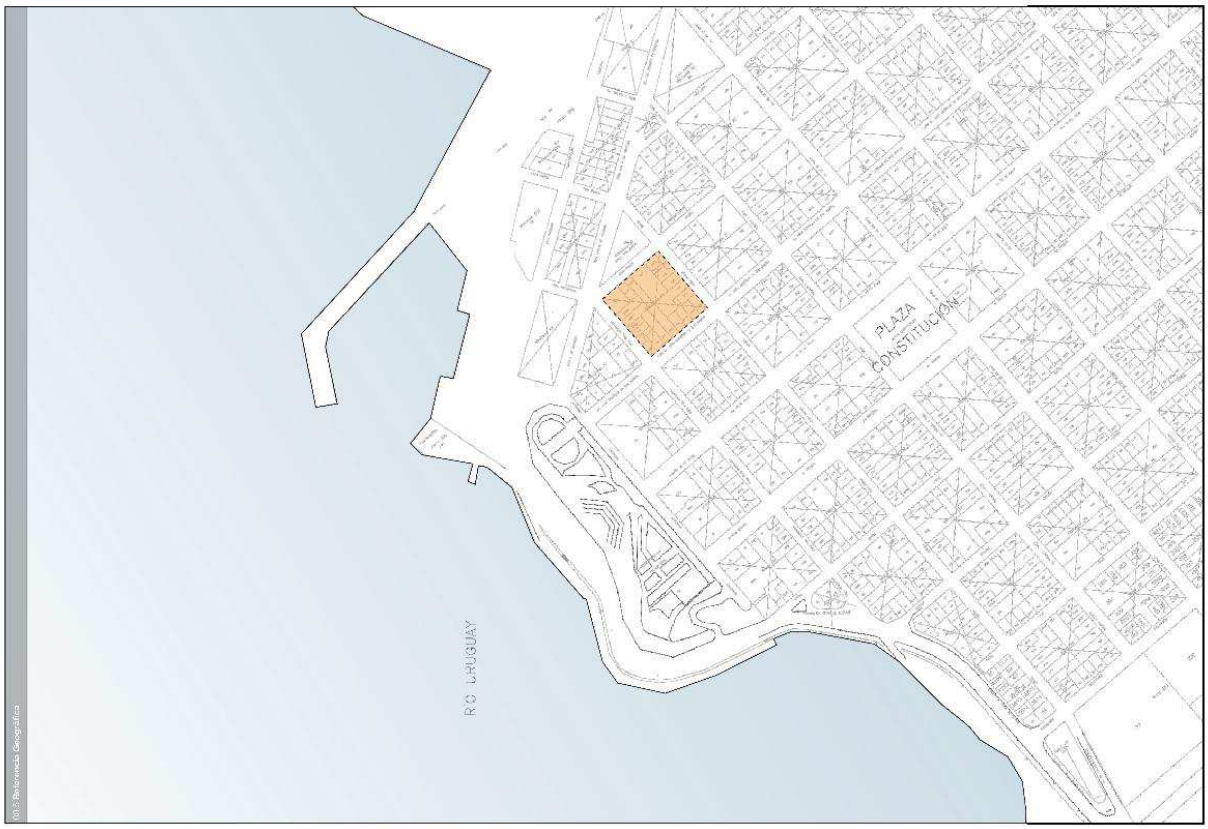
El presente material fue extraído y hace referencia al trabajo de extensión universitaria en la ciudad de Fray Bentos del curso controlado de Historia Nacional año 2012, realizado por la Facultad de Arquitectura de la Universidad de la República, COMO PARTE DE LA CONFECCIÓN DE UNA BASE PRE - INVENTARIAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO – ARQUITECTÓNICO DE LA CIUDAD DE FRAY BENTOS. Postulación de su casco histórico, Sistema Patrimonial Industrial Anglo y afines a la Lista indicativa del Patrimonio de la Humanidad de la UNESO.

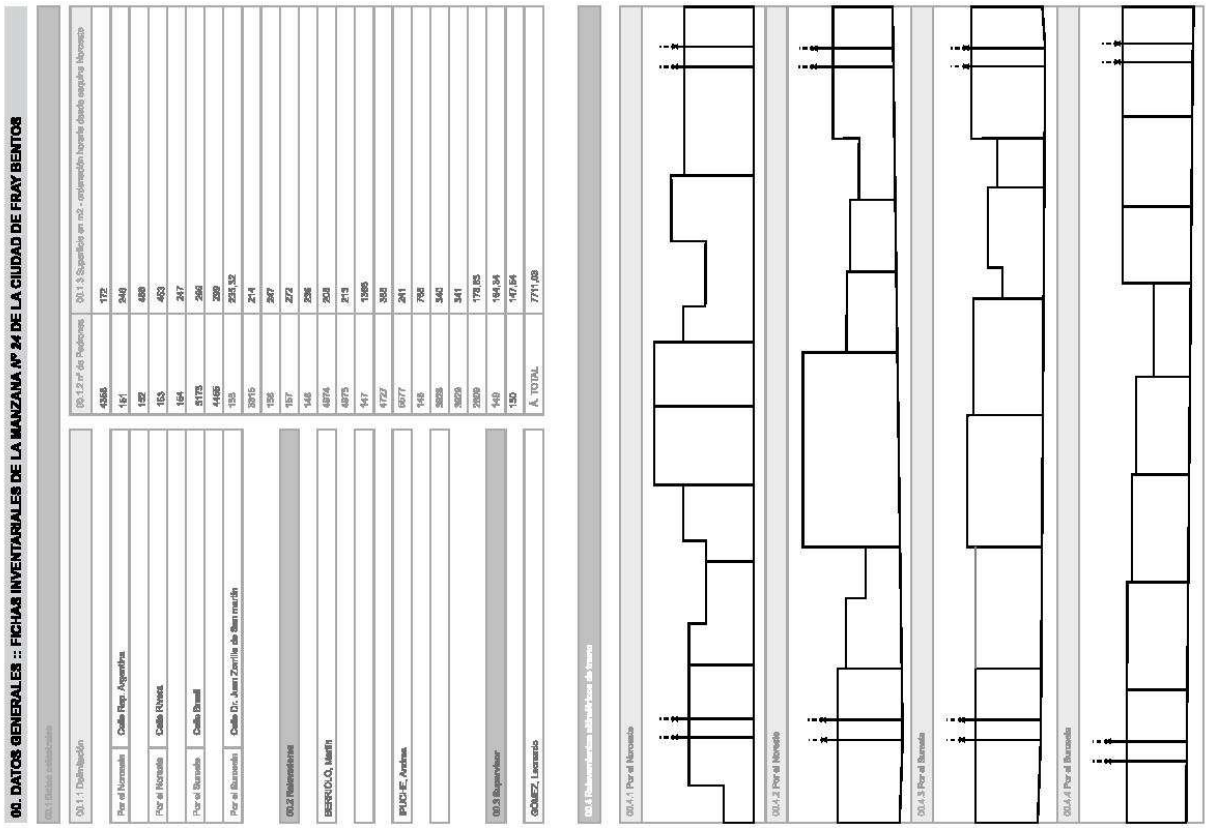
Dicho trabajo en actual proceso de elaboración, se basa en el estudio de la manzana, con datos tales como: datos catastrales, relevamiento altimétrico de la manzana, referencia geométrica. Un relevamiento padrón a padrón de la manzana definida con datos tales como identificación del padrón, datos geográficos, información en cuanto al uso global, la fecha aproximada de construcción, usos actuales, descripción y característica de la construcción, valoración del inmueble, su evaluación, grado de protección a la misma, relevamiento fotográfico, esquema altimétrico del tramo, recomendaciones.
La cartografía de la manzana con los datos obtenidos padrón a padrón en cuanto a mapeo de usos por manzana, mapeo de estado de conservación de los inmuebles, mapeo de fechas de construcción por manzana, mapeo de grado de valoración de bienes.-

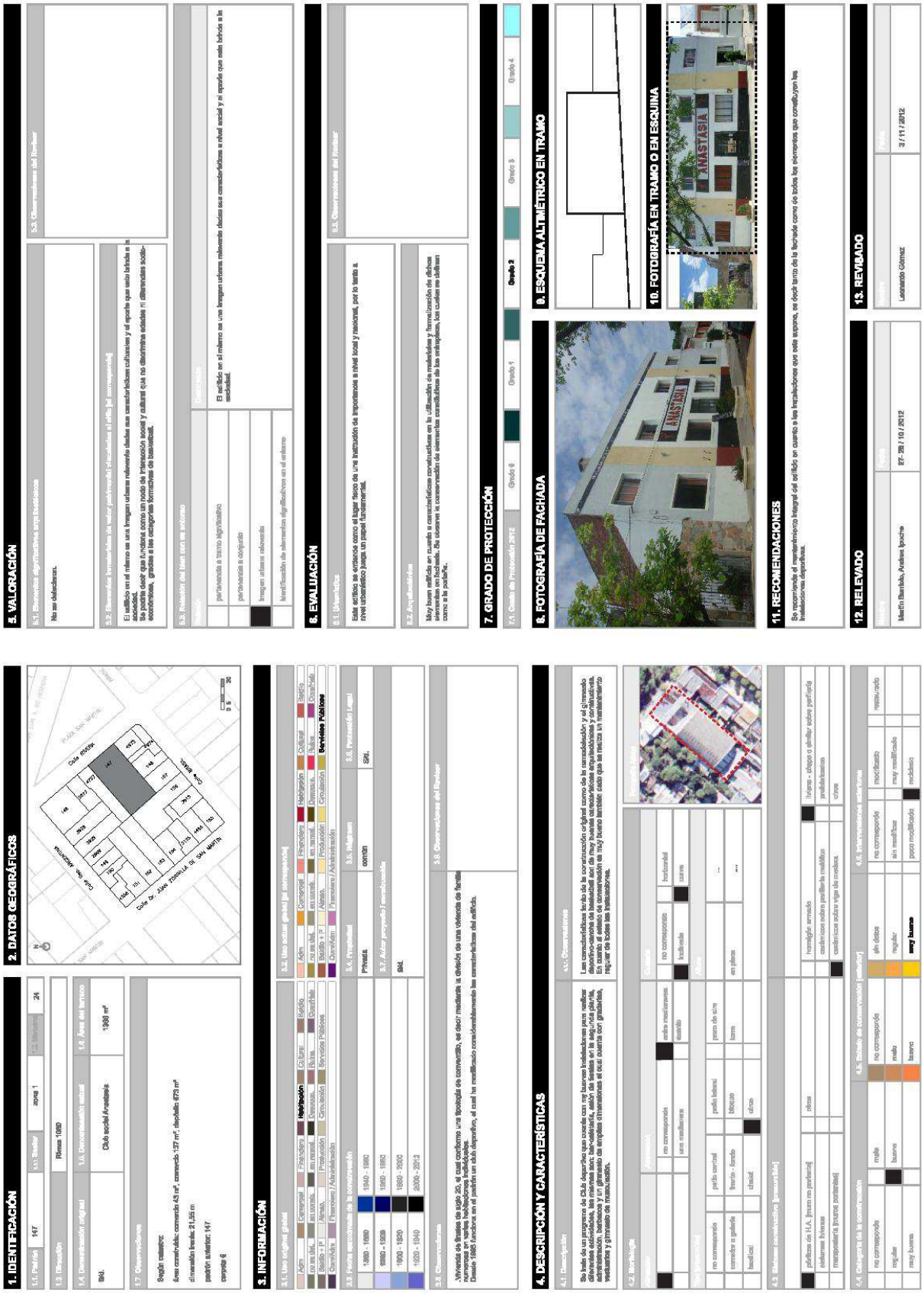
Por tratarse de un material de alto contenido se seleccionaron a modo de ejemplos algunas construcciones para en dicho Instrumento de Ordenamiento Territorial hacer mención al mismo.-

Estudio tipo de manzana: MANZANA Nº24.-

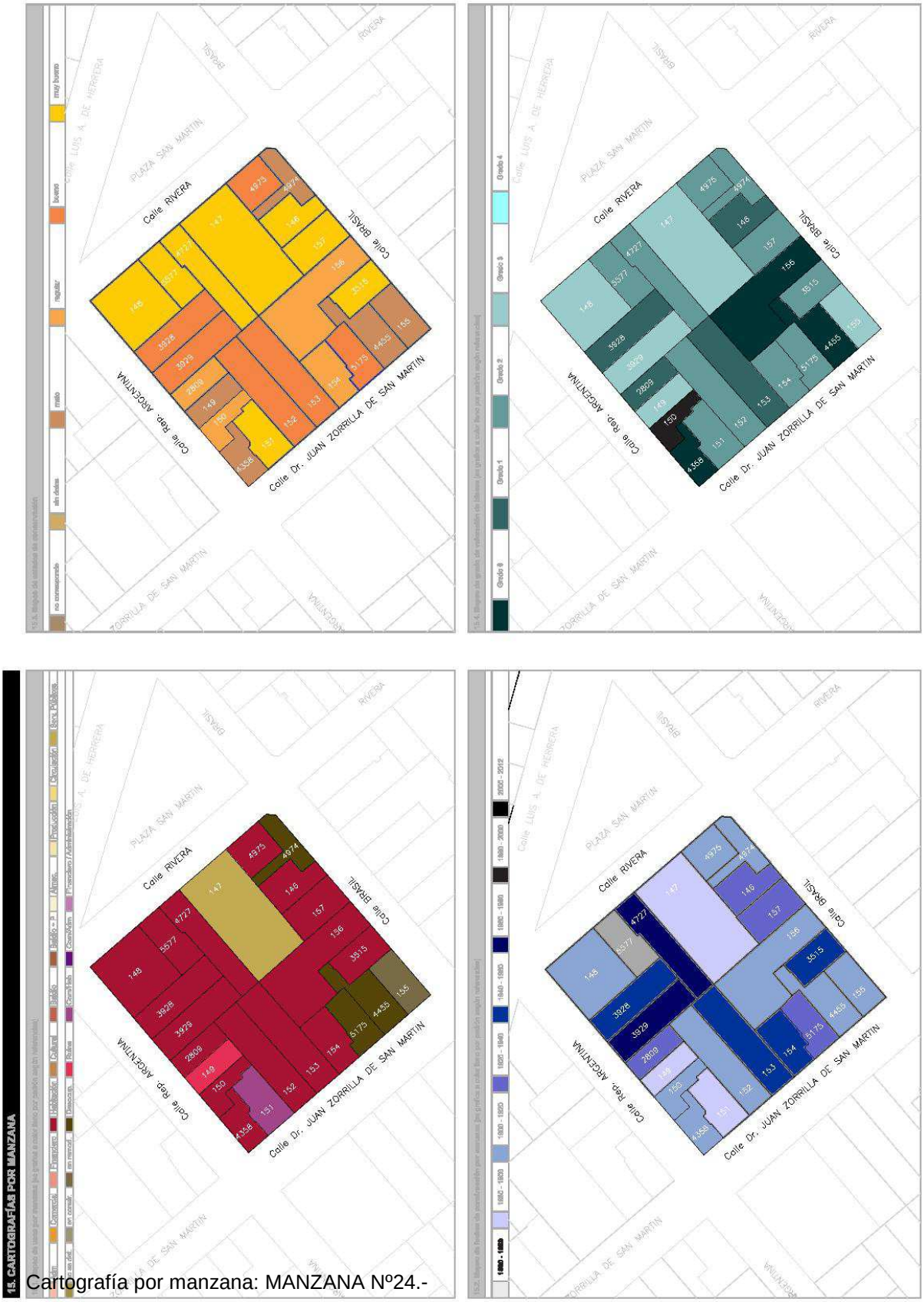
Estudio tipo de padrón: PADRÓN Nº 173.-





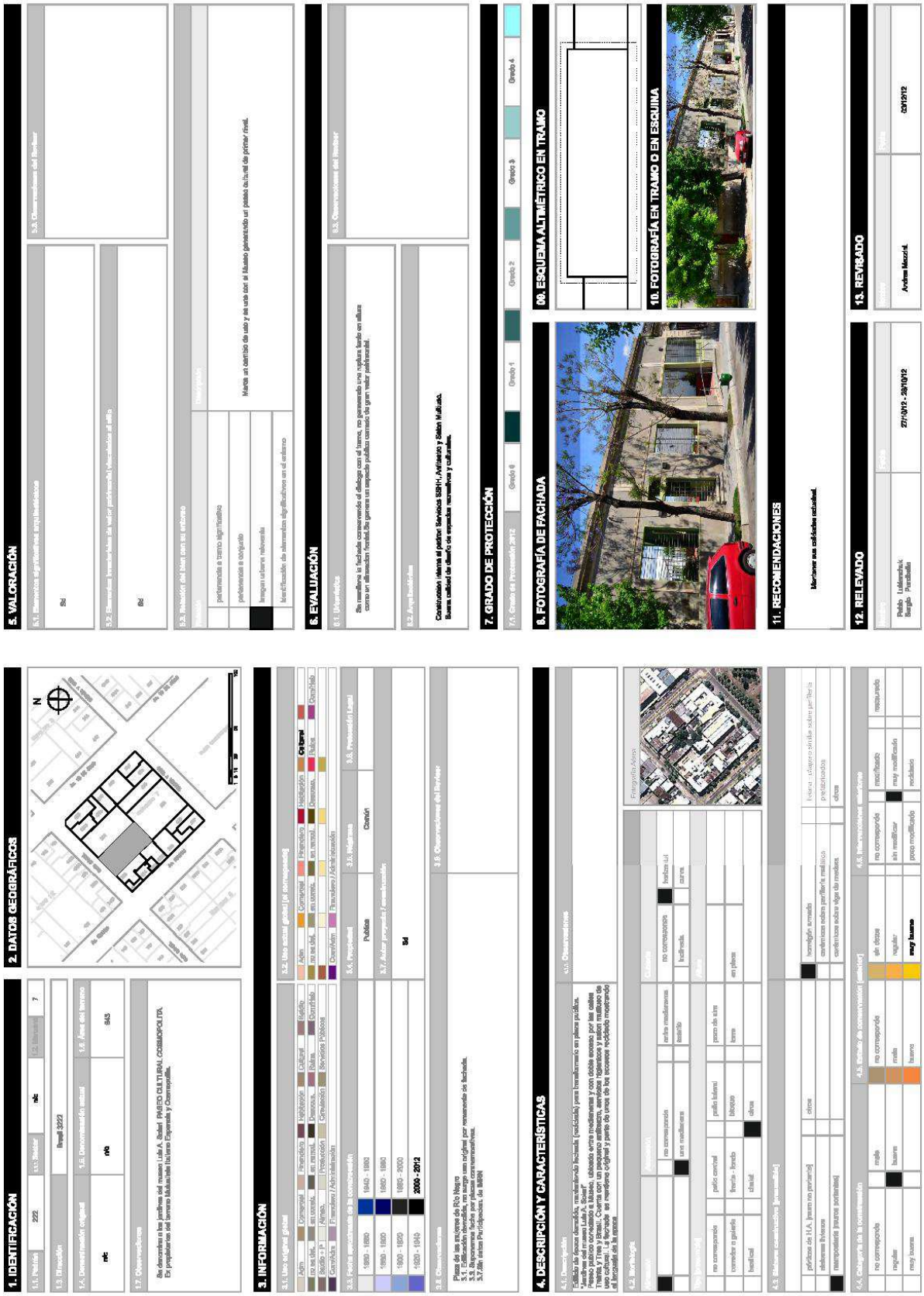


Estudio tipo de padrón: PADRÓN Nº 147.-

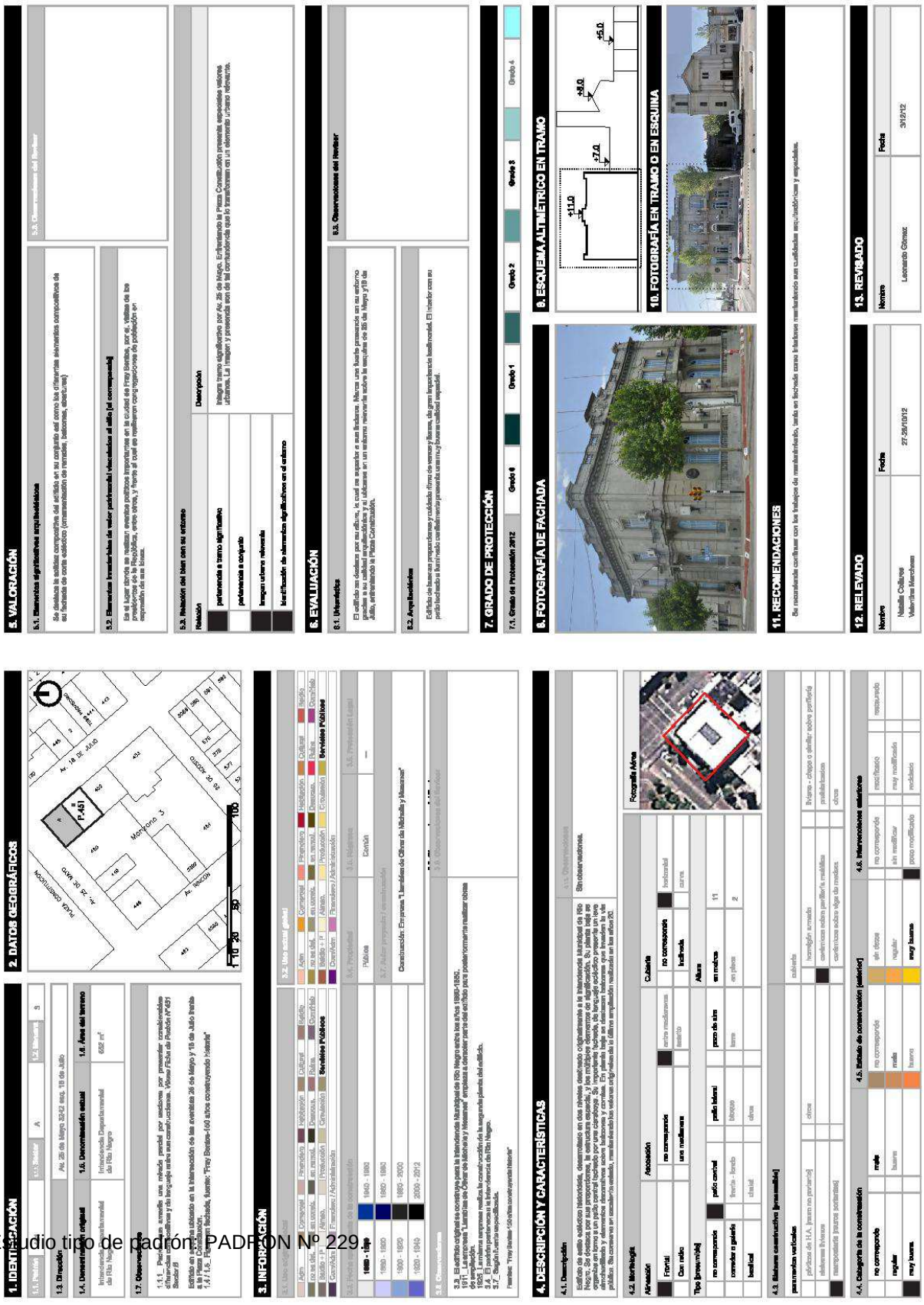


Cartografía por manzana: MANZANA Nº24.-

Estudio tipo de padrón: PADRÓN Nº 222.-



Estudio tipo de padrón: PADRÓN Nº 45


1. IDENTIFICACIÓN
2. DATOS GEOGRÁFICOS
3. INFORMACIÓN
4. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS
5. VALORACIÓN
6. EVALUACIÓN
7. GRADO DE PROTECCIÓN
8. FOTOGRAFÍA DE FACHADA
9. ESQUEMA ALTIMÉTRICO EN TRAMO
10. FOTOGRAFÍA EN TRAMO O EN ESQUINA
11. RECOMENDACIONES
12. RELEVADO
13. REVISADO

PFB 2012

RioNegro

DINOT

1. IDENTIFICACIÓN

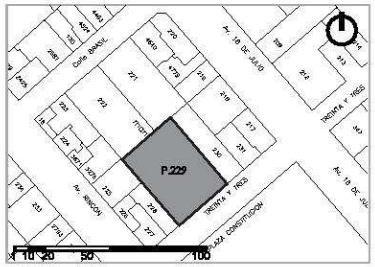
1.1. Padrón	229	1.2. Sector	nic	1.3. Manzana	7
1.3. Dirección	Treinta y Tres 3223 entre av. Rincón y av. 18 de Julio				

1.4. Denominación original	1.5. Denominación actual	1.6. Área del terreno
Sociedad Cosmopolita de Socorros Mutuos	Museo "Luis Alberto Solari"	1426.91 m2

1.7. Observaciones

Se constata una unificación con el padrón Nº222
1.4_ Fuentes: "Fray Bentos-160 años construyendo historia";
sitio web: http:/wpd.rionegrotodo.com
1.5_ Figura en fachada.

2. DATOS GEOGRÁFICOS



3. INFORMACIÓN

3.1. Uso original global

Adm | Comercial | Financiero | Habitación | **Cultural** | Religio
no es del... | en comerc. | en remod. | Personas | Relax | Comércio
Recibo + P | Almac. | Producción | Circulación | Servicios Públicos
Com/Adm | Financiero / Administración

3.2. Uso actual global

Adm | Comercial | Financiero | Habitación | **Cultural**
no es del... | en comerc. | en remod. | Personas | Relax | Comércio
Com/Adm | Financiero / Administración

3.3. Fecha aproximada de la construcción		3.4. Propiedad	3.5. Régimen	3.6. Protección Legal
1880 - 1899	1940 - 1960	Pública	Común	Monumento Histórico Nacional
1900 - 1919	1960 - 1980			
1920 - 1939	1980 - 2000			
	2000 - 2012			

3.7. Autor proyecto / constructor

Arquitecto L. Solari

3.8. Observaciones

3.3_1899_ Se finaliza la primer etapa de la construcción del edificio donde se instala la Sociedad Cosmopolita de Socorros Mutuos
Hasta 1956_ La propiedad se adquirida por la Intendencia Municipal de Río Negro para restaurarla, preservando sus líneas arquitectónicas y valoración patrimonial.
1989_ Se inaugura el "Museo Luis Alberto Solari"
3.4_ El padrón pertenece a la Intendencia Municipal de Río Negro.
3.7_Cada preparándo por las fuentes.

Fuentes: "Fray Bentos-160 años construyendo historia"; sitio web: http://wpd.rionegrotodo.com

3.9. Observaciones del Revisor

4. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS

4.1. Descripción

Construcción de fines del S.XIX, desarrollada en una planta de carácter neoclásico con galerías y jardines laterales. Se la accede por un pórtico con un frontón triangular estilo griega y con 4 columnas (patio cerrado) similares a las utilizadas sobre las galerías laterales.

4.2. Observaciones

Sin observaciones.

4.3. Morfología

Alineación	Ocupación	Cubierta
Frontal	no corresponde	entre medianeras	no corresponde	horizontal
Con retiro	una medianera	aislado	inclinada	curva

Tipo [área/m/ala]				Altura	
no corresponde	patio central	patio lateral	pozo de luz	en metros	11
corredor o galería	frente - fondo	bloque	torre	en plantas	1
lineal	chalet	otros			

Fotografía Aérea

4.4. Sistema constructivo [preponderante]

paramentos verticales			cubierta		
pórticos de H.A. [muro no portante]		otros	hormigón armado		Viguetas - chapa o similar sobre perfilería
sistemas livianos			cerámicas sobre perfilería metálica		prefabricados
mampostería [muros portantes]			cerámicas sobre viga de madera		otros

4.5. Categoría de la construcción		4.6. Estado de conservación [exterior]		4.7. Intervenciones edilicias			
no corresponde	malo	no corresponde	sin datos	no corresponde	modificado	restaurado	
regular	bueno	malo	regular	sin modificar	muy modificado		
muy bueno		bueno	**muy bueno**	poco modificado	reciclado		

5. VALORACIÓN

5.1. Elementos significativos arquitectónicos

Se considera significativo el edificio en su globalidad y particularmente la fachada, volumetría, pórtico de acceso, galerías laterales y elementos decorativos de carácter simbólico.

5.2. Elementos inventariados de valor patrimonial vinculados al sitio [si corresponde]

Edificio de gran valor simbólico ya que albergó a la "Sociedad Cosmopolita de Socorros Mutuos" la cual cumplió una actividad social muy importante en una época de muchos inmigrantes asociados al asiatero Liebig. Esta les prestaba asistencia a sus asociados brindándoles la posibilidad de contar con una atención especial y de primer orden, con enfermeras que garantizaban la saludable relación de las mismas.
Hoy en día alberga las exposiciones del famoso pintor Luis Alberto Solari.

Fuentes: "Fray Bentos-160 años construyendo historia"

5.3. Relación del bien con su entorno

Relación	Descripción
pertenencia a tramo significativo	Integra tramo significativo ubicado sobre la av. Treinta y Tres Orientales por enfrentarse Plaza Constitución. La imagen y presencia son de tal contundencia que lo transforman en un elemento urbano relevante.
pertenencia a conjunto	
hecho urbano relevante	
identificación de elementos significativos en el entorno	

5.4. Observaciones del Revisor

6. EVALUACIÓN

6.1. Urbanística

El edificio está ubicado frente a un ícono de la ciudad de Fray Bentos: la Plaza Constitución, y gracias a su retiro y pulles interiores significativos crea un espacio de expansión especial y visual de gran valor arquitectónico y paisajístico.

6.2. Arquitectónica

El edificio constituye un elemento singular en la conformación urbana de Fray Bentos, siendo un ejemplo de arquitectura neoclásica, con varios elementos de alto valor arquitectónico y patrimonial. Además constituye un elemento arquitectónico significativo como obra en sí misma.

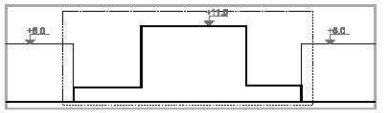
6.3. Observaciones del Revisor

7. GRADO DE PROTECCIÓN

7.1. Grado de Protección 2012: Grado 0 | Grado 1 | Grado 2 | Grado 3 | **Grado 4**

8. FOTOGRAFÍA DE FACHADA

9. ESQUEMA ALTIMÉTRICO EN TRAMO



10. FOTOGRAFÍA EN TRAMO O EN ESQUINA

11. RECOMENDACIONES

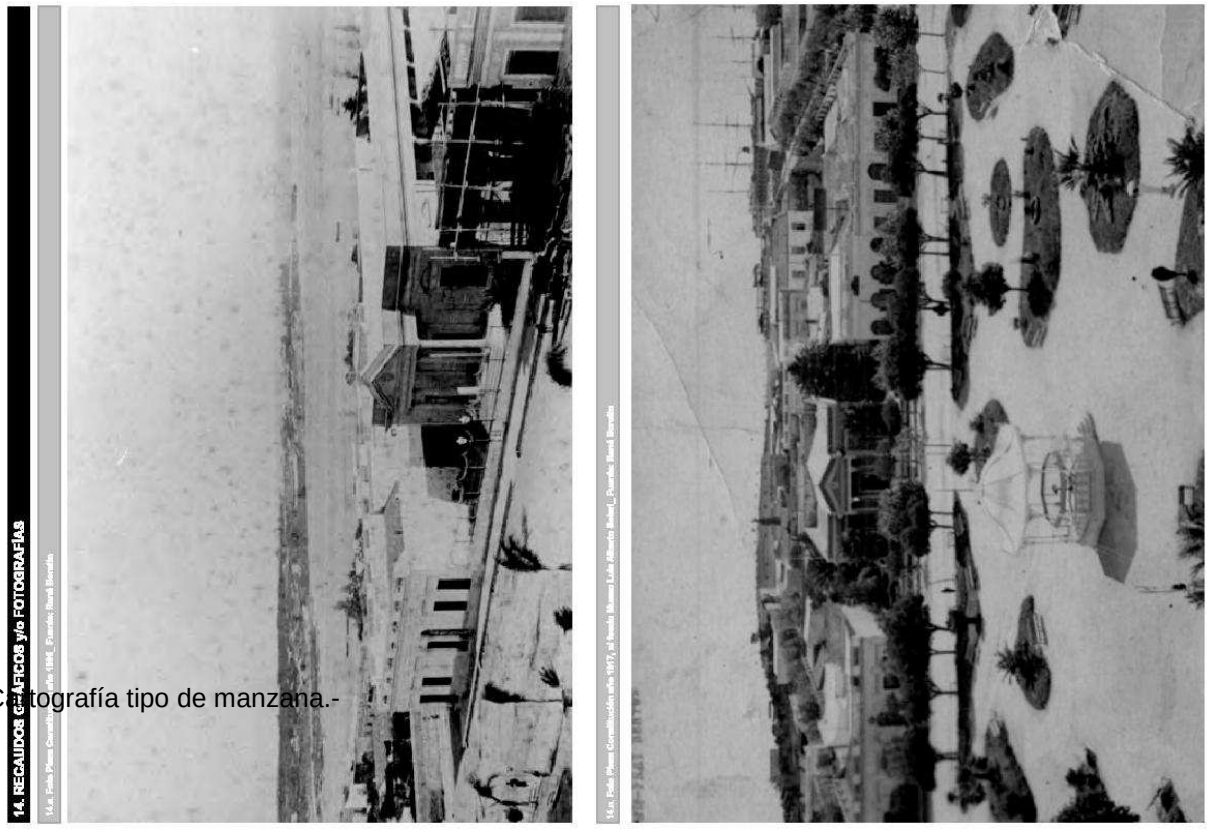
Se recomienda continuar con los trabajos de mantenimiento, tanto en fachada como interiores resguardando su integridad estética y constructiva. Conservación integral.

12. RELEVADO

Nombre	Fecha
Natalia Collares Valentina Marchesa	27-28/10/12

13. REVISADO

Nombre	Fecha
Andrés Mazzini	3/12/12



Cartografía tipo de manzana.-

1. IDENTIFICACIÓN

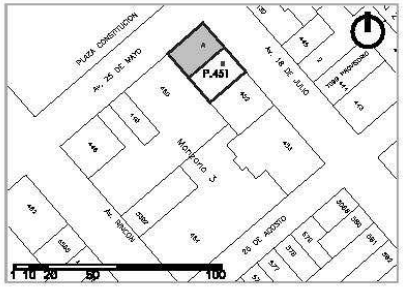
1.1. Padrón	451	1.1.1. Sector	A	1.2. Manzana	9
1.3. Dirección	Av. 25 de Mayo 3242 esq. 18 de Julio				
1.4. Denominación original		1.5. Denominación actual		1.6. Área del terreno	
Intendencia Departamental de Río Negro		Intendencia Departamental de Río Negro		652 m²	

1.7. Observaciones

1.1.1_ Padrón que surge de una mirada parcial por sectores por presentar considerables diferencias compositivas y constructivas entre sus construcciones. *Vease Ficha de Padrón Nº451 Sector B*

Edificio en esquina ubicado en la intersección de las avenidas 25 de Mayo y 18 de Julio frente a la Plaza Constitución.
1.4 / 1.5_ Figura en fachada. Fuente: "Fray Bentos-160 años construyendo historia"

2. DATOS GEOGRÁFICOS



3. INFORMACIÓN

3.1. Uso original global

Adm. | Comercial | Financiero | Habitación | Cultural | Baldío
no se det. | en construc. | en ruinas | Depósitos | Ruinas | Com/Hab
Baldío + P | Almac. | Producción | Circulación | **Servicios Públicos**
Com/Adm | Financiero / Administración

3.2. Uso actual global

Adm. | Comercial | Financiero | Habitación | Cultural | Baldío
no se det. | en construc. | en ruinas | Depósitos | Ruinas | Com/Hab
Baldío + P | Almac. | Producción | Circulación | **Servicios Públicos**
Com/Adm | Financiero / Administración

3.3. Fecha aproximada de construcción		3.4. Propiedad	3.5. Régimen	3.6. Protección Legal
1860 - 1880	1940 - 1960	Pública	Común	—
1880 - 1900	1960 - 1980			
1900 - 1920	1980 - 2000			
1920 - 1940	2000 - 2012			

3.7. Autor proyecto / construcción

Construcción: Empresas "Llambías de Olivar de Michelis y Masanes"

3.8. Observaciones

3.8_ El edificio original se construye para la Intendencia Municipal de Río Negro entre los años 1860-1882.
1911_ Las empresas "Llambías de Olivar de Michelis y Masanes" emplean a demoler parte del edificio para posteriormente realizar obras de ampliación.
1925_ La misma empresa realiza la construcción de la segunda planta del edificio.
3.4_ El padrón pertenece a la Intendencia de Río Negro.
3.7_ Según fuente especificada.

Fuentes: "Fray Bentos-160 años construyendo historia"

3.9. Observaciones del Revisor

4. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS

4.1. Descripción

Edificio de estilo ecléctico historicista, desarrollado en dos niveles destinado originalmente a la Intendencia Municipal de Río Negro. Se destaca por sus proporciones, la estructura espacial, y los múltiples elementos de significación. Su planta baja se organiza en torno a un patio central techado por una claraboya. Su importante fachada, de lenguaje ecléctico presenta un leve almohadillado y elementos decorativos sobre balcones y cornisa. En planta baja se destacan balconeras que invaden la vía pública. Se conserva en excelente estado, manteniendo los valores originales de la última ampliación realizada en los años 20.

4.1.1. Observaciones

Sin observaciones.

4.2. Morfología

Alineación	Asociación	Cubierta
■ Frontal	no corresponde	■ entre medianeras	no corresponde	■ horizontal
Con retiro	una medianera	aislado	inclinada	curva

Tipo [presumible]					Altura	
no corresponde	■ patio central	patio lateral	pozo de aire		en metros	11
corredor o galería	frente - fondo	bloque	torre		en pisos	2
basilical	chalet	otros				

Fotografía Aérea

4.3. Sistema constructivo [presumible]

paramentos verticales			cubierta		
pórticos de H.A. [muros no portantes]	otros		hormigón armado		bóvedas - chapa o similar sobre perfilería
sistemas livianos			cerámicas sobre pavimento metálico		prefabricados
mampostería [muros portantes]			cerámicas sobre viga de madera		otros

4.4. Categoría de la construcción		4.5. Estado de conservación [exterior]		4.6. Intervenciones exteriores		
no corresponde	mala	no corresponde	sin datos	no corresponde	modificado	restaurado
regular	buena	mala	regular	sin modificar	muy modificado	
■ muy buena		buena	■ muy buena	poco modificado	reciclado	

5. VALORACIÓN

5.1. Elementos significativos arquitectónicos

Se destaca la solidez compositiva del edificio en su conjunto así como los diferentes elementos compositivos de su fachada de corte ecléctico (ornamentación de remates, balcones, aberturas)

5.2. Elementos inmateriales de valor patrimonial vinculados al sitio [si corresponde]

Es el lugar donde se realizan eventos políticos importantes en la ciudad de Fray Bentos, por ej. visitas de los presidentes de la República, entre otros, y frente al cual se realizaron congregaciones de población en expresión de sus ideas.

5.3. Relación del bien con su entorno

Relación	Descripción
■ pertenencia a tramo significativo	Integra tramo significativo por Av. 25 de Mayo. Enfrentando la Plaza Constitución presenta especiales valores urbanos. La imagen y presencia son de tal contundencia que lo transforman en un elemento urbano relevante.
pertenencia a conjunto	
■ imagen urbana relevante	
■ identificación de elementos significativos en el entorno	

5.4. Observaciones del Revisor

6. EVALUACIÓN

6.1. Urbanísticos

El edificio se destaca por su altura, la cual es superior a sus linderos. Marca una fuerte presencia en su entorno gracias a su calidad arquitectónica y al ubicarse en un entorno relevante sobre la esquina de 25 de Mayo y18 de Julio, enfrentando la Plaza Constitución.

6.2. Arquitectónicos

Edificio de buenas proporciones y cuidado ritmo de vanos y llenos, de gran importancia testimonial. El interior con su patio techado e iluminado cenitalmente presenta una muy buena calidad espacial.

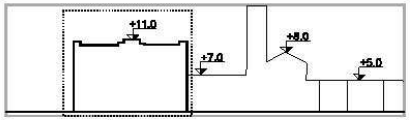
6.3. Observaciones del Revisor

7. GRADO DE PROTECCIÓN

7.1. Grado de Protección 2012	Grado 0	Grado 1	Grado 2	Grado 3	Grado 4

8. FOTOGRAFÍA DE FACHADA

9. ESQUEMA ALTIMÉTRICO EN TRAMO



10. FOTOGRAFÍA EN TRAMO O EN ESQUINA

11. RECOMENDACIONES

Se recomienda continuar con los trabajos de mantenimiento, tanto en fachada como interiores mantuviendo sus calidades arquitectónicas y espaciales.

12. RELEVADO

Nombre	Fecha
Natalia Collares Valentina Marchesa	27-28/10/12

13. REVISADO

Nombre	Fecha
Leonardo Gómez	3/12/12

14.c. Detalles de fachada e interior_ Fuente: Relevamiento fotográfico realizado por estudiantes

14. MÁS RECAUDOS GRÁFICOS y/o FOTOGRAFÍAS

14.a. Documento inédito de Francisco Isidro Barros Bueno e edificio municipal. Balneario [Ver]_ Fuente: René Binello

Estudio tipo de padrón PADRÓN Nº 450

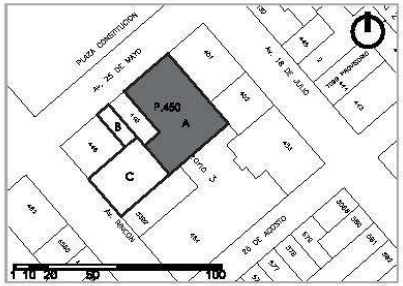
1. IDENTIFICACIÓN

1.1. Padrón	450	1.1.1. Sector	A	1.2. Manzana	5
1.3. Dirección	26 de Mayo nº 3234				
1.4. Denominación original		1.5. Denominación actual		1.6. Área del terreno	
Iglesia Nuestra Señora del Pilar y Colegio Parroquial		Iglesia Nuestra Señora del Pilar y Casa Parroquial		2141 m²	

1.7. Observaciones

1.1_Predio irregular con frente hacia la Av. 25 de Mayo, y hacia la Av. Rincón. Se identifican 3 construcciones diferentes dentro del padrón, con distintos números de puerta y diferentes características formales, ameritando un estudio separado de cada una. Por lo tanto se crean fichas para los sectores A, B y C como figura en plano de ubicación.
1.3_Dentro la Iglesia como la Casa Parroquial se encuentran ubicadas frente a la Plaza Constitución.
1.4/1.5_Fuentes: "Fray Bentos-160 años construyendo historia"; Cura San José Luis Sanchis; "Historiografía de la Ciudad de Fray Bentos", René Borrello

2. DATOS GEOGRÁFICOS



3. INFORMACIÓN

3.1. Uso original global

Adm | Comercial | Financiero | Habitación | **Cultural** | Estadio
no se det. | en comerc. | en servic. | Depósitos | Ruina | Com/Hab
Estadio + P | Almac. | Producción | Circulación | Servicios Públicos
Com/Adm | Financiero / Administración

3.2. Uso actual global

Adm | Comercial | Financiero | Habitación | **Cultural**
no se det. | en comerc. | en servic. | Depósitos | Ruina | Com/Hab
Com/Adm | Financiero / Administración

3.3. Fecha aproximada de construcción		3.4. Propiedad	3.5. Régimen	3.6. Protección Legal
1862 - 1880	1940 - 1960	Privada	Común	—
1880 - 1900	1960 - 1980			
1900 - 1920	1980 - 2000	**3.7. Autor proyecto / construcción**		
1920 - 1940	2000 - 2012	Constructores José Beurios y Juan Salaberry.		

3.8. Observaciones

3.3_1862_se construyó y abrió al culto en 1863/1866(aprox), el edificio sufre un incendio requiriendo arreglos en el edificio.
1880_se realizó la primer reforma de importancia en la capilla, construyéndose la actual torre del edificio.
1884-1885_se construyó en el terreno entre la Iglesia y el predio 451 (Municipio) la Casa Parroquial destinada exclusivamente a funciones educativas- Colegio Nacional Parroquial. / 1940_se realizó la ampliación de la Iglesia donde se la incorporó el crucero y el ábside actuales, y se sustituyeron las cisternas de madera por cisternas de mampostería.
1960_se transformó la fachada, cambiándose puertas y ventanas, y retirándose el clásico rosetón ubicado en el portal.
Fuentes: "Fray Bentos-160 años construyendo historia"; Cura San José Luis Sanchis; "Historiografía de la Ciudad de Fray Bentos", René Borrello
3.7_Figuras del frontispicio.

3.9. Observaciones del Revisor

4. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS

4.1. Descripción

Con longitud clásica, jerarquiza el acceso a través de una escalinata la cual eleva a la Iglesia respecto del nivel de calle, y presenta un frontón triangular apoyado en cuatro semicolumnas de estilo corintio. A nivel de fachada se presenta una escasa decoración. Su única torre, ubicada a uno de los costados del templo presenta la misma arquitectura que el resto y se eleva a los 36m . Aquí se encuentra el campanario y el reloj de cuatro esferas. En su interior se estructura en formas de cruz latina, con cerramiento superior horizontal decorado con casetones. Tanto a nivel interior como exterior se encuentra en muy buen estado de conservación.

4.2. Observaciones

4.2_La Iglesia es de tipo basilical y cubierta inclinada, mientras que la casa parroquial es de tipo patio lateral con cubierta horizontal.

4.3. Morfología

Alineación		Asociación			Cubierta		
Frontal		no corresponde		entre medianeras	no corresponde		horizontal
Con retiro		una medianera		exento	inclinada		curva
Tipo [presumible]					**Altura**		
no corresponde	patio central		patio lateral		pasaje de aire	en metros	36
corredor o galería	frente - fondo		bloque		torre	en pisos	6
basilical	chalet		otros				

Fotografía Aérea

4.4. Sistema constructivo [presumible]

paramentos verticales			cubierta		
pórticos de H.A. [muro no portante]		otros	hormigón armado		Bóveda - cáscara - domo
sistemas livianos			cerámicas sobre pantalla metálica		prefabricados
mampostería [muros portantes]			cerámicas sobre viga de madera		otros

4.5. Categoría de la construcción			4.6. Estado de conservación [exterior]			4.6. Intervenciones anteriores		
no corresponde	mala		no corresponde	sin datos		no corresponde	modificado	restaurado
regular	buena		mala	regular		sin modificar	muy modificado	
muy buena			buena	**muy buena**		poco modificado	reciclado	

5. VALORACIÓN

5.1. Elementos significativos arquitectónicos

Se considera significativo el edificio en su globalidad y particularmente su fachada con el campanario así como el reloj de cuatro esferas ubicado en la torre.

5.2. Elementos inventariables de valor patrimonial vinculados al sitio [si corresponde]

Edificio de gran valor simbólico por ser una de las primeras construcciones de Villa Independencia y primer iglesia de la ciudad de Fray Bentos. Lugar de culto la población desde sus inicios.
En el mismo predio se encuentra la Casa Parroquial, en donde se instaló el primer Colegio Parroquial de la ciudad.

5.3. Relación del bien con su entorno

Relación	Descripción
pertenencia a tramo significativo	Integra tramo significativo por Av. 25 de Mayo. Enfrentando la Plaza Constitución presenta especiales valores urbanos. La imagen y presencia son de tal contundencia que lo transforman en un elemento urbano relevante.
pertenencia a conjunto	
imagen urbana relevante	
identificación de elementos significativos en el entorno	

5.4. Observaciones del Revisor

6. EVALUACIÓN

6.1. Urbanísticos

El edificio de la Iglesia, por su imponente volumen e histórica, se convierte en un hito urbano dentro de la ciudad de Fray Bentos y no sólo para la colectividad católica. Su torre se eleva por encima de la altura media de la zona, destacándose desde diversos puntos visuales.

6.2. Arquitectónicos

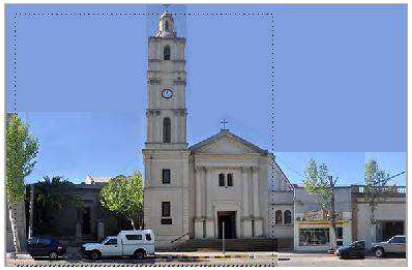
El edificio se considera significativo como expresión de las arquitecturas decimonónicas de la ciudad y constituye un elemento singular en la conformación urbana de Fray Bentos.
Tiene además un valor arquitectónico significativo como obra en sí misma.
Se constata que de acuerdo a las imágenes de archivo adjuntadas, la operación llevada adelante en la década del '60 afectó negativamente la composición general de la fachada.

6.3. Observaciones del Revisor

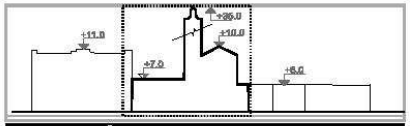
7. GRADO DE PROTECCIÓN

7.1. Grado de Protección 2012	Grado 0	Grado 1	Grado 2	**Grado 3**	Grado 4

8. FOTOGRAFÍA DE FACHADA



9. ESQUEMA ALTIMÉTRICO EN TRAMO



10. FOTOGRAFÍA EN TRAMO O EN ESQUINA

11. RECOMENDACIONES

Se recomienda continuar con los trabajos de mantenimiento, tanto en fachada como interiores.
Merece ser conservado de modo de asegurar su integridad estética y constructiva.
Se recomienda ver la posibilidad de volver la fachada a su estilos anterior a las modificaciones realizadas en la década del '60.

12. RELEVADO

Nombre	Fecha
Natalia Collares Valentina Marchesi	27-28/10/12

13. REVISADO

Nombre	Fecha
Leonardo Gómez	3/12/12

PFB 2012

RioNegro

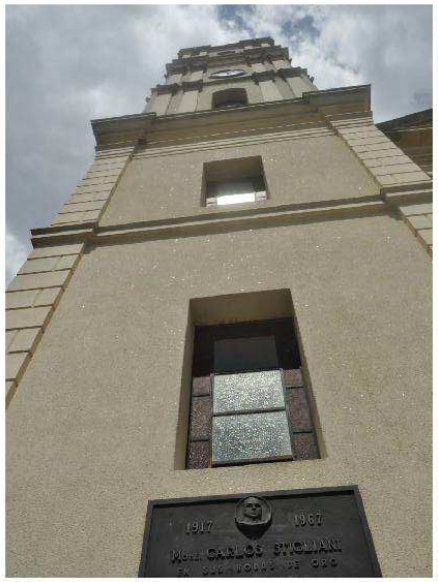
DINOT

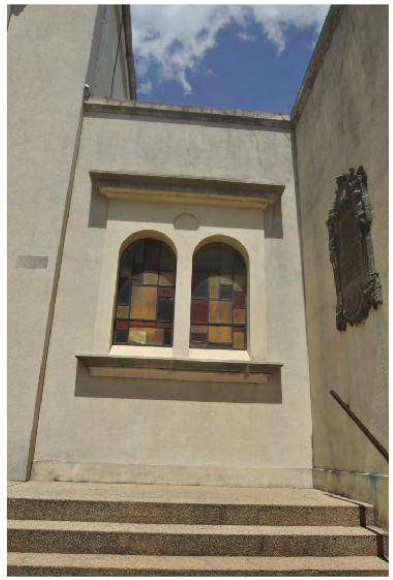
14. MÁS RECAUDOS GRÁFICOS y/o FOTOGRAFÍAS

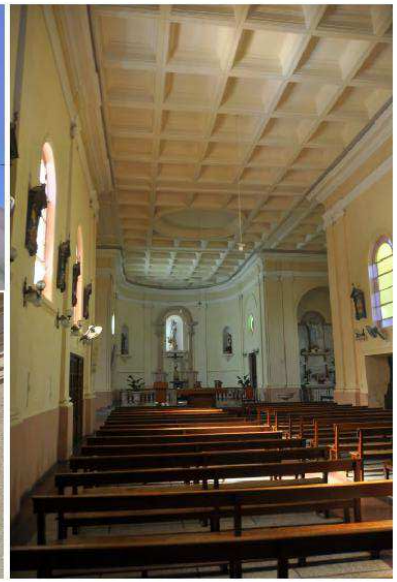
14.a. Foto Plaza Constitución año 1912_ Fuente: Raúl Serafín

14.a. Foto Plaza Constitución año 1927_ Fuente: Raúl Serafín

14.c. Fachada, torre, e interior de Iglesia_ Fuente: Relevamiento fotográfico realizado por estudiantes







CAPITULO V: SISTEMA DE MONITOREO Y EVALUACION

OBJETIVO GENERAL	OBJETIVOS ESPECIFICOS	Principios rectores del OT. Ley 18.308, Art. 5º	Indicador	Limitaciones	Alcance geográfico	Fuentes de información	Periodicidad	Rango o valor de referencia	Línea de base
Promover la vocación costera de Fray Bentos, potenciando el vínculo agua-continente	Orientar el Desarrollo de las actividades humanas, mediante pautas de localización	La adopción de las decisiones y las actuaciones sobre el territorio a través de la planificación ambientalmente sustentable, con equidad social y cohesión territorial.	1) Modificación en el uso del suelo para residencia. 2) Modificación en el uso del suelo para actividades económicas.		Ambito de aplicación del Plan Fray Bentos y su zona de Influencia	IRN	anual	sin determinar	a partir de la aprobación de instrumento
	Consolidar la trama urbana existente con un enfoque de economía territorial	La creación de condiciones para el acceso igualitario de todos los habitantes a una calidad de vida digna, garantizando la accesibilidad a equipamientos y a los servicios públicos necesarios, asi como el acceso equitativo a un hábitat adecuado	1) Modificacion en el uso del suelo para residencia. 2) Creación de Espacios Públicos (calles, plazas y espacios verdes)		1) Ambito de aplicación del Plan Fray Bentos y su zona de Influencia 2) ZUR3, ZUR4, ZUR5 y ZUR6	IRN	anual	sin determinar	a partir de la aprobación de instrumento
	Proteger y conservar el Ambiente, valorizando recursos naturales y patrimoniales	La tutela y valorización del patrimonio cultural, constituido por el conjunto de bienes en el territorio a los que se atribuyen valores de interés ambiental, científico, educativo, histórico, arqueológico, arquitectónico o turístico, referidos al medio natural y la diversidad biológica, unidades de paisaje, conjuntos urbanos y monumentos.	1) Inversiones en áreas ambientales vulnerables 2) Inversiones en Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos		Ambito de aplicación del Plan Fray Bentos y su zona de Influencia	IRN	1) bi-anual 2) anual	sin determinar	a partir de la aprobación de instrumento
	Priorizar y estimular las intervenciones integrales asociadas al carácter de ciudad costera	La descentralización de la actividad de ordenamiento territorial y la promoción del desarrollo local y regiónal, poniendo en valor los recursos naturales, construidos y sociales presentes en el territorio.	1) Inversión en proyectos de intervención con recursos propios y/o administrados por la IRN (incluido FDI). 2) Inversión en proyectos de intervención con recursos del Estado Central.		1) Ambito de aplicación del Plan Fray Bentos y su zona de Influencia 2) Zonas C, G, H y ZUR6	IRN, OPP	1) anual 2) bi- anual	sin determinar	a partir de la aprobación de instrumento
	Facilitar un modelo territorial economico basado en el desarrollo industrial y logistico	La conciliación del desarrollo económico, la sustentabilidad ambiental y la equidad social, con objetivos de dasarrollo integral, sostenible y cohesionado del territorio, compatibilizando una equilibrada distribución espacial de los usos y actividades y el máximo aprovechamiento de las infraestructuras y servicios existentes.	1) Crecimiento de actividades portuarias		2) Zonas G, I, ZUR 6, J y K	IRN, ANP	bi - anual	sin determinar	a partir de la aprobación de instrumento

CAPITULO VI: MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

METODOLOGÍA DE PARTICIPACIÓN Y ESTRATEGIAS DE TRABAJO. PLAN DE MEDIOS EN EL PROCESO DE ELABORACIÓN Y ACTORES POR ZONA REGULADAS. ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN Y VISIBILIDAD DEL PLAN.

Estrategias de trabajo:

- Entrevistas semi-estructuradas: Direcciones de Gobierno Departamental, Junta Departamental, Grupo Ambientalista, Administración Nacional de Puerto, ANTEL, Asociación de Asistentes Sociales, Sociedad de Arquitectos Filial Fray Bentos.
- Talleres comunitarios en el proceso de re elaboración primer avance (previa Puesta de Manifiesto). Se anexa conclusiones.
- Talleres sectoriales (centros educativos- comisiones barriales) en lapso entre Puesta de Manifiesto y Audiencia Pública.
- Presentación de avances de las instancias elaboradas con grupo de trabajo de elaboración con referentes de Junta Departamental.

Plan de Medios en el proceso de elaboración.

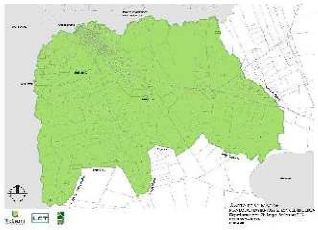
Pagina Institucional de la Intendencia de Río Negro.

Equipo de Gobierno
Junta Departamental de Río Negro
Estructura Orgánica
Intendente
Secretario General
Director General
Dirección General de Hacienda
Dirección General de Obras
Dirección General de Ordenamiento y Planificación, Territorial y Urbanística
Departamento de Arquitectura y Urbanismo
Departamento de Ordenamiento Territorial
UGT Fray Bentos
UGT Young
UGT Los Arrayanes
Departamento de Proyectos de Vialidad
Dirección General de Descentralización
Dirección General de Medio Ambiente
Dirección General de Desarrollo Departamental
Municipio de Young
Municipio de Nuevo Berlín
Resoluciones
Leyes y Decretos
Deporte y Juventud
Boletines

UGT Fray Bentos. Octubre 2012

Plan Local Fray Bentos y su zona de influencia. Puesta de Manifiesto octubre 2012

El Plan Local para la Ciudad de Fray Bentos y su zona de influencia constituye un instrumento sustantivo de la política municipal y departamental. El mismo es elaborado y aprobado por el Ejecutivo Departamental y, en sus aspectos normativos, por el Legislativo Departamental.

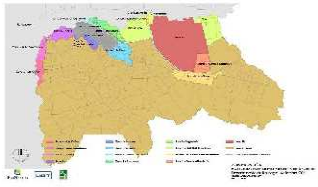


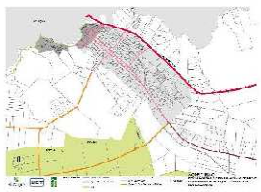
Expresa las Directrices Estratégicas, Modelo territorial y Proyectos prioritarios de la Intendencia y de los principales actores locales. Su confección contempla en forma realista las expectativas de la población, los compromisos esperables de los actores sociales, económicos e institucionales y la voluntad del Gobierno de impulsar procesos de desarrollo en forma integrada y sostenida.

Ámbito de aplicación

Descargar Plan Local Fray Bentos

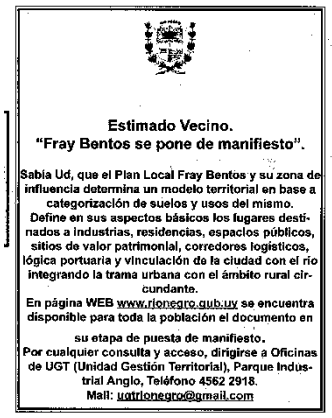
- **Capitulo I:** Memoria de Información
- **Capitulo II:** Memoria de Ordenación
- **Anexos**
  I: Planos
  II: Anteproyectos Urbanísticos
  III: Atributos urbanísticos
  IV: Sistema de indicadores
  V: Sistema Patrimonial Industrial Anglo (SPIA)
  VI: SPIA: Postulación ante UNESCO
  VII: Decreto 158/008
- **Capitulo III: Evaluación Ambiental Estratégica**





Convocatoria radial y televisiva.

Prensa escrita.



Estimado Vecino.
"Fray Bentos se pone de manifiesto".

Sabía Ud, que el Plan Local Fray Bentos y su zona de influencia determina un modelo territorial en base a categorización de suelos y usos del mismo.
Define en sus aspectos básicos los lugares destinados a industrias, residencias, espacios públicos, sitios de valor patrimonial, corredores logísticos, lógica portuaria y vinculación de la ciudad con el río integrando la trama urbana con el ámbito rural circundante.
En página WEB www.rionegro.gub.uy se encuentra disponible para toda la población el documento en su etapa de puesta de manifiesto.
Por cualquier consulta y acceso, dirigirse a Oficinas de UGT (Unidad Gestión Territorial), Parque Industrial Anglo, Teléfono 4562 2918.
Mail: ugtrionegro@gmail.com

Semanario La Hoja de los Jueves 11/10/2012

Organizan un «Taller de Avance» sobre el Plan Local Fray Bentos y su zona de Influencia

En el marco de elaboración del Plan Local Fray Bentos y su Zona de Influencia, se realizará un Taller de Avance con la participación de integrantes del Gobierno Departamental.

El mismo se realizará el próximo lunes 29 de octubre en el horario de 19 a 21 horas, en el Centro de Barrio Las Canteras.

Esta actividad forma parte de la Puesta de Manifiesto, previo a la Audiencia Pública que llevará adelante el Equipo de Unidad de Gestión Territorial.

Recordamos que se puede acceder al documento a través de la página WEB www.rionegro.gub.uy/web/rionegro/ugt-fray-bentos

*CAMPOS VISUALES COMPUTARIZADOS
*CAMPOS VISUALES MANUALES

Prensa escrita – Semanario La Razón 26/10/2012-

Young

Fray Bentos

Envío vía correos electrónicos a las y los asistentes a talleres.

Comunicación interna y externa: correo electrónico clientes y proveedores de la I.R.N.

Cuadro de actores por zona reguladas según el Plan Local:

ZONAS	PUBLICOS	SOCIALES	EMPRESARIALES
A.- LAS CAÑAS	• IRN • Junta Dptal. • BPS • MSP • Prefectura • Jefatura de Policía	• Ambientales • Comisión de Vecinos	• Inmobiliarias • A.C.I.R.N. • Particulares
B.- PANORAMICA	• IRN • Junta Dptal. • MTOP – Hidrografia • Prefectura	• Ambientales	• Inmobiliarias • Particulares
C.- ANGLO	• IRN • Comisión de Patrimonio. • Parque Industrial	• Comisión de vecinos. • La Estrella • Club Anglo • Club Golf • CAIF • Otros	• emprendimiento • otros
D.- COLEGIO LAURELES Y CANAL 12	• IRN • Junta Dptal • Ministerio de Defensa	• Colegio Laureles	• Canal 12 • particulares
E.- LAURELES	• IRN • Junta Dptal	• Ladrilleros • Baby Futbol • Club Centenario	• particulares
F.- LA FERIA	• IRN	• Ladrilleros	

	• Junta Dptal		
G.- PUERTO	• IRN • Junta Dptal. • ANP • Prefectura • Hidrografia • AFE • MTOP	• Comisión del Puerto	• Operadores portuarios
H.-BARRANCAS DE CANEPA	• IRN • Junta Dptal • Prefectura • Hidrografia	• Comisión barrio J3 • CAIF	• inmobiliarias • A.C.I.R.N. • Particulares
I.- YAGUARETE	• IRN • Junta Dptal • MTOP	• Comisión de Karting • Circulo Policial	• circulo policial • inmobiliarias • particulares
J.- UPM – TLM	• IRN • Junta Dptal • MTOP		• empresas instaladas. • Nuevos emprendimientos. • Zona franca
K.- VIBORA Y PASO FRONTERA	• IRN • Junta Dptal • MTOP • Jefatura de Policía (comisaria)	• Usuarios de servicios a la ruta	• Empresas
L.- CAMINO M BOPICUA	• IRN • Junta Dptal		• emprendimientos
M.-RUINAS SALADERO M BOPICUA	• IRN • Junta Dptal		
R.- RURAL	• IRN • Junta Dptal	• Asociación de Colonos.	• CONAPROLE • CONUBER

	• INC	• Sociedad de Fomento Colonia Tomás Berreta.	• LOS TAMBERITOS • OTROS

ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN y VISIBILIDAD DEL PLAN

Buscando el amplio consenso socio-político se debe establecer una adecuada política de comunicación del instrumento en elaboración, creando una conciencia colectiva en todo el proceso del Plan, buscando la participación comunitaria permanente, explicando mediante los medios la justificación, conceptos y propuesta del plan en sus aspectos más significativos, mediante una amplia difusión pública involucrando a los medios de comunicación.

Para ello se define como estrategia de comunicación lo siguiente:

1. Segmentar los destinatarios de la comunicación
2. Fijar el público objetivo
3. Definición de las herramientas de comunicar
4. Identificar los vehículos de comunicación
5. Programar la comunicación
6. Evaluar los resultados de la comunicación
7. Manejar los conflictos de la comunicación

INSTANCIAS PARTICIPATIVAS.

DISTINTAS INSTANCIA PARTICIPATIVAS:

9.1) REUNIONES CON ACTORES CALIFICADOS.- ENTREVISTAS SEMI-ESTRUCTURADAS

9.1.1) Reunión Directores – Mayo 2012.-

Se realizaron dos instancias de trabajo con grupo de Directores según la temática de cada área.

Se realizó una presentación, se entrega cuestionario tipo, se intercambian inquietudes y posteriormente se reciben aportes por escritos:

Inquietudes de las Direcciones, planteadas en la reunión:

- Hacienda: planteo –propuesta de estudiar “ruta de circunvalación- anillo que conecte los diferentes barrios o zonas de la ciudad.
- Higiene, localización de actuales industrias en zonas que ya no tienen ese destino.
- Medio Ambiente: Plan de gestión del Arbolado Publico para la ciudad, propuesta de preservación zona ruta panorámica, parque lineal arroyo Laureles. Cuidado de la costa del Arroyo Yaguareté.
- Tránsito, carteleria y señalización.
- Planificación y Obras: Inquietudes sobre definiciones de Plan Fray Bentos:

a) Análisis de cada zona en particular.

b) Tamaño de lotes en zona de Las cañas y Panorámica.

c) Acuerdo en criterios de crecimiento urbano con UGT.

d) Necesidad de explicación detallada en Plenario Junta departamental para una mejor comprensión y lograr mayor rapidez en su aprobación.

Cuestionario Tipo

RioNegro
GOBIERNO DEPARTAMENTAL

UGT

Reelaboración del Plan Fray Bentos y su micro-región

Mayo 2012

En el marco de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible N º 18.308 del 8 de junio del 2008, la Unidad de Gestión Territorial de la Intendencia de Río Negro, en convenio con DINOT del MVOTMA, viene reelaborando el Plan Fray Bentos,

En este sentido, teniendo en cuenta el documento elaborado a Diciembre de 2008 con los antecedentes de análisis previo y el avance a la fecha en cuanto a la zonificación y categorización del uso del suelo propuesta, es necesario contar con vuestros aportes en base a cuestionario tipo adjunto, con el objetivo de crear el escenario actual y tendencial de Fray Bentos y su microregion que nos permita la reelaboración basada en los lineamientos y propuestas institucionales.

1. **¿Cuál es el escenario tendencial ó posible en su área respectiva?, es decir aquel escenario que ha de concretarse si las variables que se analizan y sobre las que se interviene en su área continuasen con el mismo comportamiento, es decir cómo se imagina FB en un periodo de 5 años si nada cambiara en su área.**

2. **¿Cuáles son los actores públicos y privados involucrados en su área en la ejecución de las propuestas, programas, proyectos o políticas de desarrollo? (nacionales y/o regionales)**

3. **¿Cuáles son los proyectos, programas, en ejecución en la actualidad (plazos, alcance, financiación, sostenibilidad)?**

4. **¿Cuáles son las políticas departamentales en su área para el presente quinquenio?**

5. **¿cuáles son los productos concretos a obtener en el marco del cumplimiento de sus objetivos específicos, vinculados al Plan de Fray Bentos?**

6. **¿Cómo se vincula ó que se necesita de la trama urbana (infraestructura) para el desarrollo de las actividades de los objetivos propuestos para su área?**

7. ¿Con quiénes complementa los servicios y prestaciones del alcance de sus actividades quiénes son los principales competidores?

8. ¿Cuál es el rol del tejido social local y de grupos u organizaciones que generan propuestas vinculadas a su área?

9. ¿Cómo se gestionan ambientalmente las actividades en ejecución, cuales son las medidas adoptadas para mitigar los posibles impactos?

10. ¿Qué inversiones con fondos presupuestales y/o fondos externos se piensa ejecutar ó están en ejecución en las áreas respectivas?

11. ¿A su entender cual sería el proyecto prioritario en su área?

12. Que indicador de cumplimiento de los objetivos propuestos en su área ud pondría? Por Ej: Turismo de sol y playa consolidado, ***Indicador:*** cantidad de visitantes en los Balnearios.

    Ej: Capacitación en temas socio-ambientales, ***Indicador:*** el 80% de los asistentes aprueban los cursos.

    Ej: Gestión económico-empresarial mejorada, ***Indicador:*** cantidad y calidad de emprendedores

Muchas Gracias,

Su tiempo y dedicación es valorado por el Equipo de la Unidad de Gestión Territorial

Reunión DINOT- Comisión de Gestión del Sistema Patrimonial ANGLO – UGT

Fecha: 13 de Noviembre 2012

9.1.3) REUNIÓN SAU (Delegada Fray Bentos).

Participantes:

Arquitectos/as: Alejandra Vila; Viviana Fiorelli; Nora Bertinat; Daniel Curadossi; Alejandro Bordoli; Carlos Sobrino; Mauro Delgrosso; Gonzalo Lazcano; Guillermo Levratto.

REUNIÓN ASISTENTES SOCIALES de Fray Bentos:

Participantes: Franxina Belén y Berónica Berón

TALLERES:

25, 27 y 29 de JUNIO de 2012

INVITACION TIPO:

PLAN FRAY BENTOS Y SU MICRORREGION

TALLERES JUNIO 2012.

En el marco de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible N ° 18.308 del 8 de junio del 2008, la Unidad de Gestión Territorial de la Intendencia de Río Negro, en convenio con DINOT del MVOTMA, viene reelaborando el Plan Fray Bentos,

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para la Ciudad de Fray Bentos y su Micro región constituye un instrumento sustantivo de la política municipal y departamental. El mismo es elaborado y aprobado por el Ejecutivo Departamental y, en sus aspectos normativos, por el Legislativo Departamental. Expresa las Directrices Estratégicas, Programas y Proyectos prioritarios de la Intendencia y de los principales actores locales. Su confección contempla en forma realista las expectativas de la población, los compromisos esperables de los actores sociales, económicos e institucionales y la voluntad del Gobierno de impulsar procesos de desarrollo en forma integrada y sostenida.

¿Cuál es la vocación de Fray Bentos y su microrregión?

- **Fray Bentos ciudad costera**
- **Fray Bentos ciudad turística**
- **Fray Bentos de ciudad de interés patrimonial**
- **Fray Bentos ciudad empresarial**
- **Fray Bentos ciudad solidaria**

En este marco, convocamos a usted a las instancias de talleres. (se adjunta programa) donde podrá concurrir de acuerdo a su interés y/o actividad.

Esperando contar con vuestra presencia y aportes, saluda atentamente.

Esc. Juan Carlos González Arrieta
Director de la Unidad de Gestión Territorial

RioNegro
GOBIERNO DEPARTAMENTAL

UGT

PROGRAMA DE TALLERES

1º.- LUNES 25 DE JUNIO: AMBITO EMPRESARIAL PUBLICO-PRIVADO

- Lugar: Sociedad Recreativa La Armonía.
- Hora: de 18 a 21.

2º.- MIERCOLES 27 DE JUNIO.- AMBITO SOCIO – CULTURAL Y DEPORTIVO

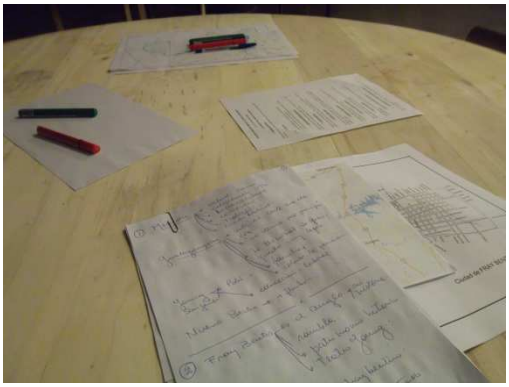
- **Lugar: Sociedad Recreativa La Armonía**
- Hora: 18 a 21.

3º.- VIERNES 29 DE JUNIO DE 2012
Lugar: Sociedad Recreativa La Armonía
Hora: de 18 a 21.

Su presencia aporta a la construcción de ciudad.

Contacto: ugtrionegro@gmail.com.uy o los teléfonos 4562 -2604 – 2918.

IMAGENES



CUESTIONARIO para trabajar en grupos.

1. **INTEGRACION REGIONAL**

Graficar en el plano las ciudades, localidades y áreas rurales con las que se vincula la ciudad de Fray Bentos.

2. **IDENTIDAD**

Indicar:

- las cosas que identifican a la ciudad de FB y su zona de influencia.
- las cosas que nos identifican a los fraybentinos.
- las cosas que no debemos perder y nos da identidad como ciudad y/o sociedad.

3. **CONECTIVIDAD/JERARQUIZACION VIAL**

Graficar en el plano por dónde entiende se debería realizar la circulación del: tren; tránsito pesado; ómnibus, autos, motos y bicicletas; sendas peatonales

4. **ESPACIOS PUBLICOS**

Indicar qué ofertas y/o equipamientos urbanos, recreativos, cívicos, deportivos y culturales incorporaría a su barrio y a la ciudad. Graficar la zona en que los localizaría.

5. **FACTORES AMBIENTALES**

Teniendo en cuenta las actividades que se desarrollan en la ciudad de FB y su zona de influencia, indicar los factores que pueden afectar el medio ambiente y que se deberían controlar o vigilar.

6. **RESIDENCIA-URBANIZACION**

En función del ámbito de aplicación propuesto, indique la zona que debería densificarse en la trama urbana y hacia donde debería crecer la ciudad.

7. **INDUSTRIAS Y GRANDES COMERCIOS**

Indicar localización posible en el ámbito de aplicación y qué vinculación y/ó exigencias deberían considerarse. Graficar la zona en que los localizaría.

8. **PROYECTO PRIORITARIO**

Como ciudadano/a, y desde el lugar que ocupa, cual debería ser el proyecto prioritario para FB y su zona de influencia.

9. **CUAL ES LA VOCACION DE FRAY BENTOS....?**

25 - 27 - 29 DE JUNIO DE 2012

NOMBRES	ACTIVIDAD	INSTITUCION	TELEFONO	DIRECCION	CORREO ELECTRONICO
25 de Julio de 2012					
SERGIO PINTADO	Jefe de Estado Mayor	Ministerio del Interior	99663918	18 de Julio y 25 de Agosto	s.g.pintadovallejos@hotmail.com
ANDRES LOPEZ	Administrativo	UPM	99165658	25 de Mayo 3339	andres.lopez@upm.com
PABLO BRUM	Oficial de Marina	Prefectura	99008711	L.A. Herrera y 25 de Mayo	p.d.brum@gmail.com
ARTIGAS PEREYRA ROHNER	CRIDE	Privada	4562-3258	25 de Agosto 3443	cride1967@hotmail.com.uy
FEDERICO ACLAND	Metalurgica	Servipiezas s.a.	91285015	Ruta 2 Km.298	federico.acland@ciruy.com
ALEJANDRO BORDOLI	Arquitecto	ANCAP	99234354	Zorrilla 1496	abordoli@adinet.com.uy
CARLOS SOBRINO	Arquitecto	I.D.R.N.	99515757	España 1234	carlossobrino@gmail.com
SERGIO BARBUSANO	Jefe del Puerto	A.N.P.	99152970	Rambla y Ruta Puerto	sbarbusano@anp.com.uy
ALEJANDRA VILA	Arquitecto	S.A.U.	99474582	Argentina 3108	arq.alejandra.vila@gmail.com
CARLOS VITTORI	Escribano	Particular	99562614	Sarandi Esq.Rivera	cvittori@adinet.com.uy
NELSON ROSAS	Comerciante	Comerciante	99561787	18 de Julio 1437	nrosas@internet.com.uy
LEONARDO MILESI	Arquictecto	S.A.U.	99213761	Rincon 1035	leomilesi@gmail.com
ALBERTO RIVERO	Edil	Junta Dep. de R.N.	97321680	Ruta Panoramica	
FLAVIO BEBEGNI	Comerciante	Los Tamberitos	99561021	Rincon 1458	lostamberitos@gmail.com
MILTON MONTALDO	Comerciante	CAPER	4562-3195	33 Orientales 3392	
M.CECILIA INDERKUM AMARILLO	Arquitecta	SAU	4562-2989	33 Orientales 3056	ceciliainde@gmail.com
MARIA DEL CERGUIZ	Maestra Jub.		4562-3079	Capdevielle 3273	
ALBERTO PIEROTTI	Maestro Jub.	CORAS	4562-3079	Capdevielle 3273	alpier@adinet.com.uy
RAUL H BODEANT	Empleado Publico	B.P.S. - Edil	4562-4379	Instrucciones 3147	mandinga0103@adinet.com.uy
JUAN CARLOS OLAZABAL	Jubilado	B.P.S.	4562-3837	Ituzaingo 3181	
27 de Julio 2012					
NICOLAS AREVALO	Profesor	Liceo N° 2	99215784	F.Bentos 2000 - N°715	nycolasarevalo@yahoo.ar
NELSON MARQUEZ	Edil	Junta Dep. de R.N.	98774684	Rincon 1122	nelson-m@hotmail.com
ALBERTO BRAUSE	Fundacion UPM	U.P.M.	91259218	Ruta Puente Puerto	albertobrause@upm.com
PABLO FERNANDEZ	Oficial/Maritima				
Dr.JUAN RAMON PIÑEYRUA	Medico	TELETON	99289289	18 de Julio y 19 de Abril	jpineirua@teleton.org.uy
HUMBERTO PASILIO	Director Esc. Agraria	UTU - CETP	99533164	Rivera 1621 F.B.	pla2@adinet.com.uy
NANCY SCHULZE	Maestra	Jubilada	4562-3911	Ituzaingo 3311	
TERESITA SOSA	Maestra	Jubilada	4562-2452	Argentina 3178	
MIGUEL SOSA	Profesor	Ministerio de Turismo	99562350	Zorrilla 1021	msr7257@gmail.com
MARY SCHULZE	Maestra	Jubilada	99275115	W.F.Aldunate 3128	
ROSA LANCIERI	Maestra	Jubilada	4562-2406	Rivera 1323	
HUGO GARCIA	Empleado	Rio Negro Tenis Club	99994559	33 Orientales 3019	hugogar23@hotmail.com
29 de Julio 2012					
GIMENA VILLALBA	Estudiante turismo	UTU	97280992	Yaguaron c/España	maite44_92@hotmail.com
EMELY TOLEDO	Estudiante turismo	UTU	99886952	J.C.10 - Viv. 10	ylemeemely2009@hotmail.com
GONZALO VALENZUELA	Estudiante turismo	UTU	98167833	RIVERA 1124	gonzavalenzuela96@hotmail.com
SANTIAGO RODRIGUEZ	Estudiante turismo	UTU	91311350	Jc 23 - Viv.66	santiirodrguez69@hotmail.com
OMAR CORONEL	Comerciante	Privado	99638994	Intrucciones 3133	
CATHERINE PRESTES	Estudiante turismo	UTU	99939912	Lavalleja 2023	gordy_22205@hotmail.com
ALISON PIREZ	Estudiante turismo	UTU	99194309	Alzaibar 3459	auto- -ali@hotmail.com
VALENTINA JAUREGUY	Estudiante turismo	UTU	99911686	Cobena 1 -N°3433	vale1308-jaureguy@hotmail.com
ADRIANA CANO	Estudiante turismo	UTU	4562-3753	Rivera c/Blanes	canorivoir@hotmail.com
CARLA ANZARDO	Estudiante turismo	UTU	98684316	18 de Julio 2230	
ELIANNA SEIXAS	Estudiante turismo	UTU	99886964	18 DE Julio 2056	elilaflaca44@hotmail.com
GERVASIO GONZALEZ	Gerente	UPM	99789400	Ruta Puente Puerto Km.307	gervasio.gonzalez@upm.com
JOSE DESIERVO	Sociologo	mvotma	99590664	Galicia 1133.Mtdeo.	jdesiervo@mvotma.gub.uy
ANTONIO DALL´OGLIO	Agroindustrial	Privado	98970680	33 Orientales 3099	antoniodall.oglio@hotmail.com
GUIDO IBARBUREN	Vivero	Privado	98823571	33 Orientales 1314	guidoibar@hotmail.com
MARTIN CORONEL	Comerciante	Privado	99560420	Mendoza 3263	parafol282@gmail.com
ANALIA GALIAS	Veterinaria	Privado	99531580	Mendoza 3263	espartacogh@gmail.com
GUSTAVO MAZZIOTTO	Veterinario	Privado	99562684	18 de Julio 1272	mazziottolinale@adinet.com.uy
SILVIA MACHADO	Empleada	La Armonia	99562847	Herrera 1299	silviamachado8557@gmail.com

Resumen de talleres:

Se realizó cuestionario para trabajar en 3 grupos: hombres – jóvenes y mujeres.-

1.- INTEGRACION REGIONAL

JOVENES	MUJERES	HOMBRES
Paysandú Salto Nuevo Berlín Mercedes Montevideo Gualeguaychú Poca vinculación con Young.	Colonia Tomas Berreta. Mercedes Con Gualeguaychú está “cortada”. Nuevo Berlín Young	Colonia Tomás Berreta Mercedes – Dolores- Gualeguaychú- Paysandú – Nuevo Berlín – Montevideo- Salto Ubicación geográfica desventajosa, punta de ruta. Costa argentina a través del río. Sin limites a través de Internet.

Síntesis: existe coincidencia en la integración con las localidades vecinas del Departamento y zona Rural: Nuevo Berlín y Colonia Tomás Berreta, así como también con los departamentos de Soriano (Mercedes- Dolores) y la ciudad de Paysandú y Montevideo.

El relacionamiento con la ciudad de Gualeguaychú, se mantienen a pesar de que disminuyó por los conflictos bi-nacionales.

Es coincidente la escasa vinculación con la ciudad de Young.

Se valora la ubicación geográfica de la ciudad, reconociendo que ser “punta de ruta “genera cierta debilidad.

2.- IDENTIDAD

2.1.- Las cosas que identifican a FB y su zona de influencia

JOVENES	MUJERES	HOMBRES
Las Cañas El Anglo La rambla Los atardeceres	• Origen =Anglo Renacer=UPM • Rambla – rio – puestas de sol. • Teletón • Lãs Cañas • Puerto (antes) El Anglo y su historia Patrimonio histórico Teatro Young	Puerto Rambla Patrimonio Anglo U.P.M Turismo El Río Uruguay, Puente Internacional, el Balneario Las Cañas. Barranca y río. Paisaje y puesta de sol. Teatro de verano Deportes Vida industrial

Síntesis: la rambla y sus barrancas, los atardeceres, Las Cañas y el Río Uruguay, el Patrimonio Anglo con su historia de Ciudad –Industria son los comunes denominadores del sentido de identidad.

2.2.- las cosas que nos identifican a los fraybentinos.

JOVENES	MUJERES	HOMBRES
Humildad Sencillez Solidarios Envidia Sociables	Cauto- desconfiado. Pone distancia Solidario- unidos para fines sociales. Se queja, le cuesta participar, falta autocrítica. Pendiente del otro.	El Anglo. Las Cañas Tranquilidad. Cordialidad. Lugar tranquilo y solidario. Servicios. Gente dependiente antes del Anglo

	Se destaca expresión artística. Amigable- Solidario Afectuosos Apáticos Poco hábito de trabajo. Sin compromiso Criticón Individualista Aislado	ahora de UPM. Falta de mentalidad emprendedora Falta de emprendedores Falta de idoneidad Miedo a crecer

Síntesis: Aparece dos tipos de sentimientos o caracterización en los grupos:

a) Fortalezas: humildad, sencillez, solidarios, sociables, amigable, capacidad de expresión artística, tranquilidad, cordialidad.
b) Debilidades: cauto – desconfiado, envidioso, aislado, individualista, criticón – sin compromiso, escaso hábito de trabajo y baja capacidad de iniciativa, dependiente, quejoso y de baja participación- asumir compromiso. Falta de idoneidad y miedo a crecer.

2.3.- las cosas que no debemos perder y nos da identidad como ciudad

JOVENES	MUJERES	HOMBRES
Patrimonio histórico el Anglo El puerto Teatro de verano	Solidaridad. Generosidad con el que llega. Cuidado del patrimonio edilicio. Ser más celosos y arraigados. Destaque cultural: música, pintura, teatro, deporte, baile, literatura.	Puerto – cosmopolitismo y la inserción en la sociedad Tranquilidad. Trama de la ciudad Calles amplias Espacios amplios

	Se debe salir a mostrar esto dentro y fuera de FB.	

Síntesis: Puerto, Patrimonio Histórico ANGLO, sentimiento cosmopolita y capacidad de integración, calles amplias, mantener trama urbana y espacios amplios.

Solidaridad y afectuoso con el que llega, tranquilidad y destaque en expresiones culturales, deportivas, entre otras.

3.- CONECTIVIDAD/ JERAQUIZACION VIAL

JOVENES	MUJERES	HOMBRES
Señalización de vía férrea. Señalización de calle España tránsito pesado. Señalización ingreso por 25 de mayo. Bici sendas por calles 18 de julio y Rincón.	Falta de frecuencias interdepartamentales. La Víbora está generando una centralidad – punto intercambiador. Es necesario micros que lo vinculen a FB. Jerarquizar calle W. Ferreira Aldunate. Bicicletas y motos Es un problema a resolver. El cruce a J3 es un punto de conflicto, se requiere un puente aéreo. La ciclovía Ruta PP	Transito pesado, feria, hacia el Anglo. Aumentar frecuencias de ómnibus para Paysandú y Salto. Plan operativo fluvial que vincule a las localidades. Ciclo vía en 18 de Julio y Rincón. Sendas peatonales. Mejorar circuito rambla -Anglo Trasladar ciclo vía a otros lugares, ej: FB – Las Cañas Privilegiar ruta FB las cañas con iluminación, cantero central, mejorar

	debería ser separado bicicletas de peatones. La existencia de perros en la calle son un problema para peatones y bicicletas.	zonas de puentes. Revisar ingreso de camiones a FB para usar servicios. Repensar la ubicación de semáforos. ¿Cómo evitar que Rincón sea una vía rápida?

Síntesis: se presenta con mayores inquietudes- reclamos:

a) Señalización de calles, tránsito pesado, vía férrea, ingreso a la ciudad y circulación a Las Cañas
b) Jerarquización de los ingresos a la ciudad.
c) Ciclo vías en otras zonas de la ciudad, separación de senda para bicicletas y peatones.
d) Cruce de ruta a Barrio J3.
e) Evitar vías rápidas, calle Rincón y 18 de Julio.
f) Punto intercambiador en La Víbora.
g) Aumento de frecuencia que comunique con las localidades señaladas.
h) Plan operativo fluvial
i) Mejorar circuito rambla – Barrio Anglo.

4.- ESPACIOS PUBLICOS

JOVENES	MUJERES	HOMBRES
Sacar el corralón y hacer un mini shopping- juegos cerrados para niños. Acondicionar espacio en predio junto a la via (al lado de Éxodo de Artigas". Festival	Equipamiento urbano: ciclovia separada actual de PP. En polideportivo. Ciclo vía panorámica y por Roberto Young hacia Las Cañas.	Piscina cerrada en zona liceo 3. Equipar zona barrio Las Canteras. Parque lineal arroyo Laureles. Potenciar el Río Frente costero Parque centro.

del Riel. Convertir el cine Stella en lugar de juegos cerrados didácticos y deportes. Mejorar Plaza Levratto, iluminación y seguridad, propuestas de eventos. Semáforos en calle Rincón y Alzaibar.	Más juegos infantiles en las plazas. Revalorizar el Parque Roosevelt. Acondicionar más las Plazas. (plaza Artigas es un ejemplo de cambio de uso y la Plaza de Las Mujeres no se usa) Generar más actividades en las plazas, que la banda vuelva a tocar en ella. Plaza Riso Canyazo	Jerarquizar plazas Área recreativa ciclovia (equipamiento urbano). Fomentar plazas para realizar deportes y recreación. Espacios para dejar bicicletas. Aparatos deportivos. Equipamiento parque Roosevelt, de calles. Muelle deportivo. “desnaturalización de calle Brasil” “desvalorización de zona cercana a rambla” Usar especies autóctonas en plazas y calles. Mejorar iluminación plaza Hargain y centro de Fray Bentos Jerarquizar ruta panorámica entre Puente y Anglo.

		Reforestar la ciudad con especies de acuerdo al suelo. Equipamiento urbano. Señalización de calles. Accesibilidad para discapacitados. Habilitación de baños públicos.

Síntesis: se identificaron las diferentes propuestas:

a) Relocalización fuera de trama urbana de Talleres de Servicios Municipales y Cuartel de Bomberos
b) En el caso de actuales talleres municipales jóvenes proponen crear espacio cerrado de recreación temática.
c) Equipamento de espacios públicos. Aparatos desportivos, iluminación.
d) Revalorización de Parque Roosevelt, Plaza Riso Canyaso, Plaza Levratto
e) Parquización y re arbolado de la ciudad.
f) Accesibilidad para discapacitados.
g) Baños públicos
h) Jerarquización de ruta panorámica entre puente y Anglo.
i) Jerarquización del centro.
j) Piscina cerrada
k) Equipar barrio Las Canteras

5.- FACTORES AMBIENTALES

JOVENES	MUJERES	HOMBRES
Reubicación del basurero. Control de UPM	Controlar la fumigación aérea. Proyecto de UNI 3, canteros y	Ruidos molestos: motos y locales bailables. Saneamiento. Toma de agua antes

	enjardinados de calle 25 de mayo. Resolver punto crítico: Plaza Tiradentes. Resolver depósitos: CONUBER, CONAPROLE (Rivera y Sarandí) Empresas de cargas ubicadas en el centro. Corralón sacarlo para la feria	de UPM. Zonificación Las Cañas. Polvillo del puerto y control de agroquímicos. No transformación de pozos de agua a pozos negros. Basura – vertedero Perros callejeros: seguridad, accidentes, basura.

Síntesis:

- Aprovechamiento de Proyecto de UNI 3 sobre enjardinados de acceso ciudad por calle 25 de mayo.
- Relocalización de vertedero.
- Toma de agua antes de UPM
- Control de fumigación aérea, polvillo en puerto.
- Encarar punto de conflicto Plazoleta Tiradentes y la rambla en la noche
- Depósitos y galpones dentro de la ciudad, carga y descarga de camiones. Acopio de granos. CONUBER, CONAPROLE, Servicios Municipales, Bomberos
- Ruidos molestos por factores de tránsito y locales bailables.
- Perros callejeros
- Utilización de pozos de agua para pozos negros.

6.- RESIDENCIA – URBANIZACION

JOVENES	MUJERES	HOMBRES
Por Roberto Young hacia Las Cañas Por ruta Puente	Crecimiento para el sector de puente puerto resolviendo el	Zona de cuartel. Barrancas de Cánepa

Puerto.	cruce por ruta. Recuperar el centro. “el centro está muerto”, mayor iluminación. Hacia Las Cañas, para el lado de Canal 12. Ensanchar la ciudad. El centro está poblado mayoritariamente con adultos mayores. Es necesario densificar. Declarar monumento histórico al Cine Stella, defender la fachada. Hacer un concurso de ideas para su destino.	Hacia el sur contra la costa. Evitar aglomeraciones de complejos de vivienda, integrarlos a la trama urbana existente. Aprovechamiento de terrenos de AFE que están dentro de la ciudad.

Síntesis:

a) El centro de la ciudad está poblada de gente adulta, debería lograrse mayor densificación y aprovechamiento de vacíos.
b) crecimiento por calle Roberto Young hacia las Cañas. Por zona de Canal 12.
c) Para zona de ruta Puente Puerto resolviendo cruce hacia Barrio J·3.
d) Evitar aglomeraciones de complejos de vivienda de interés social, integrarlo a la trama urbana existente.
e) Zona de Batallón, Barrancas de Cánepa, hacia el sur contra la costa.
f) Aprovechamiento de terrenos de AFE dentro de la ciudad.

7.- INDUSTRIAS Y GRANDES COMERCIOS

JOVENES	MUJERES	HOMBRES
Anglo Parque industrial Frente a ruta 2	Acopio en la Víbora, madera granos Para la zona donde está marcada. Si el puerto importa hay que revitalizarlo y se tendrá que sacrificar espacios para las instalaciones de industrias relacionadas con él.	Desde arroyo Yaguareté hacia afuera- zona industrial. Como está planificado.

Síntesis: los grupos de mujeres y hombres mostraron mayor convicción y acuerdo sobre esta inquietud, realizando siguientes puntuaciones:

a) El Puerto importa a todos por lo tanto hay que sacrificar espacios industriales que quedaran cercanos a la ciudad y procurar mitigar efectos.
b) Acuerdo con la zona sugerida por equipo de UGT.

9-2) TALLER DE AVANCE O TALLER CIUDADANO:

FORO CONSULTIVO OCTUBRE de 2012

IMÁGENES:

LISTADO DE PARTICIPANTES:

RioNegro
GOBIERNO DEPARTAMENTAL

UGT

ELABORACION PLAN FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA

FECHA: 29 DE OCTUBRE DE 2012

NOMBRE Y APELLIDO	ACTIVIDAD	INSTITUCION	TELEFONO	DIRECCION	CORREO ELECTRONICC
Alejandro Cervano	EDIL –		@97 321 680	Ruta 2 Km 308½	—
Maria C. Echegaray	Pensionista		098401551	Ruta 2 Km 308½	
Gervasio Gonzalez	Dpto. Medio Ambiente	IDM	45620100	Ruta Puente Paso	gervasio.gonzalez@rionegro
Jorge Albarenga	PRENSA INT.	I.S.R.N.	08371001	Calle Lagos "El Recreo"	Barrancarrib_6h
Marcelo Rodriguez	Periodista	Vision FM	095547718	Fray Bentos 3371	JMARCELI44@[illegible]
Sergio Rodrigues	Dpto. Secc. 2da. Rdcs.	MI INTERIOR	099646702	Fray Bentos	
SERGIO PINTADO	MIN INTERIOR	11 11	099665918	33 Nº 3070	SG9.107@SOUALLET
Alejandra Vila	Arquitecta	IRN	099474562	Artigas 3108	ARQ. ALEJANDRA. VILA@GMAIL.COM
GONZALO LAZCANO	ARQ.	IRN	099562633	25 AGOSTO 3212	GONZALOLAZCANO@GMAIL.COM
RAUL HABEDANT.	EDIL	JUNTA DPTAL RN	099475593	INSURRECCIONES 3147	MANOLINGO50103@ADINET

RioNegro
GOBIERNO DEPARTAMENTAL

UGT

ELABORACION PLAN FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA

FECHA: 29 DE OCTUBRE DE 2012

NOMBRE Y APELLIDO	ACTIVIDAD	INSTITUCION	TELEFONO	DIRECCION	CORREO ELECTRONICO
ANTONIO DALL'OCCIO	Pod. Público	DN de Vialidad	099639572	33 OR. 3095	antoniodallogli@hotmail
EDEN PICART	Ed. Local	Junta Dptal.	099785287	24 de marzo 3524	edenpicart@gmail.com
ALBERTO RUIZ	Jubilado		45622198	24 de marzo 3524	
WASHINGTON CORBO	FUNC MUNICIPAL	Cooperativa	096326630	Zorrilla 1774	www.corbo@hotmail
Nelson Marquez	Edil Dptal	Frente Dptal	098774684	Rincon 1122	Nelson-m@Hotmail
Heidy Carneiro	Empleada	IRN	099143342	Rincon 1122	heidy.4@Hotmail
Juanca Serres	Edil-Ita	Ita Dptal	094045390	España 2364	juanca serres@gm
CARLOS GIORDANO	ARQUITECTO	IRN	099161457	ESPAÑA 1224	carlos.ceciliogiordano@gmail.com

RioNegro
GOBIERNO DEPARTAMENTAL

UGT

ELABORACION PLAN FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA

FECHA: 29 DE OCTUBRE DE 2012

NOMBRE Y APELLIDO	ACTIVIDAD	INSTITUCION	TELEFONO	DIRECCION	CORREO ELECTRONICO
DANIEL CURADOSSI	ARQUITECTO	I.M.R.N.	4562 5281	18 de Julio 1585	daniel.curadossi@adinet.com.uy
CARLOS OLAZABAL	COMERCIO	———	4562-3837	17 DE AGOSTO 1401	
Ernesto Olazabal	Comercio	———	4562-6040	Rincon 1367	Carlos-olazabal@hotmail.com
Guido Ibarguren	Diversista	———	098823571	33 Orientales 3014	guido ibarra@ hotmail

9-3)AUDIENCIA PUBLICA:

Día: Jueves 20 de Diciembre 2012

Hora: 20: 30Hs

INVITACION Y/O CONVOCATORIA:

Convocatoria personal y/o institucional: Invitación tipo:

RioNegro
GOBIERNO DEPARTAMENTAL

UGT

Fray Bentos, 14 de diciembre de 2012.

La Intendencia Departamental de Rio Negro, en el marco de los estudios para el Instrumento de Ordenamiento Territorial "Plan Local Fray Bentos y su zona de influencia" tiene el agrado de invitar a usted/es a la **Audiencia Pública.**

La mismo se llevara a cabo como parte de los procesos de participación ciudadana previsto por la Ley N ° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, (artículo 25), el próximo Jueves 20 de diciembre de 2012, en el Club Unión Oriental a las 20 horas.

Se solicita confirmar asistencia al correo ugtrionegro@gmail.com o al teléfono 4562 2918 o 4562 2604 interno UGT.

Por consultas al texto de referencia www.rionegro.gub.uy/web/rio-negro/ugt-fray-bentos.

Dr. Omar Maria Lafluf Hebeich.
Intendente.

Convocatoria al público en general: Publicación en Semanario CRONICAS:

RioNegro
GOBIERNO DEPARTAMENTAL

Audiencia Pública

"Fray Bentos se pone de manifiesto"

Se invita a toda la población para la audiencia pública en el marco del Instrumento de Ordenamiento Territorial "Plan Local Fray Bentos y su zona de influencia".

La Intendencia de Rio Negro en el marco de los estudios para el Instrumento de Ordenamiento Territorial "Plan Local Fray Bentos y su zona de influencia" invita a la Audiencia Pública que se llevara a cabo como parte de los procesos de participación ciudadana previsto por la Ley Nº 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Hoy jueves - Hora 20.00 - en Club Unión Oriental.

Por consultas al texto de referencia en www.rionegro.gub.uy

18

IMÁGENES:

ºLISTADO DE PARTICIPANTES:

NOMBRE Y APELLIDO	ACTIVIDAD	TELEFONO	DIRECCION	CORREO ELECTRONICO
NYBIA MINETTO SOLARI	JUBILADA	096452587	HAEDO 1047	
ALBERTO RIVERO	EDIL	097321680	RUTA PANORAMICA	
CARLOS OLAZABAL	EMPRESARIO	098808177	RINCON 1367	carlos_olazabal@hotmail.com
JUAN RUELLA	PROVEEDOR	45623329		
JAVIER BARBOZA	EMPRESARIO	099562134		fjavierbarboza@hotmail.com
FERNANDO QUINTANA CONIL	EDIL	096406929	LAWRY 1923	quincon14of@gmail.com
WASHINGTON HORARIO DALMAS	JUBILADO	45626769	BARRANCAS DE CANEPA	
NANCY PARADUJA	EDIL	098180077	18 DE JULIO 1084	nypch@hotmail.com
ALICIA FERNANDEZ	"SIN TECHO"	094178046	BOHANES 3021 BIS	
JUAN SARDELLA	"SIN TECHO"	099389395	VARELA 3192	juan.sardella@hotmail.com
ALEXIS VILLAGRAN	"SIN TECHO"	094266423	BOHANES 3021 BIS	alexisvillagran@hotmail.com
NADIA VIEITEZ	TRABAJADORA SOCIAL	096346050	HAEDO 1515	nadiavieitez@hotmail.com
JORGE SCLAVI	MEDICO	094590232		jorgesclavi@gmail.com
OSCAR TERZAGHI	ING. AGR.	099567228	33 ORIENTALES 3467 YOUNG	oterza@gmail.com
GUILLERMO TECHERA	CONSEJAL	099751868	ANSINA 3245	egtechera@gmail.com
GRACIELA CACERES	DIPUTADA	099561639	ORIBE 1634	caceres toncheff@gmail.com
ANGEL LUNA	JUBILADO	099946002	18 DE JULIO 1944	
LATAPIE	SENDA	45622378	COVIVU CASA 13	
ANA ODELLA	ESTUDIANTE	099250071	RUTA 2 N°2417	frutils@hotmail.com
DAHIANA CAPDEVILA	ESTUDIANTE	098793907	JC6 BLOCK6 APTO 204	dahianacapdevila@gmail.com
CARLOS SOBRINO	ARQUITECTO	099515757	ESPAÑA 1234	carlosobrino@gmail.com
JUAN SERRES	EDIL DEPARTAMENTAL	094045390	ESPAÑA 2364	juanca.serres@gmail.com
CARLOS OLAZABAL	EMPRESARIO	45623837	ITUZAINGO 3181	
VIVIANA FIORELLI	ARQUITECTA	098310170	25 DE AGOSTO 3337	vivifiorelli@gmail.com
MARCELO RIZZO	EMPRESARIO	099387199	RIVERA 1938	marceloarizzo@gmail.com
FIDEL LESPADA	COM. VECIN B° ANGLO	099935819	CALLE 3 51B B° ANGLO	fidel_lespada@hotmail.com
LEOPOLDO CAYRUS	ACIRN (Pte)	099561499	19 DE ABRIL 3279	leocay33@gmail.com
MONICA REMEDIO	ESTUDIANTE	098405424	JS1 VIVIENDA 12	monica536veces@hotmail.com
NORMA BERTINAT	EMPLEADA	099985864	RUTA 2 KM308	norma.bertinat@hotmail.com
RICARDO BARRETO	ACT. PRIVADA	099562835	R.YOUNG 3143 - 201	ricardobarretolaggiard@hotmail.com
RAUL BODEANT	EDIL	099425593	INSTRUCCIONES 3147	mandinga0103@adinet.com.uy
LORENZO GOÑI	ENCARGADO	099531708	R.YOUNG 3234	lorengoni@gmail.com
SONIA BRADFORD	AMA DE CASA	45623329	HUGHES 1519	
RONY BEVEGNI	PROVEEDOR	099560094	25 DE AGOSTO 3337 BIS	ronybevegni@hotmail.com
GONZALO LAZCANO	ARQUITECTO	099562633	25 DE AGOSTO 3214	gonzalolazcano@gmail.com
JOE REBOLEDO	EMPLEADO	09956339	BARRIO 2000 946	joereboledo@hotmail.com
SILVIA GONZALEZ	JUBILADA	45623171	RIVERA 1747	
EDEN PICART				
EDUARDO DELFANTE	INGENIERO CIVIL	099568989	ARGENTINA 3108	eduardo.delfante@gmail.com
ALBERTO SOLARI	SENDA	098304185	ORIBE 1732	
RENÉ BORETTO	COM. GESTION ANGLO	099561327	LAWRY 1392	rboretto@gmail.com
DIEGO GASTELUMENDI	MARKETING	098934610	CHARRUA 2294	dgj@montevideo.com.uy
MONICA PINI	LIC. FONOAUDIOLOGIA	099563710	25 DE MAYO 3420	monipini@adinet.com.uy
JAVIER VILLALBA DIAZ	EDIL	099562659	HUGHES 1534	villalba246@adinte.com.uy
HECTOR CORONEL	REMATADOR	099562123	18 DE JULIO 2065	hr.coronel@hotmail.com
CESAR GUSTAVO AGUILAR	POLICIA	099562438	ORIBE 1911	cgus33@hotmail.com
SANDRA CORDATTI	COMERCIANTE	45621649	COL. BERRETA F.83B	
JORGE CORONEL	COMERCIANTE	45622997	COL. BERRETA F.83B	
NELSON ROSAS	COMERCIANTE	099561780	18 DE JULIO 1437	inelsonrosas@gmail.com
NELSON MARQUEZ	EDIL	098774684	RINCON 1122	
WILSON TOLEDO	JEFE OF. MIDES FB	098836500	LAVALLEJA 1760	wtoledo@mides.com.uy
NIEK FRANKENMOLEN	ARQUITECTO	45602953	RUTA PANORAMICA	playapuntadiamante@gmail.com
HUGO ROSSI	TRANSITO	099561103	SARANDI 3291	hugo.rossi@rionegro.gub.uy
CARLOS CHIRIBAO	FUNC. IRN	099773325	25 DE AGOSTO 3046	cwchiribao@adinet.com.uy
GLADYS ABALOS	JUBILADA	45625890	YI 1791	
RAUL BERTINAT	JUBILADO	45625891	YI 1792	
ALEJANDRA VILA	ARQUITECTA			
MIRIAM CANTERO	(BARBOZA)			
CARLOS MAZZILLI	SRIO. GRAL. IRN	45624282	25 DE AGOSTO 3083	
JOSE ALMIRON	EDIL	45624647	FB 2000 VIV 902	jlalmiron2@hotmail.com
GUILLERMO PAIS	OFICIAL PREFECTURA	099115982	PREFECTURA FB	gpaispnn@hotmail.com
LUIS MASSEY	EDIL	45624074	RIVERA 1346	luis.massey@gmail.com
BERONICA BERON	IRN			
DEMIR PEREYRA	PERIODISTA	099560144		

PARTICIPACION SOCIAL EXTRAIDA DE LA VERSION TAQUIGRAFICA

ASISTENTE SOCIAL SARA MICHELENA. Comenzamos con la instancia de preguntas e inquietudes.

Les pedimos que mencionen sus nombres para que las taquígrafas puedan registrarlo, ya que es un documento que se adjuntará al final de Plan; sean breves con sus intervenciones. Gracias.

SEÑOR CARLOS OLAZABAL. Quería decir 2 cosas para que se tengan en cuenta en el Plan y en la actividad de Fray Bentos.

La primera es sobre las áreas que se fraccionan de 1 hectárea que limitan a 2 unidades, cuando es una superficie bastante grande, y solamente 2 plantas, eso limita mucho la inversión. Puede venir mucha gente de afuera para hacer 10 moteles con piscinas y están limitados solamente a 2 unidades, o un hotel con 5 pisos sobre el río y también está limitado a 2 plantas.

Sobre esto doy 2 ejemplos: actualmente en el puerto de Buceo, donde está el edificio panamericano y otros, en un terreno de 1 hectárea se va a hacer un edificio de 8 pisos y de 50 apartamentos.

En Punta del Este sobre la rambla, sobre el mar Donald Trump –un norteamericano que tiene hoteles–, compró un predio de 1 hectárea a U$S 19.000.000, y va a hacer un edificio de 22 pisos con 125 apartamentos. Nosotros seguimos insistiendo con 2 pisos, seguimos insistiendo con 1 superficie o 2 casas. Creo que está muy limitado eso. Todo el mundo se ha desarrollado hacia arriba y nosotros seguimos poniendo…

Lo otro son las viviendas de interés social. Se supone que hay que favorecer en los costos, en los terrenos, en lo que se pueda, ya que los márgenes económicos son acotados y ustedes le ponen un frente de 12 metros.

Parece que se castigan en vez de favorecer.

En todo Fray Bentos se puede dividir la zona urbana, sub urbana y todas las zonas con frentes de 9 metros.

A las viviendas de interés social les ponen un frente de 12 metros, eso implica empobrecer el terreno y que entren menos unidades en la superficie.

Simplemente esas 2 cosas.

ARQUITECTO GUILLERMO LEVRATTO. Cuando usted dice 1 hectárea y 2 unidades de vivienda, lo que se pondera es tratar de mantener el suelo con características particulares que nos identifican.

Tomamos las sugerencias que nos plantea como tales, y sí habíamos limitado el FOS –que es el factor de ocupación del suelo– en esa zona.

No hay una vocación para lo que usted está planteando, como de modalidades que suceden en otros lugares, que en Fray Bentos hoy no lo visualizamos o no lo tenemos.

Tomamos su sugerencia.

Con respecto a las viviendas de interés social…

ARQUITECTA NORA BERTINAT. Con respecto a las viviendas de interés social… tal vez lo de los 12 metros es lo de Roger Ballet.

En lo que es fichas normativas, lo que está en azul –igual lo vamos a tomar y lo vamos a rever en la E de la UPL–, son 200 metros para viviendas de interés social y plantemos un frente mínimo de 10 metros, con una tolerancia de 10% para algunos padrones.

Aclaramos eso.

ARQUITECTO GUILLERMO LEVRATTO. Es imposible en esta instancia poder detallar lo que dice la ficha normativa, que tiene base estricta de orden técnico. No quiere decir que esté todo bien, pero que sería altamente tedioso detallar letrita por letrita.

En las viviendas de interés social la ley establece que los nuevos fraccionamientos tienen que ser de 200 metros, pero también hay excepciones. Esas excepciones son válidas y la lógica es no castigar, es decir, son 200 metros porque tampoco queremos tomar decisiones para hacinar gente. 200 metros es un suelo digno, accesible, para las cooperativas que están peleando por sus viviendas –con todo el derecho del mundo– las puedan tener como cualquiera de nosotros.

Se establece que dada las situaciones particulares con las formas de los terrenos, esas tolerancias… estamos hablando que en una tolerancia de 10 metros con un 10% pueden quedar frentes de 9 metros. Indudablemente se contempla eso.

ARQUITECTA NORA BERTINAT. Quiero aclarar que en la zona E o Laureles, los 12 metros, específicamente para cuando hablábamos de 300, sí puede ser que dijimos: "Estamos contemplando viviendas de interés social de 200 metros", puede ser un error o se puede rever cuánto es el mínimo para esas viviendas. Lo tomamos.

SEÑOR GONZALO LAZCANO. En mi calidad de integrante de la sociedad de arquitectos de Fray Bentos, comento o comparto con todos que fuimos contactados en una ocasión y se nos presentó el avance, que es distinto a este del Plan; al cual le hicimos bastantes sugerencias. Esta es la primera vez que estamos en contacto con la propuesta oficial y formal del Plan.

Respecto a las propuestas de participación que nos están haciendo y lo que decía Juan Carlos de enviar *mails*, me parecería muy sano que todas las consultas que lleguen a la UGT, sean por notas, *mails* o por la vía que entienda el interesado oportuna, se pongan en la página y también las respuestas. Creo que eso hace al crecimiento entre todos.

Este tipo de intercambio que se está dando con "Carlitos" creo que nos hace y nos puede advertir –en este caso– con las consultas de algún otro vecino, de alguna

inconsistencia o algún conflicto que los demás no hayamos detectado. Eso como sugerencia.

Me parece realmente sano en todo este período.

Con respecto a lo que comentaba "Carlitos", particularmente en la zona del arroyo Laureles, en las 2 zonas que se establecieron de crecimiento, visualizo problemas para lograr los objetivos que se plantean.

Está claro que los fraybentinos queremos y extrañamos, para los lugares donde no tenemos las trazas de manzanas de 90 metros y con calles anchas y demás, el tema es que si vamos a crecer con la ciudad en ese sentido, y a su vez, queremos hacer viviendas sociales de 200 metros cuadrados con 12 metros de frente, obviamente que a los centros de manzanas va a haber que trabajarlos y esas manzanas no van a tener formas o sea...

ARQUITECTO GUILLERMO LEVRATTO. Ya está aclarado eso. No son 12 metros de frente.

SEÑOR GONZALO LAZCANO. Pero sí 200 metros cuadrados. Nos vamos a complicar, son cosas que todavía ameritan algún trabajo. Está buena la propuesta, está bueno lo que se busca.

Creo que el mecanismo que en definitiva cuenta la implementación, sea por la ficha normativa o por el instrumento que entiendan oportuno, es lo que nos puede generar problemas. Eso como un aporte.

SEÑOR JAVIER VILLALBA. Primero que nada, me parece bueno el Plan para quienes conocemos el trabajo que se está haciendo.

Tengo una sola interrogante que es con respecto al padrón 5.005, que fue aprobado. ¿Ese padrón incluye Los Paraísos en Las Cañas?

ARQUITECTO GUILLERMO LEVRATTO. Sí.

SEÑOR JAVIER VILLALBA. "La cautelar" es para fraccionamientos.

Lo que me preocupa es que cuando hacemos "una cautelar", estamos haciendo que valga para todos los padrones.

Si lo que ustedes están planteando de querer identificar, hacer proyectos o futuros proyectos en una sola parte de eso, a mí me parece que lo primero que habría que hacer es una sub división del padrón y afectar lo que corresponde, no hacer "una cautelar" sobre todo el padrón que queda sujeto a cualquier antojadizo que llegue a la hora del mando.

Me preocupan ese tipo de cosas en las que no estamos teniendo mucho cuidado.

En todo caso en Las Cañas el punto de crecimiento es para el lado de Los Pescadores, no para Los Paraísos. Al contrario, deberíamos agrandar la oferta de playas para el lado de Punta Diamantes y no para hacer casas.

Nada más, gracias. (lp)/

ESCRIBANO JUAN C. GONZÁLEZ. Tomamos en cuenta el planteamiento. Pero le aclaro que estamos hablando que terrenos municipales donde no va a haber intervención de un particular que quiera hacer lo que su capacidad de dueño pueda permitir. Estamos en predios municipales que por lógica va a tener un tratamiento técnico resuelto por el Ejecutivo, con la aprobación posterior de la Junta Departamental para la venta.

Entonces no es que estemos hablando de un fraccionamiento o un terreno suyo que un inversor o alguien que quiera hacer su dinero, y no nos preocupemos por el

ordenamiento. Estamos hablando de un predio municipal que va a requerir una iniciativa del Ejecutivo, que va a requerir estudios técnicos, que va a requerir aprobación de la Junta Departamental. Por eso es que no le veo el riesgo que usted plantea. Gracias.

SEÑOR JUAN SARDELLA. Buenas tardes. Tengo una cantidad de interrogantes y preguntas y voy a apuntar para el lado de los indigentes no para el millonario que compra hectáreas.

La vivienda social, una aclaración, son 10x20, de 200 metros cuadrados, implica buscarle una solución a gente de mucha necesidad, más allá de que se contraponga con intereses inmobiliarios, que seguramente que los valores de los terrenos sean examinados. Es una opinión personal.

Lo primero que quiero sacar para el costado, que no tiene que ver mucho con nosotros pero me interesa muchísimo, que es el Potrero del Burro. Se establece como una zona de reserva ecológica, por así decirlo.

Veo una cantidad de planteamientos que se hacen… No se aceleran los atractivos por fuera de lo que ya tenemos. ¿A qué me refiero? No escuché en ningún momento que se hablara de una agraria para lo que podría ser un centro comercial propiamente. Fray Bentos no lo tiene establecido en una zona sub urbana. Es como que las zonas ya están establecidas: centro, terminal. No hay terreno de esas dimensiones -como que se obvió- pero sí lo hay en zonas más afuera. Los centros comerciales no tienen por qué estar establecidos en el medio del pueblo, en el centro. Tenemos el ejemplo de Gualeguaychú que lo tiene a la entrada de la ciudad. Sería bueno que se incluyera, es una propuesta, de buscar un área para establecer un centro comercial de dimensiones que amerita la ciudad; una ciudad turística, lo mínimo que tenemos que tener es un centro comercial de grandes dimensiones, incluyendo estacionamiento.

Espacios plazas, que era una de las iniciativas que quería escuchar y participar de esto. Vuelvo a lo mismo, las plazas en el centro desperdigadas por todos lados y ahí mencionan que se van a atender, que se van a reparar, que se van a reformar pero no se habla de creación de plazas. Desde las barreras para "allá" hay una plaza que se llama Levratto, después hay unas 6.000 personas que disfrutan de una placita, que es esa.

Tampoco vi que se apostara mucho a la creación de dos o tres espacios verdes, que implica cultura, recreación, educación, capacitación de la gente que más lo precisa, porque después tenemos los tumultos que tenemos con la juventud.

Si seguimos quedándonos del centro para "acá" vamos a tener dificultades porque va a llegar un momento que va a ser del centro para "acá" y de las barreras para "allá" y los enfrentamientos de clase van a ser más prolongamos. ¡Abramos la cabeza muchachos en este sentido!

Tenemos 2.000 firmas porque queremos una plaza y las personas que diagramamos este proyecto están en una manzana que es un baldío, entre dos complejos que van a ser nuevos, que implica inseguridad -tenemos el ejemplo de lo que pasó en el Anglo-, robos, una cantidad de cosas que con una plaza y algunas viviendas más, cerramos un "circulón" urbano, por así decirlo.

La Panorámica, es el lugar que más podemos explotar pero si no le ponen servicios están "liquidados". Me refiero a baños, me refiero a lugares para que la gente vaya. Porque la gente va y no tiene dónde orinar. Poner baños ecológicos como los que tenemos nosotros en la obra.

A eso tenemos que apuntar y seguramente los terrenos van a cotizar muchísimo más porque si lo van a vender ahora no vale nada capaz, pero si le ponemos servicios para

que la gente se acostumbre, lo adopte como lugar de recreación, seguro que se van a revalorizar.

La recuperación de La Ensenada, la playa más vieja después de la del Anglo ¿para cuándo? Recuperación real, iluminación, es una de las mejores playas que tenemos y la usan tanto el rico como el pobre. Pero no hay ningún interés en recuperarla. Logramos sacar el caño que había durante muchos años ahí pero no se hizo nada. Saben a qué caño me refiero, se trasladó para la Panorámica y lo pusieron mal, a 150 metros de la orilla en vez de ponerlo a 300 o 500 metros, cosa que la contaminación no quede ahí en la vuelta.

También eso es una propuesta, la extensión de ese caño más para adentro. No sé si eso es un trabajo de la Intendencia en conjunto con OSE pero estuvo mal hecho. Háganlo bien porque eso va a valorizar mucho más los terrenos que hay en la Panorámica.

No sé si me olvido de algo pero eso de la memoria descriptiva de las plazas, si tienen, me la quiero llevar para ver si menciona lo que estoy hablando. Porque por lo poco que leí, algo que pasaron muy rápido y me gustaría que me lo reiteraran, es el tema de Botnia, le vamos a pedir controles pero lo dijeron muy rápido. Quiero saber a qué se referían con eso de los controles, que tiene que estar en una hectárea de reserva -algo así-, queremos que lo hagan. Gracias.

ASISTENTE SOCIAL SARA MICHELENA. Lo de la rapidez, es porque así con todo, nos llevó una hora y media poder exponer esto y no queríamos que se nos cayeran dormidos.

SEÑOR JAVIER BARBOZA. Va muy bien el proyecto y todo el estudio que yo sé que hace años que están.

Lo que les voy a decir es cortísimo porque aparte lo dije cuando empezaron todos estos estudios. Creo que tienen razón los dos, el millonario y el no millonario y creo que eso surge -el que tengan razón- de algo que les pedí junto a algunas de las personas que están acá, hace años -y capaz que estaban algunos de ustedes- y que era que tuvieran en cuenta realmente e integrar a los estudios a la gente, a la gente que vive en los lugares. Integrar más a la gente.

Me parece que no basta con mandar una nota, incluso andar atrás de una nota un mes, dos, tres porque hubo feria, paro, lo que sea. Hay que integrar a la gente, ir a los lugares, buscar a la gente de los lugares, a los que van a los lugares, a lo que viven en la zona y hablar con ellos de otra forma. Capaz que lo hicieron. Digo lo que me parece y espero que lo tomen como una crítica constructiva. Gracias.

ARQUITECTO GUILLERMO LEVRATTO. Siempre con ánimo constructivo.

Un poco contestándole a Juan, el Plan plantea para viviendas de interés social predios de 170 metros para determinada zona, siempre contemplando, sabiendo que un metro cuadrado cuesta hoy entre diez y once dólares para las cooperativas sociales. No desconocemos ese fenómeno. (tm)/ En realidad, eso también toca nuestra sensibilidad –como lo dijimos hoy- el derecho de vivienda es tuyo, de todos y de las cooperativas también. Hoy tenemos la mayor demanda de vivienda en forma organizada por las cooperativas, a ese fenómeno no lo desconocemos.

El Centro Comercial en zona sub urbana, es bastante complicado analizarlo hoy. Tampoco nos arriesgamos a prever en zonas, los servicios que hacen que las mismas sean habitables. No decimos: "esa zona se fracciona y no pensamos en un servicio". Pero también es cierto que estamos hablando de privados y de inversores que detectan como -lo hizo algún privado- por ejemplo en el barrio Las Canteras para poner un supermercado

luego de un estudio de mercado de casi dos años. Se ve que le está yendo bien porque hay demanda-.

Los espacios plaza, indudablemente que hay críticas por todos lados en el sentido de decir: "bueno, hay plazas que están pero hay que mejorarlas e integrarlas y el Plan las prevé". Pero también en el texto está (¿…?) es impensado para este tipo territorial generar crecimiento sin espacio público. Por ejemplo, en el espacio público no integramos a las sendas porque son conectores, no son espacios públicos. Espacio público es la calle, la vereda, la plaza es un gran espacio público. Entonces los fraccionamientos están pensados para integrar espacios públicos, por eso los analizamos y los anteproyectos contemplan eso. De todas maneras invitamos a quien sea para que vean dónde deberían estar contenidos y en realidad una vez que se precisa el fraccionamiento se negocia, es decir cómo hacer con el espacio público si es privado, si es del Municipio o de la Intendencia.

Los servicios higiénicos son un bien declarado en un lugar natural.

Es cierto lo que vos planteas, es una demanda pero hay que analizarla, pero no es ir y meter baterías de baño o de lo que fuere con una estructura permanente, en un lugar que está declarado como sitio natural.

La Ensenada está *altamente* contemplada y te invitamos a (¿…?) en el paseo costero, es imposible plasmar todo lo que hay acá. El paseo costero incluye desde el acceso a Fray Bentos, "acá abajo", hasta el puente del arroyo Fray Bentos. Si nos imaginamos eso, hay infinidad de sectores que necesitan de un equipamiento. Entonces el paseo costero incluye La Ensenada, como incluye las cuencas visuales antes de llegar a la rotonda del Anglo, lugares fantásticos que tiene Fray Bentos que hoy en realidad simplemente necesitan equipamiento.

Y con respecto a lo que decía Nora, mi compañera, es que la zona de amortiguación obviamente que está prevista y es contemplada. Más allá de que la UGT lo piense, a veces no hay que ser técnico para darse cuenta, pero también hay exigencias a través de Dinama, hay organismos binacionales que también regulan eso, no simplemente nuestras cabecitas. Pero también es cierto que nosotros lo contemplamos y se levantan acorde al porte de la industria que se va a instalar, porque somos los primeros en defender la calidad de vida de los fraybentinos. Nos podemos equivocar pero entendemos que si hay zona residencial, industrial, no puede haber un alambrado separándolos. Esa es la aclaración.

Hay muchas cosas que no se pudieron decir, quizás es una de las falencias de las audiencias públicas, porque un texto de 400 páginas en el que dice muchas cosas y seguramente contenga errores, es imposible analizarlo en una hora de exposición.

Con respecto a (¿…?) en realidad existieron instancias. Podemos tener nuestra visión crítica en el sentido de decir: "a veces falta un poco de pro actividad". Y cuando falta eso nos cuestionamos y decimos: "falla la UGT". Decimos pro actividad en el sentido de que la propia gente promueva su actividad que no sea siempre convocada, que demuestre que tiene interés y nosotros podemos canalizarlo. En ese marco hubo una instancia de participación, de invitación, recibimos a quienes despertaron el interés por algo particular pero ¿es suficiente? Lo podemos discutir, quizás no, quizás sí. Yo creo que no, pero también es cierto que el Plan no es una instancia que se acaba en 400 páginas.

SEÑOR JAVIER BARBOZA. Me faltó una frase. En los 5 años que tiene esta revisión de los planes –te lo digo en una buena, no quiero sonar peyorativo ni que lo tomen a mal- pero planteé cosas -igual que hoy- hace 10 años y algunas hablan de eso: de ver que se pueden pensar las cosas desde el punto de vista profesional de cada persona; tú eres arquitecto y tenés una formación profesional buena y una valoración de las cosas, pero eso también implica la quita en otros aspectos. Me parece que tendría que haber una (¿…?) un poco

que la gente se acostumbre, lo adopte como lugar de recreación, seguro que se van a revalorizar.

La recuperación de La Ensenada, la playa más vieja después de la del Anglo ¿para cuándo? Recuperación real, iluminación, es una de las mejores playas que tenemos y la usan tanto el rico como el pobre. Pero no hay ningún interés en recuperarla. Logramos sacar el caño que había durante muchos años ahí pero no se hizo nada. Saben a qué caño me refiero, se trasladó para la Panorámica y lo pusieron mal, a 150 metros de la orilla en vez de ponerlo a 300 o 500 metros, cosa que la contaminación no quede ahí en la vuelta.

También eso es una propuesta, la extensión de ese caño más para adentro. No sé si eso es un trabajo de la Intendencia en conjunto con OSE pero estuvo mal hecho. Háganlo bien porque eso va a valorizar mucho más los terrenos que hay en la Panorámica.

No sé si me olvido de algo pero eso de la memoria descriptiva de las plazas, si tienen, me la quiero llevar para ver si menciona lo que estoy hablando. Porque por lo poco que leí, algo que pasaron muy rápido y me gustaría que me lo reiteraran, es el tema de Botnia, le vamos a pedir controles pero lo dijeron muy rápido. Quiero saber a qué se referían con eso de los controles, que tiene que estar en una hectárea de reserva -algo así-, queremos que lo hagan. Gracias.

ASISTENTE SOCIAL SARA MICHELENA. Lo de la rapidez, es porque así con todo, nos llevó una hora y media poder exponer esto y no queríamos que se nos cayeran dormidos.

SEÑOR JAVIER BARBOZA. Va muy bien el proyecto y todo el estudio que yo sé que hace años que están.

Lo que les voy a decir es cortísimo porque aparte lo dije cuando empezaron todos estos estudios. Creo que tienen razón los dos, el millonario y el no millonario y creo que eso surge -el que tengan razón- de algo que les pedí junto a algunas de las personas que están acá, hace años -y capaz que estaban algunos de ustedes- y que era que tuvieran en cuenta realmente e integrar a los estudios a la gente, a la gente que vive en los lugares. Integrar más a la gente.

Me parece que no basta con mandar una nota, incluso andar atrás de una nota un mes, dos, tres porque hubo feria, paro, lo que sea. Hay que integrar a la gente, ir a los lugares, buscar a la gente de los lugares, a los que van a los lugares, a lo que viven en la zona y hablar con ellos de otra forma. Capaz que lo hicieron. Digo lo que me parece y espero que lo tomen como una crítica constructiva. Gracias.

ARQUITECTO GUILLERMO LEVRATTO. Siempre con ánimo constructivo.

Un poco contestándole a Juan, el Plan plantea para viviendas de interés social predios de 170 metros para determinada zona, siempre contemplando, sabiendo que un metro cuadrado cuesta hoy entre diez y once dólares para las cooperativas sociales. No desconocemos ese fenómeno. (tm)/ En realidad, eso también toca nuestra sensibilidad –como lo dijimos hoy- el derecho de vivienda es tuyo, de todos y de las cooperativas también. Hoy tenemos la mayor demanda de vivienda en forma organizada por las cooperativas, a ese fenómeno no lo desconocemos.

El Centro Comercial en zona sub urbana, es bastante complicado analizarlo hoy. Tampoco nos arriesgamos a prever en zonas, los servicios que hacen que las mismas sean habitables. No decimos: "esa zona se fracciona y no pensamos en un servicio". Pero también es cierto que estamos hablando de privados y de inversores que detectan como -lo hizo algún privado- por ejemplo en el barrio Las Canteras para poner un supermercado

En el mes de noviembre se tuvo otra instancia para mostrar el avance en el lapso de la puesta de manifiesto en el Centro de Barrio Las Canteras, donde estaban convocados todos los talleristas que estuvieron antes, más todas las instituciones, más la Junta Departamental. Cada avance que se hizo, cada etapa que se fue cumpliendo se le entregó a la Junta Departamental y a cada una de las bancadas, el documento de avance como también el último de la puesta de manifiesto.

Con respecto a lo que manifestaba el arquitecto Lazcano, no solo se los convocaba a las reuniones sino que felizmente en los talleres que se hicieron en los meses de junio y noviembre contamos con una alta participación de los arquitectos locales y hoy algunos de ellos están acá. (mg)/

Como decía el Director de la Unidad de Gestión Territorial las instancias siguen abiertas y siempre en el caso de los inversores los hemos invitado. Felizmente participaron la mayoría de ellos, incluso a través de correo electrónico también recibimos algunas sugerencias. Tuvimos algunas instancias de discusión para ver cuánto se podía, como decía Barboza, avanzar. Estas instancias han estado permanentes en todo lo que llevamos de este Plan.

No podemos responder a lo que pasó hace 10 años atrás, sí podemos responder de hace un año y medio hacia adelante. Cualquier pregunta o aporte es bueno que lo hagan llegar porque es la única forma de estar comunicados.

Le paso la palabra al señor Javier Villalba.

SEÑOR JAVIER VILLALBA. Le quiero hablar a usted señor escribano. Usted preguntaba por qué estaba preocupado. Le voy a decir por qué. Esta zona de playa nos está ocasionando problemas. Esto corresponde a quien tiene el derecho de mandatos sobre la tierra, que es la Intendencia. En este momento está perjudicando una alta cantidad de familias que desde que nacieron están acostumbrados a acampar en Los Paraísos. Hoy no se les permite. Y ese es un gran problema, porque muchos podrán ir a Punta del Este, otros podrán ir a cualquier otro lado, pero hay muchas familias que están acostumbradas a ir a la zona de playa, y realmente es zona de playa, no a Los Pescadores como los quieren mandar, que deberían seguir teniéndola en cuenta porque si no, estaríamos desoyendo la voluntad de la gente. Acá hay una costumbre, se va a Los Paraísos porque es un lugar familiar. Ese es el problema que tenemos.

Después somos nosotros que los recibimos… porque es muy lindo todo, pero hay cosas en las cuales no coincido, que lo iremos a discutir después, lo he estado leyendo, son 400 páginas, no es para estudiarlo todos los días. Parto de que la ley se hizo para apartar la gente de las vías más transitadas que son las rutas. Creo que no se está contemplando, especialmente cuando vamos a dejar una ruta como puente-puerto entremedio de la ciudad, porque si seguimos hacia ambos lados… pero eso lo discutiremos particularmente. Ahora no nos vamos a extender porque vamos a entrar en un lío. Pero la preocupación de la gente es esa. Usted me dice que no entiende la preocupación; yo la entiendo porque aparte me tomé el trabajo de ir directamente a la cabeza y me dijo que no, porque tienen unos proyectos para traer gente de afuera. ¡Seguimos con eso de que vienen los de afuera y nos regalan cuentas de colores! ¡Ojo! Pido que nos ajustemos a lo que corresponde, esa zona es para ampliar la oferta turística de la playa, no para enviar la gente a Los Pescadores. Gracias.

ARQUITECTA NORA BERTINAT. Respondiendo un poco a las preguntas de Nelson, con respecto a la primera referida a la cartelería está contemplado dentro de los proyectos urbanos en equipamientos urbanos. Tal vez no lo expusimos pero está contemplado.

Y con respecto a tu planteo de…

SEÑOR NELSON MÁRQUEZ. …Un terreno en La Feria para una nueva cancha en caso de que exista un acuerdo con los equipos. Lo otro era con respecto a que más allá de que se van a mejorar los cruces en la ruta puente-puerto, lo que puede ser una superpoblación del otro lado de la ruta. Otra cosa, una plaza de recreos en la zona de Lowry y Crottogini.

ARQUITECTA NORA BERTINAT. Bien. Son varias preguntas. Con respecto al Club Tulipán, en realidad es factible con los usos que estamos planteando en la zona que llamamos F -La Feria-. Con respecto a un padrón en particular es más un tema de gestión porque sabemos que hay un comodato con la Intendencia. ¿Es compatible que se pueda instalar un club deportivo ahí? Sí, es lo que te puedo responder ahora.

Con respecto a la plaza… sí, incluso en uno de los anteproyectos que planteamos ahora está el hacer una plaza en ese lugar. Después será también un tema de gestión el hecho de ejecutarlo, pero está planificado.

En lo que refiere a los cruces proponemos resolverlos, no sé si era esa la duda. Planteamos 4 cruces a la ruta, no más, que permite preservar el acceso Crottogini, cruce de La Feria, cruce de Ferreira Aldunate y en los sectores donde tenemos actividades logísticas.

SEÑOR JAVIER BARBOZA. Una sugerencia para facilitar el trabajo: hacer más audiencias pero más acotadas, o sea hacer audiencias para determinadas zonas. Entonces lo que costó hoy explicar 19 zonas, hacerlo por zona. De esa manera se podría decir que se cita a la gente a la audiencia sobre los cruces por ejemplo, y la gente interesada del Barrio 2000, del J3, JC23, de La Toma, concurre. Tal vez les puede servir la sugerencia. Gracias.

SEÑOR JUAN SARDELLA. Una reflexión. Sé lo que significa audiencia pública, todo lo que han hecho ustedes. El planteamiento es para la población, es momento de expresar lo que queremos. Sé que todo lo que se ha dicho hoy está en el acta. Ustedes tienen que tomar lo que sugerimos y en caso de ser necesario, tenemos la herramienta para salir a patalear. Esto es una gran asamblea, para eso está establecida, esto es algo legal. Tampoco se puede estar pidiendo una plaza cada 2 cuadras.

ESCRIBANO JUAN C. GONZÁLEZ. Quédese tranquilo que todo lo que nos han dicho hoy, más otras cosas de otros días, van a ser tratadas. Esto no es una instancia definitiva, es una etapa más. Si quieren tener contacto con nosotros, saber qué pasó con tal tema, estamos a las órdenes.

SEÑOR ALBERTO RIVERO. En algún momento Guillermo habló del tema estacionamiento. Últimamente es impresionante como ha crecido el parque automotor en nuestra ciudad y ya se están generando problemas de estacionamiento. Inclusive en el balneario Las Cañas es un problema en la temporada. ¿Esto está previsto o estudiado?

Otro tema. En cuanto a los accesos habría que tener en cuenta el camino La Feria como acceso a Fray Bentos y al balneario Las Cañas. (dv)/ Simplemente eso. Gracias.

ARQUITECTO GUILLERMO LEVRATTO. Con respecto a los estacionamientos, sí está previsto y coincidimos contigo en que se está dando el incremento del parque automotriz.

En cada ficha normativa, para las zonas donde es posible la creación de destinos que puedan llegar generar estacionamientos, existe uno cada tantos metros cuadrados a

construir. Eso se vería complementado con una adecuada política de tránsito respecto de las restricciones o no, en un sector en algunos momentos. Por ejemplo, como se hacía en el uso de la vía blanca, que se daba prioridad al peatón en el centro y no al vehículo, también con respecto al uso del casco histórico. Eso es un tema de políticas, de gestión y de convicción, pero para las preocupaciones en sí lo contemplamos.

Lo otro me parece que es una muy buena idea el problema de los suelos asociados quizás a ese corredor, un tema logístico. Habría que tener un mayor estudio con el tema del conflicto que pudiera haber cuando 2 flujos son totalmente distintos: uno asociado a lo logístico y otro quizás a lo turístico.

ARQUITECTA NORA BERTINAT. Planteábamos el tema de los camiones que están entrando por Alzáibar, para desviarlos hacia el camino La Feria –es un planteo–, para que no entraran a la ciudad los que llegan y los que vienen del Anglo. Ese es el conflicto del que habla Guillermo.

SEÑOR ALBERTO RIVERO. Para el ingreso de vehículos pesados hacia el barrio Anglo, se hizo un planteo para que el ingreso sea por el camino que va hacia la aviación, hay un corte frente a lo que es hogar.

ARQUITECTO GUILLERMO LEVRATTO. Ese tema ya está planteado.

SEÑOR ALBERTO RIVERO. Seguro, por La Feria, pero tiene otro ingreso que sale frente a la ex-Comisaria. El planteo es la conexión con el camino San Salvador.

(Dialogados)

SEÑOR ALBERTO RIVERO. Está esa propuesta en la Junta y la posibilidad del ingreso de los turistas puede ser factible por el camino La Feria.

SEÑOR JUAN SERRES. Dos cosas.

La primera. Las resoluciones viales por ruta puente-puerto y esa conexión con San Salvador, ya estaban en el presupuesto anterior del Ejecutivo del 2005-2010. Se vuelven a repetir en esta Administración. Ya está presupuestado, que se haga o no es otro tema.

La segunda. Vuelvo al padrón 5.005 y 1.620, el viernes en la Junta hubo una discusión y fui el vocero de la minoría por este tema.

Entendíamos –no sé si lo tiene previsto pero el mensaje no lo decía– que hay que proteger la zona costera, entonces quisiera saber si hay algún proyecto en esos padrones municipales, protegiendo la zona costera incluyendo el tema de Los Paraísos, que ya el señor Villalba lo comentó.

No sé si la Intendencia lo tenía previsto, porque como sale del mensaje de la Intendencia y como lo vota la mayoría de la Junta se permite el fraccionamiento tanto de Los Paraísos como de la zona costera.

Esa es la preocupación, si hay y porqué no la subvención, pero por lo menos que la Intendencia especifique que piensa con esos padrones.

ESCRIBANO JUAN C. GONZÁLEZ. La medida cautelar no fue elaborada por la UGT, lo único que se nos preguntó fue si lo que proponía "la cautelar" iba en contra del Plan. Le contesté lo que teníamos previsto y en base a eso se hizo.

ARQUITECTO GUILLEMRO LEVRATTO. La UGT como equipo técnico tiene como prioridad la defensa de la costa. Vaya si eso nos da dado algunos dolorcitos de cabeza.

La Ley de Ordenamiento Territorial en el Artículo N° 50, capítulo 83, habla de los primeros 150 metros destinados a dominio público.

La creación de ampliación o de urbanización de predios urbanos la sostenemos. A su vez, tenemos la preocupación y no queremos que Los Paraísos se transforme en alguna otra cosa.

Lo que quiero transmitir es que a los primeros 150 metros en el área paralela a la costa, la tenemos como prioridad.

En ningún momento en el Plan vemos el planteo de una rambla como cinta asfáltica, como tenemos hoy acá. ¿Por qué? Porque se hizo así, porque era otra lógica, en aquel momento no existía la ley y los fenómenos eran totalmente distintos.

Mantenemos la defensa de la costa en el área de expansión del modelo territorial.

ESCRIBANO JUAN C. GONZÁLEZ. Queremos agradecerles y reiterarles que estamos abiertos para escucharlos, para que nos vayan a ver y seguir conversando.

Hemos estado corrigiendo nuestro Plan, desde su inicio hasta ahora, en varias oportunidades.

Muchas gracias.

oo0oo-0-oo0oo

Versión taquigráfica entregada en fecha 27/12/12.

9-4)Reunión Comisión Asesora - UGT:

Día: lunes 11 de marzo de 2013

Hora: 10:30.-

Resolución 1276/2012 - Creación Comisión Asesora.-

Intendencia de
Río Negro
Teléfonos 4562 3261/5
Fax 4562 2216
e-mail secretariaimrn@adinet.com.uy

SERIE H N° 44075

Fray Bentos, 27 de noviembre de 2.012

RESOLUCIÓN N° 1276

VISTO: Lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley N° 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible;

RESULTANDO: I) que la norma referida dispone la creación de Comisiones Asesoras departamentales, con el cometido de realizar aportes en el proceso de elaboración, ejecución y seguimiento de los instrumentos de ordenamiento territorial departamentales;

II) que la Comisión Asesora participante en los procesos de elaboración, ejecución, y seguimiento de los instrumentos de ordenamiento territorial, deberá estar integrada con instituciones públicas y privadas y representantes de la sociedad civil.-

CONSIDERANDO: Que las instituciones públicas y privadas y los representantes de la sociedad civil serán invitados a designar un representante y los suplentes que consideren convenientes, (salvo el caso de la Junta Departamental que tendrá un representante por cada partido político que la integre) y dichas Instituciones serán: Comisión de Patrimonio Cultural de la Nación; Ministerio de Transporte y Obras Públicas; Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente; Agencia Nacional de Vivienda; Administración Nacional de Puertos; Asociación Comercial (departamental y locales); Sistema Nacional de Áreas Protegidas; Sociedad Arquitectos de Río Negro; Asociación de Escribanos de Río Negro; Agrupación de Ingenieros Agrimensores de Río Negro; Colegio de Abogados de Río Negro; Asociación de Asistentes Sociales del Uruguay filial Río Negro; Grupo Ecológico, Mesa Interinstitucional, redes Sociales, "ANTEL", "U.T.E." y "O.S.E."; Junta Departamental de Río Negro; Municipios de Río Negro y además la integrarán la Oficina de Desarrollo, la Unidad de Gestión Territorial, Direcciones de Planificación y Obras, de Turismo y de Tránsito de la Intendencia de Río Negro;

ATENTO a lo expuesto, y lo dispuesto por los Art. 274 y 275 de la Constitución de la República, y por el artículo 73 de la ley 18.308 de 18 junio 2008 y demás normas concordantes.-

EL INTENDENTE DEPARTAMENTAL DE RIO NEGRO

RESUELVE:

Art. 1°) Créase la Comisión Asesora del departamento de Río Negro para realizar aportes en los proceso de elaboración, ejecución y seguimiento de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial del Departamento de Río Negro invitándose a las Instituciones relacionadas en el Considerando "2" a integrar la misma.- Dicha Comisión será presidida por el Intendente de Río Negro sin perjuicio de sus derechos de delegación.-

Art. 2°) Cométase a la Unidad de Gestión Territorial de la Intendencia de Río Negro la citación a los involucrados y concretar la brevedad la efectiva integración de la Comisión Asesora la que en su primer reunión reglamentará su funcionamiento.

Art. 3°) Cúmplase, regístrese, dese cuenta al Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, la Dirección General, Dirección General de Planificación y Urbanística, Unidad de Gestión Territorial, Junta Departamental, Municipios y Oficina Central.

Esc. Carlos Mazzilli
Secretario General
Intendencia de Río Negro

Dr. Omar LAFLUF HEBEICH
Intendente de Río Negro

INTENDENCIA DE RÍO NEGRO
Secretaría General
2012 - 22572

Invitación y/o convocatoria:

Convocatoria personal y/o institucional: Invitación tipo:

RioNegro
GOBIERNO DEPARTAMENTAL

UGT

Fray Bentos, 4 de marzo de 2013.-

SR. INTEGRANTE DE COMSIÓN ASESORA

De nuestra mayor consideración:

Con motivo de comenzar el trabajo de esta Comisión se convoca a usted para la primer instancia de trabajo, el próximo lunes 11 de marzo a las 10.30 horas en Sala Ruggia de la Intendencia Departamental de Río Negro.

Los temas a tratar son:

1. Breve presentación de la Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.
2. Breve presentación de los Planes Locales aprobados de Young y Los Arrayanes.
3. Breve presentación del avance del Plan Fray Bentos posterior a Audiencia Pública.
4. Rol de la Comisión Asesora en planes aprobados, instrumentos en elaboración.
5. Plan de trabajo.

Agradeciendo desde ya vuestra atención, lo saluda atentamente.

Esc. Juan Carlos González
Director Unidad de Gestión Territorial

(1) Ley 18308 art. 73 "in fine"…. Los Gobiernos Departamentales podrán crear comisiones asesoras con participación de instituciones públicas y privadas y representantes de la sociedad civil, con el cometido de realizar aportes en el proceso de elaboración, ejecución y seguimientos de los instrumentos de ordenamiento territorial departamentales"

Imágenes:

Listado de participantes:

COMISION ASESORA			
1° Reunión 11.3.13			
NOMBRE APELLIDO	**ACTIVIDAD**	**TELEFONO**	**CORREO ELECTRONICO**
EDEN PICART	EDIL PARTIDO NACIONAL	099785284 - 45625198	edenpicart@gmail.com
JULIA SUSANA ESPINO	GERENTE DE ASOC. COMERCIAL	91723590 - 45622480	acirnfb@hotmail.com
JORGE FIRPO	MGAP Y MUNICIO DE YOUNG	99797214	jfirpo@mgap.gub.uy
DANIEL JASO	SNAP - MVOTMA	98490907	djaso@adinet.com.uy
WALTER CASTELLI	SAU YOUNG	99567118	wcastelli@adinet.com.uy
ALFREDO IRURETA	DIR. DESARROLLO IRN	99562787	a.irureta@rionegro.gub.uy
MARIA CECILIA GADEA	MOVTMA RIO NEGRO	99767952	ceciliagadea1@hotmail.com
JUAN SERRES	EDIL PARTIDO COLORADO	94045390	juanca.serres@gmail.com
RAUL BODEANT	EDIL FRENTE AMPLIO	99425593	mandinga0103@adinet.com.uy
SERGIO MILESI	ALCALDE MUNICIPIO NUEVO BERLIN	99347614	municipionuevoberlin@hotmail.com

Memo de la Reunión:

RioNegro
GOBIERNO DEPARTAMENTAL

UGT

1º REUNION CON COMISION ASESORA
11 DE MARZO DE 2013.

1.- ASISTENCIA: 17 personas de diferentes instituciones. Se adjunta planilla de asistencia.
2.- PRESENTACIÓN: Se realiza presentación de cada uno de los asistentes. Nombre, rol e institución que representa
3.- TEMAS PLANTEADOS:.

- Director de UGT. Presenta antecedentes del trabajo de UGT.
- Dra. Paola Martini de UGT. Fundamento legal, Ley 18308.
- Introducción al trabajo de Directrices Departamentales.
- Figura de la Policia Territorial, rol de las Instituciones.
- Arq. Castelli plantea: nomina de integrantes de Comisión Asesora definitiva, cronograma de trabajo.
- Ing.Agron. Jorge Firpo: desarrollo de agricultura en zona este del departamento. Considerar decretos de disposición final de agroquímicos, desde abril 2013, DENARE, obligación de plan de manejo de suelos.
- Ing.Agron. Daniel Jaso plantea aprovechamiento de imágenes satelital como forma de control de uso del suelo.
- Propuesta compartida de partir de un análisis de uso del suelo, actual, tomar información del nuevo Censo Agropecuario 2012.

4.- ACUERDOS:

1.- Los Ings. Agrons. Alfredo Irureta, Daniel Jaso y Jorge Firpo, prepararían taller sobre uso del suelo del departamento, como base de análisis para las Directrices Departamental.

2.- UGT, prepara agenda de trabajo para encare de directrices y para seguimiento de planes aprobados.

3.- Enviar nómina de integrantes de Comisión Asesora.

5.- PROXIMO ENCUENTRO: 25 DE ABRIL HORA 10 SALA RUGGIA

TITULO II: EVALUACION AMBIENTAL ESTRATÉGICA

CAPITULO I: INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

I) INTRODUCCIÓN.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para la Ciudad de Fray Bentos y su Micro región constituye un instrumento sustantivo de la política departamental. El mismo es elaborado y aprobado por el Ejecutivo Departamental y, en sus aspectos normativos, por el Legislativo Departamental. Expresa las Directrices Estratégicas, Programas y Proyectos prioritarios de la Intendencia Departamental y de los principales actores locales.

Su confección contempla en forma realista la voluntad del Gobierno Departamental en impulsar procesos de desarrollo en forma integrada y sostenida.
La Intendencia Departamental y las organizaciones locales que cuentan con el Plan Local para Fray Bentos y su zona de influencia poseen un documento sólido para:

- Aglutinar en torno a éste a la ciudadanía, para la cual el PLAN se constituye en una guía a seguir para la construcción de una calidad de vida creciente.

-Guiar las acciones de la Intendencia, de sus Direcciones y Departamentos, desde una visión integrada: obras, desarrollo económico y social, servicios, urbanismo y ordenamiento territorial, cultura, patrimonio cultural y natural, turismo, políticas sociales y medio ambiente.

-Orientar las estrategias particulares de las organizaciones locales hacia objetivos de desarrollo sostenible.

-El control normativo de las actividades, usos y obras (públicas o privadas) y un cuerpo normativo vinculado a los condicionamientos a la propiedad inmueble: fraccionamientos, edificación, usos del suelo, protección ambiental, protección patrimonial.

El Plan, como instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, constituye un sistema continuo para la gestión del territorio y se regula por normas constitucionales, legislación nacional y departamental, que establecen el régimen jurídico del ordenamiento territorial, del urbanismo, del ambiente y la propiedad.

El presente documento es el Informe Ambiental Estratégico que recoge el desarrollo de la evaluación ambiental estratégica realizada durante el proceso de concepción y desarrollo del Plan Local de Fray Bentos y que con la orientación del Decreto 221/09 del MVOTMA que indica *"…. la planificación territorial deber ser ambientalmente sustentable, integrando la dimensión ambiental en el proceso de elaboración de los instrumentos y en la toma de decisión correspondiente a la aprobación de los instrumento…."* Y es por ello que el informe se realiza en cumplimiento del Decreto 221/009. MVOTMA Art. 5°. (Contenido) El informe Ambiental Estratégico deberá contener entre otros:

a) La identificación de los aspectos relevantes de la situación ambiental del área comprendida en el instrumento de ordenamiento territorial previsto y su área de influencia, analizando su probable evolución en caso de no aplicarse el mismo, incluyendo los problemas ambientales existentes en el área.

b) Los objetivos de protección ambiental contemplados en la elaboración del instrumento de ordenamiento territorial previsto, incluyendo los objetivos prioritarios de conservación del ambiente, comprendiendo los recursos naturales y la biodiversidad.

c) Las medidas previstas para prevenir, reducir o compensar los efectos ambientales significativos negativos derivados de la aplicación del instrumento de ordenamiento territorial previsto, así como las soluciones que prevea a los problemas ambientales identificados en el área comprendida en el instrumento.

d) Una descripción de las medidas previstas para seguimiento a los efectos ambientales de la aplicación del instrumento de ordenamiento territorial que resulte aprobado.

e) Un resumen de los contenidos expuestos, redactado en términos fácilmente comprensibles, sin perder exactitud y rigor técnico, que incluya en forma claramente diferenciada una declaración que indique la manera en que se han integrado al instrumento de ordenamiento territorial previsto, los aspectos ambientales contemplados en este Informe.

La situación actual de ordenación y organización del territorio es la generada por la aplicación de anteriores planes de actuación territorial que enfatizaban casi con exclusividad la "urbanidad". No planteaban ni preveían intervenciones más amplias acordes a la dinámica social, productiva, industrial, logística, entre otros, del suelo rural, que es justamente donde hoy se inscribe el mayor crecimiento de las demandas de "suelo" para diferentes usos y actividades.

A éstos, el nuevo Plan debe proporcionar un patrón estructural que posibilite en el futuro efectos ambientales razonables.

La evaluación ambiental se centra en las estrategias, objetivos, y líneas de actuación que constituyen la parte propositiva del Plan, estableciendo un modelo sostenible que compatibilice y garantice la conservación del patrimonio ambiental, con las actuaciones económicas en el territorio, generando una mejor calidad de vida para todos los habitantes.

Es necesario considerar la ciudad en el ámbito regional, integrando nuestro territorio a un sistema de ciudades, un sistema productivo, un sistema de turismo fluvial, un sistema de control y monitoreo ambiental, tomando en cuenta las políticas territoriales, sus objetivos e impactos, dictadas por el Gobierno Nacional.

Los *lineamientos estratégicos* que orientan el espíritu propositivo del plan podemos agruparlos de la siguiente manera:

- Ciudad regional fronteriza, mejorando el sistema de transporte y equipamiento urbano que aumente la atracción y el nivel receptivo de la ciudad cosmopolita.
- Contribuir a una adecuada y permanente comunicación entre puerto-región y río-ciudad.
- Construir un polo de desarrollo sectorizando localización industrial y logística, con infraestructura adecuada y especializada, desarrollando actividades productivas innovadoras y compatibles con la residencia.
- Diversificar turismo y atracción de sectores de mayor crecimiento y de mayor valor añadido, potenciando las ventajas competitivas del territorio.
- Consolidar un sistema de espacios verdes equipados, poniendo en valor los recursos naturales existentes.
- Conectividad plena intra e inter ciudades (fluvial, aire, carretero y virtual).
- Estructura urbana moderna y respetuosa del pasado.
- Transformación y aggiornamiento de la administración local.
- Validar y legitimar la propuesta con la comunidad afectada.

En base a ellos es *objetivo general* del Plan:

"*Fray Bentos promueve su vocación de ciudad costera, potenciando el vínculo agua-continente, basado en la construcción de un territorio inteligente…*

…y estructura los siguientes objetivos específicos"

a) Orientar el Desarrollo de las actividades humanas, fundamentalmente relevantes a los efectos de la ordenación y uso del territorio.

b) Consolidar la trama urbana existente con un enfoque de economía territorial, atendiendo las pre-existencias y demandas en servicios sociales.

c) Proteger el medio ambiente valorizando los recursos naturales y patrimoniales.

d) Priorizar y estimular las intervenciones integrales asociadas al carácter de ciudad costera.

e) Facilitar un modelo territorial económico basado en el desarrollo de polos industriales y logísticos que prioricen las competencias del territorio en cuanto a ubicación, infraestructura y recursos humanos.

II) AMBITO DE APLICACIÓN DEL PLAN.

En la delimitación geográfica de la aplicabilidad del Plan se ha tenido en cuenta entre otros, la verificación del territorio, uso actuales de los suelos, relevamiento de emprendimientos existentes, de instalación potencial, tensionamiento urbano – rural, empadronamiento rural, límites naturales.

El Plan Local es aplicable al territorio comprendido dentro de los límites establecidos en el documento de base, teniendo en él, efectos jurídicos directos, sin perjuicio de aquellos casos en que se establezcan disposiciones jurídicas o técnicas de natural aplicación departamental.-

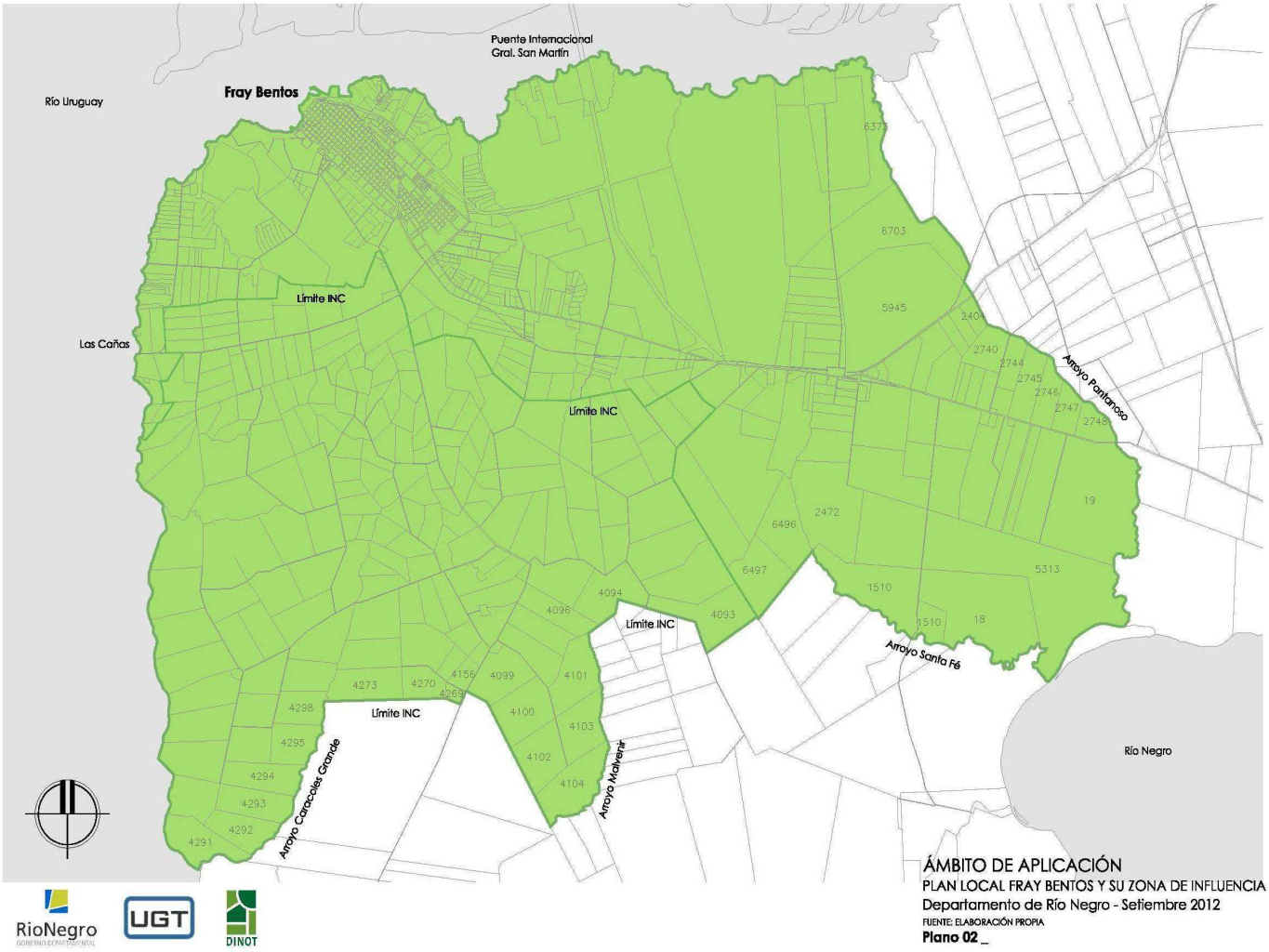
Sin perjuicio de lo anterior, el Plan Local en sus aspectos estratégicos afecta al resto del Departamento, por lo cual deberá ser expresamente considerado y salvaguardado en toda otra planificación territorial, urbanística o ambiental de ámbito departamental o micro regional, así como en todo acto jurídico u operación técnica o material.-

Asimismo el Gobierno Departamental de Río Negro, en tanto titular de la dirección y el control de la actividad de planificación urbanística, territorial y ambiental departamental, considerará y salvaguardará el Plan Local en toda actividad regional, interdepartamental, nacional o internacional que pudiera afectarlo en forma directa dentro de sus competencias, o formulando las observaciones, advertencias, impugnaciones o acciones que correspondan ante las autoridades competentes.

El ámbito de aplicación del presente plan está definido por la ribera norte y oeste del Río Uruguay, al sur delimitado por el Instituto Nacional de Colonización, el Arroyo Santa Fé y su desembocadura en el Río Negro, continuando al este con el Arroyo Pantanoso y al noroeste con el Arroyo M´Bopicua hasta su desembocadura con el Río Uruguay.

Se justifica dicho ámbito tomando en consideración el área del INC, su vinculación con el centro urbano, el corredor logístico asociado a las actividades complementarias a las industriales y comerciales, la ubicación del polo de desarrollo industrial M´Bopicuá, definiendo límites por accidentes geográficos existentes. El ámbito comprende un total de 26800hectáreas

Caracteriza también al territorio, los íconos que significan las Rutas 2 y su entronque con la Ruta 24, Ruta Puente Puerto, el sistema Patrimonial Anglo, el Río Uruguay, el Puerto oficial, el Puente Internacional San Martín, el balneario Las Cañas, entre otros.



De acuerdo al Censo 2011, la población de la ciudad de Fray Bentos es de 25368 habitantes, incluyendo el Barrio Anglo y el balneario Las Cañas.

III) LOS TEMAS AMBIENTALES

El concepto de "ambiente" o "medio ambiente" puede ser definido como "*el conjunto de factores físicos, químicos, biológicos y socio-culturales en que se desenvuelve la vida de los organismos, y en particular, el funcionamiento de las sociedades humanas.*"

Desde el punto de vista social y político este concepto remite a las condiciones en que los seres humanos, organizados socialmente, se relacionan con la naturaleza con el fin de asegurar su sobrevivencia y desarrollo social y cultural.

Debido a la amplitud de esta materia se hace necesario considerar una gran cantidad de elementos.

Algunos se refieren a las condiciones físicas del ambiente: aspectos climáticos y atmosféricos (latitud, altitud, temperatura, precipitaciones, vientos, humedad, presión, entre otros), características del subsuelo, ciclo hídrico, acciones humanas que modifican estos elementos/ parámetros, etc.

Otros se refieren a las condiciones químicas, aspectos geoquímicos y mineralógicos, tipos de suelos incluyendo nutrientes minerales, composición de las aguas superficiales y subterráneas, sustancias de origen antrópico incorporadas al medio, etc.

Algunos otros elementos se relacionan con el ambiente biótico: ecosistemas, cobertura vegetal, flora y fauna, especies nativas y exóticas, modificaciones introducidas por los seres humanos, identificación de plagas, especies en peligro de extinción o desaparición local, etc.

Finalmente, el ambiente incluye aquellas influencias y acciones preponderantemente humanas, incluyendo los paisajes urbanizados e industriales, las zonas intensivas de actividad agropecuaria, las zonas de afluencia turística, las áreas degradadas, etc.

En el departamento de Río Negro, en forma genérica, debido a sus características particulares y a su ubicación geográfica, los principales temas ambientales (Agenda Ambiental, 2008 Gobierno Departamental) son los enumerados seguidamente y en el apartado IV serán desarrollados los que corresponden al ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento de Fray Bentos. Para Río Negro como departamento son:

1) Aspectos relacionados con la situación geográfica

2) Parámetros y factores climáticos, en particular latitud, altitud, radiación, rango térmico y pluviométrico, ubicación con relación a los principales sistemas atmosféricos.

3) Subsuelo, estructuras geológicas, estratigrafía, distribución, rocas madre de los suelos, potencial productivo de las formaciones geológicas, etc.

4) Ciclo hídrico, precipitaciones, evaporación, escurrimiento, infiltración en el suelo, acuíferos, composición de las aguas superficiales y subterráneas, caudales, uso antrópico incluyendo extracción, descarga de efluentes de variado tipo, irrigación, embalses.

5) Ecosistemas nativos, ecosistemas preservados, modificados y/o degradados, suelos, productividad y degradación, influencia de las actividades agropecuarias en suelos y ecosistemas, áreas naturales, riesgos relacionados con el uso indiscriminado y el vandalismo, etc.

6) Áreas urbanizadas, espacios ocupados por actividades antrópicas intensivas, zonas de influencia humana predominante. Zonas de afluencia turística.

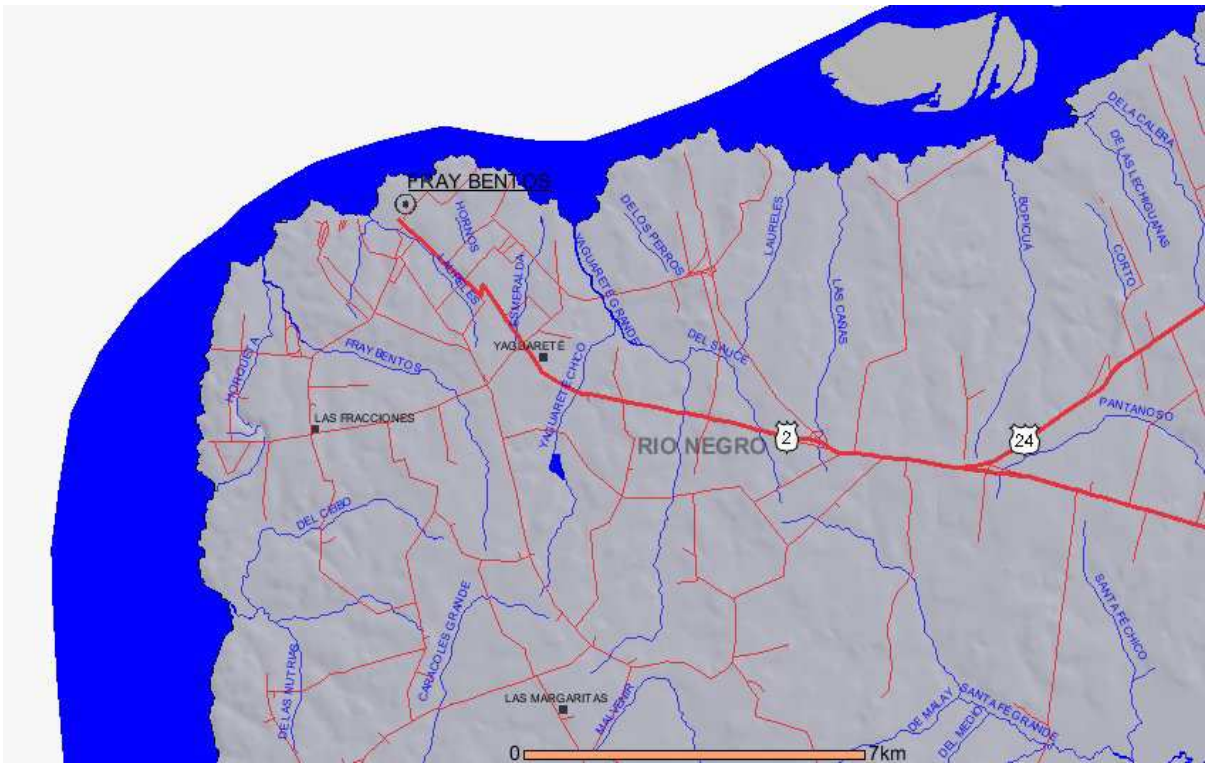
IV) ASPECTOS RELEVANTES. Ámbito de aplicación.

IV.1) Recurso Hídrico.

El recurso hídrico es uno de los principales vectores ambientales, por lo que se constituye en uno de los elementos claves de la sostenibilidad del sistema natural y ecosocial.

El territorio, delimitado por la aplicabilidad del plan, tiene entre los componentes de su sistema hídrico, el Río Uruguay como principal recurso para el suministro de agua potable para la población, y también es un recurso para la actividad industrial, logística fluvial y turístico; los cauces de los Arroyos Yaguareté, Fray Bentos, Laureles, Esmeralda, Caracoles, Mbopicuá, Santa Fé, por citar los de mayor relevancia completan la hidrografía de la micro región.

Los acuíferos del cretácico litoral completan el componente hídrico de la región. Es importante señalar que en donde predominan los acuíferos cretácicos, se da la presencia de suelos o techos semipermeables que generan una amortiguación frente al pasaje de los elementos contaminantes y de su libre movilidad, lo que le otorga una defensa natural. Se da la presencia de la Formación Fray Bentos que implica una capa de al menos 30 metros en profundidad para llegar a las primeras vetas de agua No obstante, como los acuíferos no reconocen fronteras ni delimitaciones técnicas, no siempre se presentan en forma homogénea dichas barreras naturales. Sería importante identificar las zonas de mayor vulnerabilidad de los depósitos subterráneos a modo de gestionar en el modelo territorial, las directivas y actuaciones sobre el suelo, sea rural o urbano, para crear las condiciones de mitigación de los potenciales efectos contaminantes.



Plano 01 –Recursos hídricos principales región Fray Bentos

Si bien la actuación del Gobierno Departamental tiene entre sus objetivos el acceso a los servicios colectivos y al equipamiento urbano, la realidad de hoy, indica que la cobertura de saneamiento de la ciudad cumple con un alto porcentaje, constatando igualmente la existencia de pozos “negros” perdedores o conectados a los aljibes lo que conlleva a una situación potencial de contaminación de las aguas subterráneas.

En consecuencia, la falta de saneamiento en zonas determinadas y densamente pobladas de la planta urbana, sumado a carencias en los tratamientos de efluentes líquidos, así como potenciales vertidos de pequeñas empresas generadoras de efluentes, uso de agrotóxicos en zona de suelo rural, son realidades que conducen a una potencial incidencia en el deterioro y contaminación de los cursos superficiales y subterráneos de la zona en estudio.

Desde el punto de vista social, la existencia de zonas anegables en el ámbito urbano es otro de los aspectos relevantes y que se vinculan con este ítem y se asocian a problemas con el drenaje de aguas pluviales y canalizaciones a cañadas subterráneas y superficiales.

Adicionalmente, los residuos sólidos urbanos incorporan un vehículo más para potenciar la contaminación del recurso hídrico (y también el suelo).

La gestión de los residuos sólidos urbanos, requiere una visión integral del tema, que implica aspectos sociales, técnicos y económicos.

El acceso al sitio utilizado para la disposición de los residuos sólidos urbanos de Fray Bentos se encuentra a unos trescientos metros de la Ruta de acceso a la ciudad, y a menos de 1kilómetro del

ejido de la Ciudad de Fray Bentos, en el mismo padrón donde se encuentra la cantera municipal, y se asocia a las cuencas del arroyo Yaguareté chico y arroyo la Esmeralda

En la actualidad el vertedero no cumple las condiciones para poder considerarlo un “vertedero controlado”. Presenta muy poca cobertura de los residuos, hurgadores trabajando en el predio y diversos puntos de acumulación de lixiviados.

Se notan algunas mejoras realizadas recientemente: cerco perimetral, cartelería, accesos con garita de control. Estas mejoras resultan insuficientes y deben ser parte de una política de gestión integral del mismo, contemplando la imposibilidad de que coexistan hurgadores y manejo ambiental – sanitario correcto de un vertedero.

Desde el punto de vista social, el vertedero es fuente de ingresos de más de una veintena de personas, siendo importante este ingreso económico en la vida de éste núcleo de ciudadanos.

Desde el punto de vista sanitario la situación de labor dentro del vertedero, es absolutamente inadecuada.

Asimismo la situación del vertedero, facilita la proliferación de vectores sanitarios, fundamentalmente roedores e insectos.

Considerando los aspectos ambientales, la situación del vertedero es delicada al estar prácticamente en régimen incontrolado, generando contaminación de aire, suelo y aguas superficiales. Afortunadamente, por las condiciones hidrogeológicas del emplazamiento, es muy baja la probabilidad de ocurrencia de contaminación de aguas subterráneas.

La presencia de hurgadores en el predio, hace imposible que la distribución de los residuos en la zona de vertido se realice en forma racional, adecuada para minimizar la maquinaria a utilizar y el material de cobertura requerido para la impermeabilización de los residuos depositados.

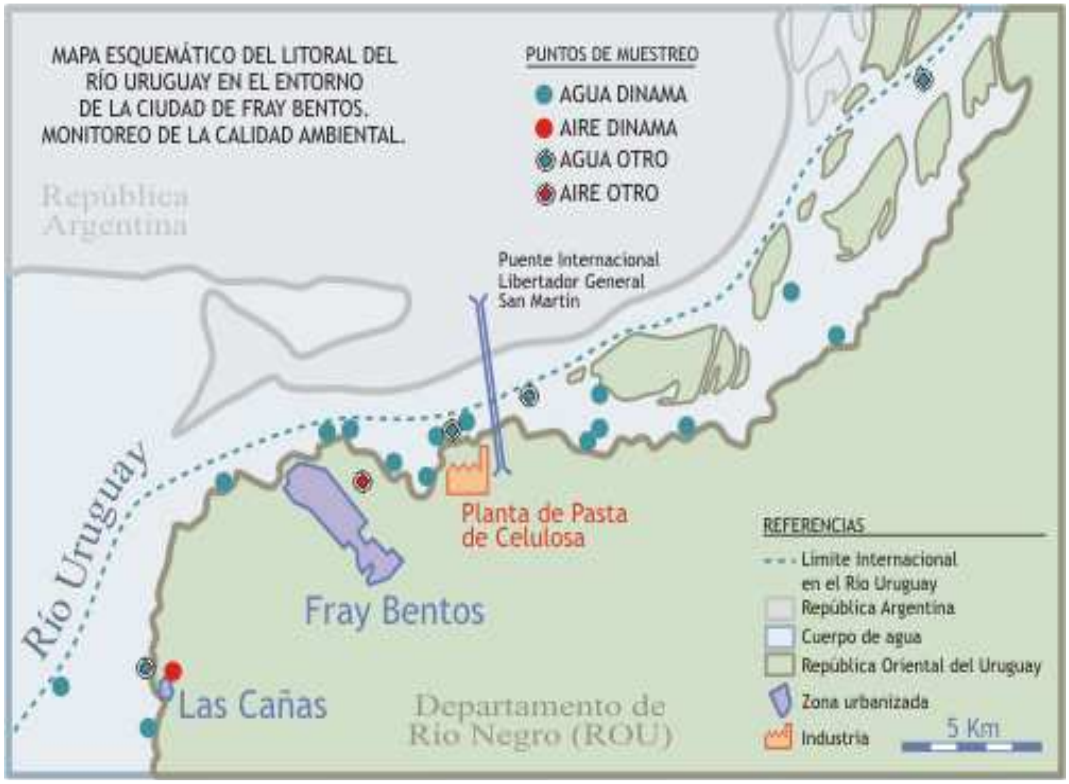
El Río Uruguay por ser el recurso hídrico más relevante de la zona y por estar involucrado directamente con uno de los mayores emprendimientos industriales del país (UPM), es objeto de un plan de monitoreo nacional que involucra al MVOTMA y a la propia empresa. El monitoreo es una herramienta que permite detectar los cambios naturales y de origen antropogénico en el ambiente, pudiendo, con un registro adecuado, detectarlos en forma diferenciada.

La DINAMA se encuentra abocada al seguimiento de la evolución de diversas variables que miden el estado del aire, agua y otras matrices como forma de vigilancia sistemática. A su vez reúne información, que de acuerdo a la normativa, es requerida a los emprendimientos llevados a cabo en el territorio nacional.

La información procesada a partir de estos monitoreos constituye una fuerte contribución a la toma de decisiones y permite estimar si se está en el camino adecuado de acuerdo a los objetivos

planteados. Éstos representan un esfuerzo concertado para recolectar datos y relevar proveedores de información con el propósito de elaborar un banco de datos con una estructura capaz de integrar dicha información para ser compartida y explorada por diferentes usuarios.

A manera de referencia se presenta la imagen siguiente con los puntos de control del Río a cargo de DINAMA y la empresa.



IV.2) Suelo.

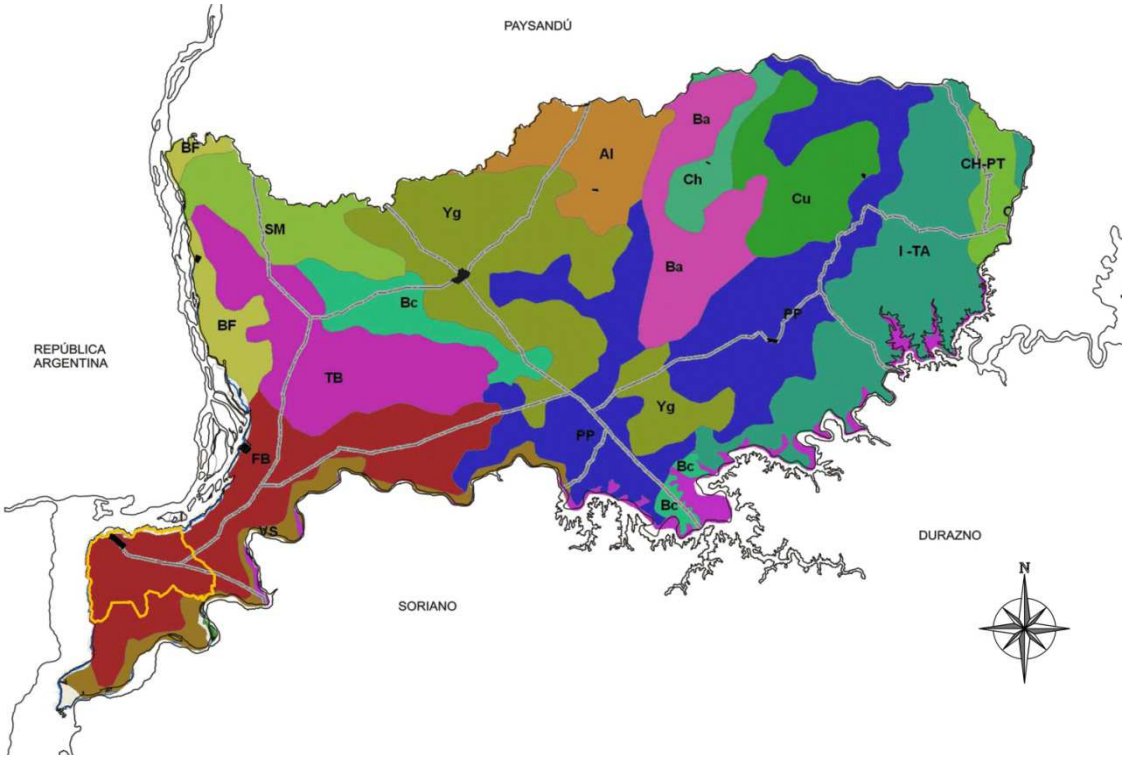
El ámbito de actuación del Plan se inscribe según carta “un millón” del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, en la Unidad Fray Bentos que está presente en un total de 200973hectáreas en todo el territorio nacional.

Presenta como suelos dominantes a brunosoles éutricos típicos limoso arcilloso y suelos asociados como brunosoles éutricos háplicos franco limo arcilloso.

Los grupos de suelo Coneat asociados a la Unidad Fray Bentos corresponden a: 03.40 (IC: 96), 10.15 (IC: 131), 11.1 (IC: 114), 11.2 (IC: 166) y 11.6 (IC: 263).

El material generador corresponde a sedimento limo-arcillosos hasta francos de la formación Fray Bentos. El relieve predominante corresponde a colinas y lomadas fuertes. En general es una Unidad

que no se asocia a condiciones de inundabilidad, presenta en general erosión ligera a moderada, nula rocosidad y pedregosidad.



Plano 02 – Carta un millón.-

La formación Fray Bentos aflora a lo largo del Río Uruguay, desde Artigas a Colonia, pero especialmente en el Suroeste del Dpto. de Paysandú, mitad Oeste de Río Negro y Soriano, y Oeste de Colonia. Afloramientos relictuales en fosas tectónicas quedan dispersas en el Sur de Colonia y San José. Importantes áreas con este subsuelo aparecen en el Norte y Oeste de Canelones y algunos restos a lo largo de la ruta nacional Nº5 en el Norte de Florida. Los afloramientos atribuidos a esta unidad ocupan un área de casi 622000 hectáreas, equivalentes al 3.5% del territorio continental del Uruguay.

La formación Fray Bentos es el primer registro del Cenozoico en el Uruguay. Según el contenido paleontológico, la edad de depositación de esta unidad es Oligoceno (unos 23 millones de años). El ambiente de sedimentación era desértico sub glacial (clima muy seco y frío), y a lo largo de los 80 metros de espesor promedio de esta formación se suceden estructuras paleo edáficas, caliches, bioturbación, etc.

Las litofacies típicas de esta formación son areniscas finas, limolitas y loess bien seleccionados. El cemento es calcáreo, en un 20% en promedio. Las rocas de esta formación son de color anaranjado característico y constante (10R7/4 y 5YR8/4), tenaces y con muy bajas permeabilidades verticales. En algunos lugares la acumulación de cemento carbonatado da lugar a bancos delgados de calizas

impuras, asimismo es común encontrar en la base de la Formación cuando se apoya sobre el basamento cristalino conglomerados matriz soportados con cantos irregulares de hasta 15cm de diámetro, que tradicionalmente se le llama “Fray Bentos Tilloide” y estrictamente se trata de diamictitas matriz-soportadas.

Las litologías diamictíticas se ubican exclusivamente en la base de la Formación con espesores que raramente superan los 3m y marcan claramente la discordancia con las unidades infrayacentes. Son materiales macizos de matriz arenosa media a fina y con clastos de naturaleza variada, desde angulosos a subredondeados que raramente superan los 15cm de eje mayor. Estos clastos disminuyen en tamaño y frecuencia hacia arriba.

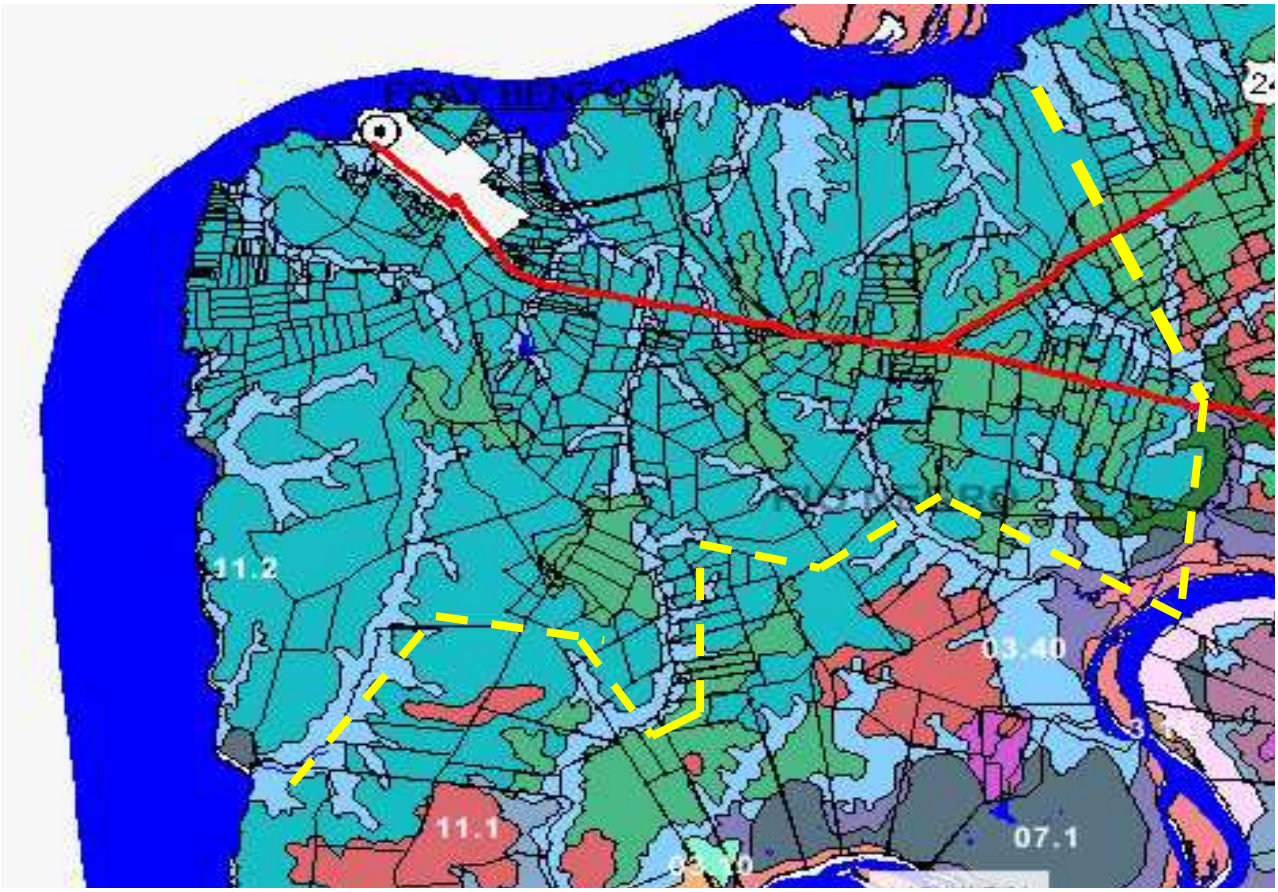
Las areniscas constituyen las litologías dominantes y corresponden a facies finos y muy finos de buena selección, de composición cuarzo feldespática (potásicos y plagioclasa), frecuentemente arcósica y con una importante proporción de vidrio volcánico; definidas dominantemente como macizas o con esbozos de estratificación cruzada, en estratos tabulares poco definidos y con estructuras internas desdibujadas o borradas por los procesos diagenéticos sufridos posteriormente a su deposición.

Los loess presentan también una amplia distribución geográfica y tienen características muy similares a las areniscas con las que se intercalan, en estratos submétricos, de acuerdo a las descripciones primarias. Los niveles pelíticos, a veces verdaderas lutitas, afloran escasamente y asociadas a los niveles rudáceos.

Todas estas litologías presentan un contenido en carbonato de calcio variable, pudiendo llegar a constituir margas, con un tenor promedio para la Formación del orden del 20%. El calcáreo se presenta en varias formas y tamaños: constituyendo concreciones, calcretes subhorizontales o disperso en el sedimento que lo contiene. La mineralogía de la fracción arcillosa se compone por illitas trioctaédricas, beidellitas y un inter estratificado regular illita - clorita, a los que se agrega más raramente un inter estratificado illita - montmorillonita. En la fracción arcillosa se encuentra además goethita -óxido de hierro hidratado- que sería el responsable del color de la unidad.

La formación Fray Bentos posee una textura y estructura tal que la vuelven un material ideal para sellos sanitarios, ya sea de acuíferos infrayacentes, como para obras de ingeniería (silos de granos excavados, rellenos sanitarios, etc.). El manto de alteración suele no superar los 2 metros de espesor, a veces mucho menos. Los suelos desarrollados sobre esta unidad (por lo general brunosoles) tienen una elevada fertilidad natural y un contacto lítico neto. El drenaje en la unidad es muy pobre y la compactación y cementación pervasiva con carbonato de calcio le confieren una tenacidad muy elevada.

Predominan en el ámbito de aplicación del plan Fray Bentos los grupo Coneat 11.2 (el de mayor presencia), 03.40 (próximos a la ribera de los recursos hídricos) y 11.6 .



Plano 03-Grupos Coneat predominantes

03.40 Este grupo corresponde a las planicies de arroyos del litoral oeste, como la existente en el arroyo Negro comprendidas en las regiones de la formación Fray Bentos, presentándose por lo tanto en los Departamentos de Paysandú, Río Negro, Soriano y Colonia. El material geológico corresponde a sedimentos limo arcillosos y sedimentos aluviales de texturas variables y estratificadas, asociados a los cursos de agua. Las planicies presentan mesorelieve, ocurriendo en los planos altos una asociación de Brunosoles Eutricos Luvicos (Praderas Pardas máximas y planosólicas), de color pardo oscuro, textura franco limosa, fertilidad alta y drenaje imperfecto, y Solonetz Ocrico, de color pardo grisáceo claro, textura franco limosa, fertilidad muy baja y drenaje imperfecto. En las áreas deprimidas existen Gleysoles Tipicos Melánicos (Gley húmicos) y, cercano a los cursos de agua, Fluvisoles (Suelos Aluviales) normalmente con vegetación arbórea de tipo de selva fluvial. El uso es pastoril con vegetación de parque, con árboles de densidad variable. Este grupo se encuentra integrado, por razones de escala en las unidades Fray Bentos, San Manuel y Young de la carta a escala 1:1.000. 000. (D.S.F).

11.2 Se localiza en los Dpto. de Río Negro y Soriano, y con menor extensión, Colonia. El material geológico corresponde a sedimentos limosos que recubren, en delgados espesores, la Formación Fray Bentos, de la cual han provenido los materiales, heredando sus características litológicas. El relieve es ondulado (3 a 6% de pendiente) a ondulado fuerte (5-8%) este último ocurre en las proximidades del Río Uruguay, donde se pueden observar, en algunos casos, barrancas de pendientes sensiblemente mayores. Los suelos predominantes son Brunosoles Eutricos Típicos, profundos y moderadamente profundos, de color pardo muy oscuro a negro, textura franco arcillosa a franco arcillo limosa, fertilidad alta y muy alta y moderadamente bien drenados (Praderas Negras profundas y moderadamente profundas). En laderas de mayor convexidad existen asociados Brunosoles Eutricos Tipicos, superficiales (Regosoles). En las concavidades, aparecen Solonetz, que se disponen en aureolas localizadas en el cambio de pendiente de convexo a cóncavo de las laderas bajas y Planosoles Eutricos Melánicos en la concavidad central, normalmente con una cárcava. El uso predominante es de cultivo inverno-estivales y rastrojos La pradera natural es con predominio de especies invernales y con propensión a la invasión del espartillo y la vegetación de parque, en especial de espinillos. Este grupo corresponde a la unidad Fray Bentos de la carta a escala 1:1.000.000 (D.S.F).

11.6 Se localiza en pequeñas y medianas extensiones, destacándose las áreas existentes en Portones de Haedo y Cortada Ombucito, en el Dpto. de Río Negro y Palmitas y Cololó en el Dpto. de Soriano. Existen también en menor extensión, en el Dpto. de Paysandú. El material geológico corresponde a sedimentos limosos con mucha influencia de la formación Fray Bentos, a la cual generalmente recubren en delgados espesores. El relieve es suavemente ondulado, con predominio de laderas extendidas de pendientes entre 1 y 3% en las regiones de Palmitas y Portones de Haedo. En la región de Cololó el relieve es ondulado, con pendientes de 3 a 6%. Los suelos predominantes corresponden a Brunosoles Eutricos Típicos aunque en la región de Cololó son Háplicos (Praderas Negras mínimas), de color negro a pardo muy oscuro, textura franco limosa a franco arcillo limosa, fertilidad muy alta y moderadamente bien drenados. En la región de Palmitas se encuentran Vertisoles Háplicos, de color negro, textura franco arcillo limosa, fertilidad muy alta y moderadamente bien drenados (Praderas Negras vertisólicas). La tierra se encuentra bajo cultivos invernales, estivales y rastrojos, existen praderas artificiales convencionales integrando la rotación o campos que han sido fertilizados con fósforo donde el trébol blanco y el Lotus, se integran a la buena dotación de pasturas naturales, como el trébol carretilla, el ryegrass y los Paspalum. Debe destacarse la propensión a la invasión del espartillo, lo cual muchas veces determina la nueva roturación de la tierra para la instalación de un cultivo o nueva pradera. Este grupo está integrado a las unidades Fray Bentos y

Young, al norte del Rio Negro, y Bequeló, en el Dpto. de Soriano, en la carta a escala 1:1.000.000 (D.S.F).

Las aptitudes de usos de los suelos de nuestro ámbito, definida por el método de evaluación de tierras, indica que el grupo 03.40 se clasifica como tierra no cultivable apta para la producción de pasturas y muy limitada para las forestales Las inundaciones no permiten otro tipo de uso que no sea la producción de pasturas, la que debe ser mejorada con especies tolerantes productivas, utilizando siembra directa. La alcalinidad hace inviable otro tipo de uso que no sean las pasturas adaptadas a esta limitante. Baja disponibilidad de oxígeno exige selección de plantas adaptadas.

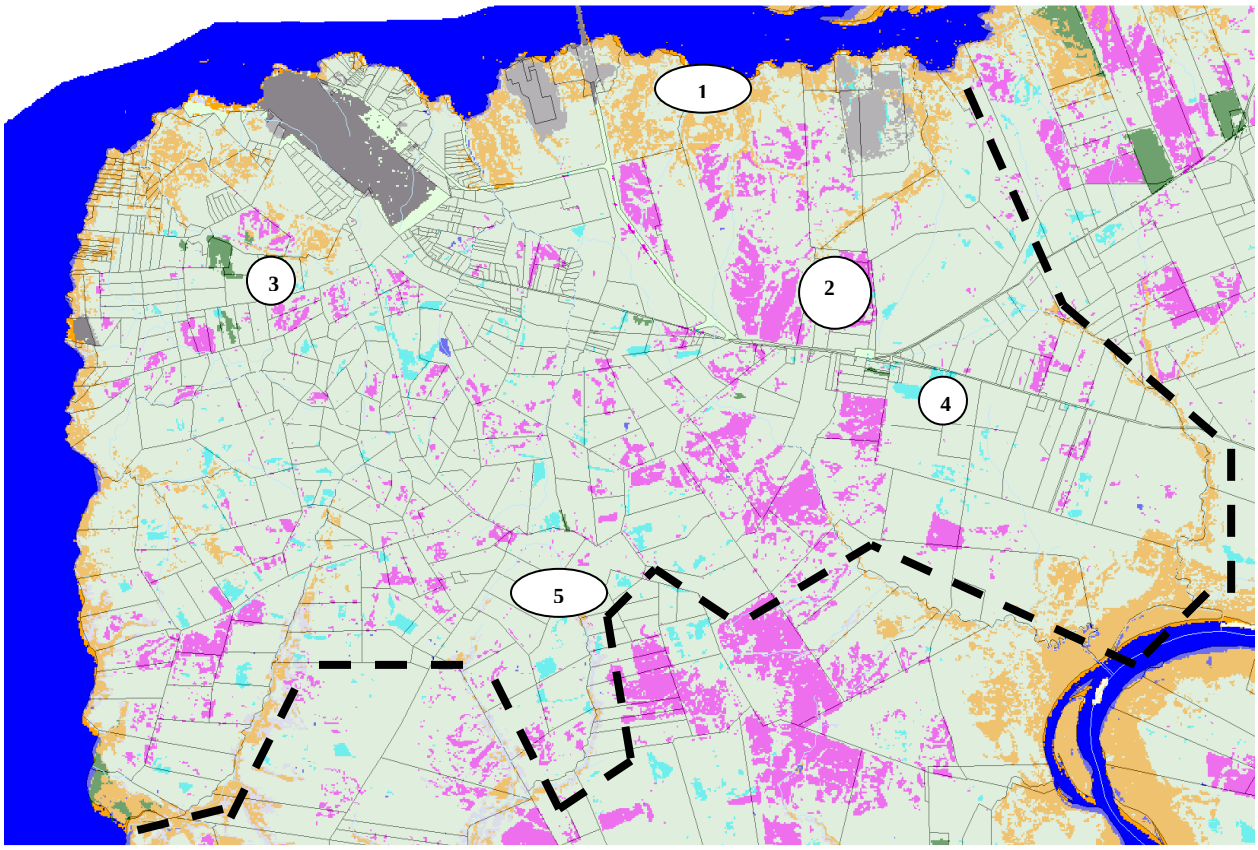
El grupo 11.6 clasifica como de tierras cultivables con escasas limitaciones para la generalidad de los usos. Cultivables casi permanentemente, donde la mayoría de los usos es posible, aunque para mantener la productividad deberá cuidarse la degradación por erosión hídrica y el deterioro de la fertilidad y de las propiedades físicas. Bajo cultivo siempre será recomendable el intercalar cada varios años, variando según tipo de suelo, una pastura para mejorar las condiciones físicas, manejar bien los rastrojos, cultivar en curvas de nivel si el grado de pendiente supera el 1% y cuidar la fertilidad, fundamentalmente el nivel de materia orgánica.

El grupo 11.2 clasifica como tierras cultivables con severas limitaciones.

Las principales limitantes que pueden presentar estas tierras es la menor resistencia a la erosión, por lo que deben incrementarse los cuidados. Moderada disponibilidad de agua que limita cultivos exigentes, en secano, en años secos

Presentan grados leves de alcalinidad que se manifiestan a niveles profundos del suelo y que por consiguiente sólo afectan a plantas sensibles de arraigamiento profundo (mayor a 50cm).

Se observa en el Plano 04 el uso del suelo en donde predomina el campo natural o praderas naturales, monte nativo de galería y parque y cultivos anuales de secano



Plano 04 Usos del Suelo más relevantes

Referencias:

1 Monte Natural galería/parque
2 Cultivo/Pradera sembrada
3 Forestación
4 Rastrojo
5 CNatural /regenerado

Dentro del ámbito de aplicación hay unidades relevantes de monte natural asociadas a los cursos de agua en especial al río Uruguay. No existen unidades significativa de bosques artificiales, salvo en forma dispersa montes de abrigo que generalmente son de eucaliptos. Básicamente los cultivos de secano son trigo, soja y verdeos invernales o estivales; avena-sorgo respectivamente, que se asocian a unidades de producción básicamente familiares vinculadas a la Colonia Tomás Berreta a excepción de algunos establecimientos de mayor tamaño que poseen una explotación agrícola ganadera.

Los riesgos de deterioro en el recurso suelo se refieren a la posibilidad de pérdidas de suelo rural, sustituidos por destinos industriales, logísticos y urbanizaciones que ocupan territorio haciendo inviable la coexistencia de actividades.

Por otra parte, el avance de la agricultura de secano con la secuencia “soja-trigo” produce el corrimiento de otras actividades de menor rentabilidad que otorgaban muchas veces la diversificación productiva y por ende la alternancia en la severidad de la utilización del recurso suelo.

Ello ha determinado un aumento en el potencial de pérdida del suelo por erosión a causa de falta de prácticas conservacionistas de laboreo, aplicación de agroquímicos aún en zonas no cultivables y escasos rastrojos post cosechas con suelos semidesnudos favorecedores de los efectos negativos de las altas e intensas pluviometrías.

.

IV.3) Aire.

Se entiende por contaminación atmosférica, la presencia en el aire de materias o formas de energía que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas y bienes de cualquier naturaleza, causada por fuentes naturales o antropogénicas.

Existen en el ámbito de aplicación situaciones mayoritariamente antrópicas que propenden a la posibilidad de efectos de inmisión del aire. Pueden ser fuentes móviles (tránsito vehicular) y fuentes estacionarias (residencias e industrias); clasificándose más precisamente en emisiones gaseosas, particuladas y físicas (ruidos, energía). En este sentido es de relevancia la existencia de la empresa UPM y afines en la zona situada contigua al arroyo Yaguareté por la ruta puente puerto y un núcleo de logística de transporte en el cruce de las rutas 2 y 24. Y en este sentido, como se mencionó en ítem anterior se disponen de puntos de monitoreo a cargo de DINAMA y la empresa. Se considera también que las emisiones en la ciudad de Fray Bentos asociadas al tránsito son las producidas en las rutas de acceso y en el puente internacional. En cuanto a la zona residencial el uso de la leña como fuente alternativa es uno de los principales agentes emisores de material particulado. A modo de ejemplo y como dato, a nivel nacional la principal fuente fija de emisión de partículas son las residencias particulares responsables del 66%, la industria 16%, vehículos 7%. Para las emisiones de S0x (óxido de azufre), el 74% proviene de las industrias y el 14% de los vehículos. Las emisiones de óxido nitroso NOx, el 65% provienen de los vehículos, el 17% de la industria y el 12% de los comercios. Para el monóxido de carbono, CO, el 61% es de origen residencial y el 28% vehicular.

Fray Bentos no es ajena a la contaminación sonora proveniente de fuentes vehiculares, de maquinaria de micro y pequeñas empresas y de propaganda callejera.

En la ciudad de Fray Bentos y su entorno conviven estas tipologías de situaciones mencionadas anteriormente. Es una zona con un desarrollo industrial productivo incrementado e intensificado en los últimos años. La característica de cruce del puente internacional, ruta puente puerto, cruce ruta 2 y

24 acentúan la potencialidad de las inmisiones del aire, pues es una zona de conjunción de cadenas productivas en especial la agrícola y forestal.

En la zona suburbana y rural de actuación de este Plan es particularmente complejo este aspecto; la falta de ordenamiento del territorio ha implicado la dispersión espacial de las actividades que hace prácticamente inabordable la identificación precisa del origen de las potenciales inmisiones. La falta de sitios predeterminados para la ubicación industrial, logística, agroindustrial, hace que no se puedan incluir zonas de exclusión urbana en su entorno para la minimización de los eventuales efectos.

IV.4) Ecosistemas Nativos. Áreas Verdes.

Los ecosistemas nativos han sufrido variados procesos de degradación. En el caso de las praderas naturales se han producido modificaciones en su composición específica. En especial por sistemas forrajeros de corta duración y por la inclusión de cultivos anuales de secano.

Los montes nativos ribereños tipo galería o parque son los predominantes en el perímetro de actuación del Plan. La vegetación arbórea y arbustiva se dispone siguiendo un patrón de necesidades hídricas y nutricionales.

Contra el margen se establecen las hidrófilas, como sauce criollo, sarandí colorado y blanco, mataojo, jugando un rol fundamental en la conservación del curso de agua y su erosión.

Luego le sigue una franja donde coexisten especies de necesidades intermedias como coronilla, arrayán, guayabo, entre otros. Finalmente en una tercera faja externa se encuentran especies con marcada necesidad de luminosidad y más adaptadas a situaciones extremas de temperatura y nivel hídrico del suelo como el tala, molle, espina amarilla, ceibos.

Los árboles altos de la costa del Río Uruguay han sufrido el efecto de la degradación antrópica para su uso como leña (coronilla, guayabo), y zonas de campamentos; del mismo modo el matorral de espinillos, algarrobos y quebracho blanco ha sufrido cortes a lo largo de décadas para producir leña y carbón.

Otro tanto sucede con las poblaciones de fauna autóctona, atendiendo a la presencia de pastizales modificados o alterados por la ganadería que hace que no sea frecuente la presencia de registros de grandes mamíferos silvestres, que se le suma la irrupción de la modalidad urbana en gran parte del entorno, impactando en el equilibrio de los hábitats naturales.

Es importante asimismo tener en cuenta la calidad y cantidad de espacios verdes. La valorización del sistema fluvial y los espacios verdes reconoce la principal componente territorial de la zona, la cual ha condicionado a Fray Bentos desde su fundación. Las características únicas de sus costas

determinan que coexistan, tanto un extenso recinto portuario apto para el atracadero de buques de gran calado, así como puntos que son refugio adecuado para la actividad náutica deportiva, con espacios costeros libres que representan para los fraybentinos un patrimonio de su identidad, por lo que el libre acceso y la diversidad de paisajes en la misma son elementos fundamentales a mantener y consolidar.

Las características naturales de la costa en la micro región se complementan con los espacios verdes que encontramos en su interior. Monte nativo en el entorno a las planicies fluviales, el monte indígena y de algarrobos en el cual está inserta la Ruta Panorámica, así como el interés de la conservación de las diversas visuales que se ofrecen desde el sector de Barrancas de Cánepa o desde la costa hacia Las Cañas, constituyen elementos de calidad que se deben conservar y fortalecer.

El aspecto Medio ambiental y la sobrevivencia de la naturaleza han sido abordados por los países desarrollados mediante un fuerte énfasis en el rol que juegan las áreas verdes en los contextos urbanos.

Durante los últimos treinta años se ha incrementado progresivamente la conciencia y el conocimiento sobre los innumerables efectos beneficiosos que tienen los espacios verdes, las arboledas y la biomasa vegetal en general, sobre las condiciones ambientales de los medios urbanos.

El listado de estos beneficios es extenso y ya bien conocido: el mejoramiento del clima urbano, particularmente la mitigación de la intensidad de la “isla de calor” urbana en climas con importantes niveles de radiación solar; la rehidratación de la atmósfera, el refrescamiento del aire y la consecuente reducción de las cargas térmicas de verano y los ahorros de energía asociados; la absorción de gases de invernadero, CO2 principalmente, y la liberación de oxígeno; el filtrado de partículas en suspensión y la absorción de ruido por el follaje de los árboles; el incremento de las condiciones de confort en los espacios públicos durante las estaciones cálidas, la provisión de espacios para uso recreativo , la convivencia con la biota del lugar y los servicios ecosistémicos beneficiosos que ésta realiza y además de todo un aporte significativo a la estética urbana, por lo que; la estrategia básica para la consecución de la sustentabilidad urbana es el logro del equilibrio entre el medio natural y el construido.

Los espacios verdes destacados del *entramado urbano* son: Parque Roosevelt, Parque Liebig, Plaza Levratto, Plaza Artigas, Plaza Constitución, Plaza Hargain, Plaza Risso Canyasso, Plaza Rivera, Plaza San Martín, Plaza J3, Plazoleta Italia, Plazoleta Integración Latinoamericana, Plazoleta “de los Inmigrantes”, Plazoleta Tiradentes, Plazoleta Las Barreras, Plazoleta de la “Piedra Colorada”,

Plazoleta ANCE, Plazoleta Zorrilla de San Martín, Plazoleta del Cooperativismo, Plazoleta Ansina, Plazoleta del Tobogán, Plazoleta Paul Harris, Polideportivo, Terminal, Rambla Costanera.
Márgenes-en toda su extensión- del arroyo Laureles, Parque Casa Grande, Plazoleta Revolución Industrial, Árbol viario, Boulevard acceso por Ruta 2, Boulevard Av. 18 de Julio, Boulevard Av. Rincón, Circuito Vial, Parque Liebig's.

Los espacios verdes o naturales *costeros* son: Potrero del Burro, Las Cañas, La Panorámica, Playa Anglo, Playa El Raviol, Desembocadura arroyo Laureles, Playa La Ensenada, Playa La Escalerita, Club Remeros Fray Bentos, Bahía Puerto Fray Bentos, faja costera, Playa La Toma, Playa Ubici, Desembocadura arroyo Yaguareté, Puerto UPM, Puerto M' Bopicuá.

IV.5) Medio Simbólico

Recursos Culturales, Paisaje, Sitios de interés.

En el territorio, la sensibilidad paisajística está presente en todo momento, como manifestación física del complejo sistema de relaciones naturales y antrópicas en el lugar, superando así una concepción meramente estética. Se asocia casi naturalmente al simbolismo que significa la presencia del Río Uruguay en toda la geografía del lugar. No se concibe una disociación del sistema urbano con la fuerte atracción de la ribera que por décadas ha marcado las actividades en Fray Bentos, desde su fundación, desde las económicas hasta las de esparcimiento de su población. De hecho la mayor parte de los sitios de interés de nuestra zona están vinculados al Río; Sistema Patrimonial Industrial Anglo, balneario Las Cañas, Playa Ubici, barrancas de Cánepa, rambla costanera, teatro de verano, plaza de los Inmigrantes, parque Roosevelt, plaza Hargain, etc.

El área de influencia determinada también se caracteriza por la presencia de sitios arqueológicos correspondientes a "grupos ceramistas" del período tardío de nuestra prehistoria. Estos grupos se ubican, temporalmente hablando, entre el 500AC y la llegada de los europeos al lugar (siglos XVII y XVIII). Los primeros trabajos de investigación en el departamento se remontan a los años 60 y 70. Teniendo en cuenta los registros de antecedentes es posible afirmar que estos sitios se han caracterizado por una alta densidad de evidencia arqueológica pero no se ha encontrado alta variabilidad artefactual. El material más densamente representado en estos sitios lo constituye la cerámica.

También puede identificarse como elemento clave de la identidad territorial, la historia industrial de la zona con el ex frigorífico Anglo, fuertemente arraigada a la cultura local. Los vínculos con la zona

portuaria desde los inicios del núcleo urbano, la vía férrea y más recientemente en la década de los 70 el puente Internacional.

A nivel urbano interior se desarrolla una traza histórica con identificación cívica cultural sobre la Avenida 25 de Mayo, 18 de Julio y calle 33, un eje lúdico, recreativo sobre la rambla y el teatro de verano y un eje comercial sobre Avenida 18 de Julio.

La Comunidad se identifica con una ciudad de origen multiétnico.

No podemos dejar de mencionar el paisaje del Sistema Patrimonial Industrial Anglo que tiene como valor fundamental al elemento verde. Dentro del mismo se encuentra una gran variedad de flora autóctona así como conjuntos de vegetación exótica de gran valor escénico. Se identifican grupos en las distintas zonas que cumplen con un rol sustantivo dentro del paisaje de este Sistema Patrimonial y que son de gran significación dentro de la denominación de Paisaje Cultural.

Dentro del Sistema se identifican Montes de Ombúes con ejemplares de significativo valor no solamente por formar parte del entorno natural de un sitio de valoración patrimonial, sino por constituirse en un ejemplo de agrupación (o “isla”) con pocos iguales en el país, dado que originariamente crece solitario.

El parque de la Casa Grande cuenta con gran variedad de especies exóticas que fueron traídas de diferentes países europeos.

Las unidades ya reconocidas del sistema, entre otros, son:

- Monte de ombúes, situado en la zona de los corrales.
- Monte nativo “la balconada”.
- Monte exótico “Casa Grande”.
- Piezas vegetales aisladas de singular relevancia por su ubicación: ombú de los corrales techados, árbol situado en el acceso al sistema.

IV.6) Sistema Patrimonial Industrial Anglo.

Se define como Sistema Patrimonial Industrial ANGLO a un conjunto de bienes culturales y naturales vinculados en el territorio a partir de una actividad productiva y en relación a la comunidad en que la misma se desarrolló. Este sistema patrimonial industrial involucra en este caso a todo el ciclo productivo de la carne que va desde la cría del ganado en las estancias, hasta su etapa de mayor industrialización en el establecimiento industrial y envío al mercado.

El Sistema, comprende el territorio que explica una historia de urbanización y uso de la ciudad industrial. Está relacionado directamente con las características geográficas y naturales del sitio que lo

definieron como el lugar estratégico para la elaboración y procesamiento, así como para su posterior distribución y abastecimiento al mundo, de los productos alimenticios derivados de la carne.

Los Elementos que integran la Zona de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental del Sistema Patrimonial Industrial ANGLO a modo de catálogo inicial, son:

* La costa sobre el Río Uruguay.
* El puerto del Anglo.
* El Puente que relaciona la ciudad de Fray Bentos con el Sistema Patrimonial.
* El barrio histórico obrero y gerencial.
* El Club de Golf (parque, vegetación, edificación).
* El Club de Fútbol Anglo.
* Los Corrales y la Balanza.
* Construcciones e Instalaciones industriales desde el período de saladero hasta el del Ex Frigorífico Anglo.
* Trazas de funcionamiento productivo y social: camino de Tropas, camino del molino, vía o línea del ferrocarril.
* Áreas de desarrollo de las festividades: la banda de música, las Romerías.

* Recorridos:
- de Tropas: desde el tren hacia el área de producción.
- de la vaca: como elemento de producción.
- de llegada de los pavos: desde la estación hasta el Ex Frigorífico Anglo por calle Brasil.
- del obrero: del barrio a la Planta y áreas de recreación.
- de la banda musical: desde el kiosco de la reina, pasando por la casa grande hasta el "mirador".

Los Elementos que estando fuera del núcleo pertenecen al sistema

• El kiosco de la Reina.
• Recorrido de la banda de música sobre la calle Brasil hacia la Plaza.
• Estación de ferrocarril próxima a la zona de estancias.
• Estancias de engorde y saladeros relacionados.
• Estación Central de ferrocarril de desembarco de pavos hacia el Anglo.

V) PROBLEMAS AMBIENTALES EXISTENTES.

V.1) Medio Físico

Recurso hídrico

No se tiene una identificación de las zonas de mayor vulnerabilidad de los depósitos subterráneos como modo de gestionar en el modelo territorial, las directivas y actuaciones sobre el suelo, sea rural o urbano, para crear las condiciones de mitigación de los potenciales efectos contaminantes. Es importante señalar que seguramente esos puntos puedan escapar no solo al ámbito de actuación sino que también a los límites departamentales. Será necesario crear las condiciones necesarias para la actuación regionalizada del tema e involucrar a diferentes actores involucrados en la temática.

A pesar de la cobertura de saneamiento de la ciudad se constata igualmente la existencia de pozos “negros” perdedores o conectados a los aljibes lo que conlleva a una situación potencial de contaminación de las aguas subterráneas y superficiales.

Desde el punto de vista social, la existencia de zonas anegables en el ámbito urbano es otro de los aspectos relevantes y que se vinculan con este ítem y se asocian a problemas con el drenaje de aguas pluviales y canalizaciones a cañadas subterráneas y superficiales.

Adicionalmente, los residuos sólidos urbanos incorporan un vehículo más para potenciar la contaminación del recurso hídrico (y también el suelo).

En la actualidad el vertedero no cumple las condiciones para poder considerarlo un “vertedero controlado”. Presenta muy poca cobertura de los residuos, hurgadores trabajando en el predio y diversos puntos de acumulación de lixiviados.

En consecuencia, la falta de saneamiento en zonas determinadas y densamente pobladas de la planta urbana, sumado a carencias en los tratamientos de efluentes líquidos, así como potenciales vertidos de pequeñas empresas generadoras de efluentes, uso de agrotóxicos en zona de suelo rural, son realidades que conducen a una potencial incidencia en el deterioro y contaminación de los cursos superficiales y subterráneos de la zona en estudio.

Suelo

Los riesgos de deterioro de este recurso se refieren a la posibilidad de pérdidas de suelo rural, sustituido por destinos industriales, logísticos y urbanizaciones que ocupan territorio haciendo inviable la coexistencia de actividades. Alto conflicto en el uso del suelo.

Por otra parte, el avance de la agricultura de secano con la secuencia “soja-trigo” produce el corrimiento de otras actividades de menor rentabilidad que otorgaban muchas veces la diversificación productiva y por ende la alternancia en la severidad de la utilización del recurso suelo.

Ello ha determinado un aumento en el potencial de pérdida del suelo por erosión a causa de falta de prácticas conservacionistas de laboreo, aplicación de agroquímicos aún en zonas no cultivables y escasos rastrojos post cosechas con suelos semidesnudos favorecedores de los efectos negativos de las altas e intensas pluviometrías.

Aire

Los accesos a la ciudad, la carretera puente puerto, acceso al puente internacional, cruce de ruta 2 y 24 lugares de conjunción de diferentes actividades es particularmente complejo este aspecto. La falta de ordenamiento del territorio ha llevado a la dispersión espacial de las actividades que hace prácticamente inabordable la identificación precisa del origen de las potenciales inmisiones. La falta de sitios predeterminados para la ubicación industrial, logística, agroindustrial, hace que no se puedan incluir zonas de exclusión urbana en su entorno para la minimización de los eventuales efectos.

V.2) Medio Biótico

Ecosistemas Nativos. Áreas Verdes.

Los ecosistemas nativos han sufrido variados procesos de degradación. En el caso de las praderas naturales se han producido modificaciones en su composición específica. En especial por sistemas forrajeros de corta duración y por la inclusión de cultivos anuales de secano.

La flora de árboles altos de la costa del Río Uruguay ha sufrido el efecto de la degradación antrópica para su uso como leña (coronilla, guayabo), y zonas de campamentos; del mismo modo el matorral de espinillos, algarrobos y quebracho blanco ha sufrido cortes a lo largo de décadas para producir leña y carbón.

Otro tanto sucede con las poblaciones de fauna autóctona, atendiendo a la presencia de pastizales modificados o alterados por la actividad agrícola-ganadera que hace que no sea frecuente la presencia de registros de grandes mamíferos silvestres, y que se suma la irrupción de la modalidad urbana en gran parte del entorno, impactando así en el equilibrio de los hábitats naturales.

V.3) Medio Simbólico

Recursos Culturales, Paisaje, Sitios de interés.

Frente a la potencial amenaza que significa la pérdida de valores enunciados precedentemente es necesario incluir dentro de las actuaciones del Plan el fortalecimiento del sistema de espacios verdes de la ciudad y la micro región: confección de un inventario de espacios naturales de la micro región, diagnóstico de áreas de valor natural a restaurar y proyectos paisajísticos urbanos.

Falta valorizar el paisaje cultural fluvial como parte de un sistema integrado estructurado por el Río Uruguay, reconociendo al ANGLO como elemento fundamental del sistema.

V.4) Sistema Patrimonial Industrial Anglo.

Falta de reconocimiento al Sistema Patrimonial Industrial ANGLO como elemento central o sustantivo del Paisaje Cultural Fray Bentos, lo que lleva a no disponer de los máximos niveles de protección y valorización que promuevan la pertenencia e integración con la ciudad.

VI) EVOLUCIÓN DE LOS ASPECTOS RELEVANTES.

El Plan aborda en su parte propositiva mecanismos que propenden a la mitigación de los problemas ambientales detectados en las fases de elaboración del instrumento, a partir de la categorización del suelo y de las zonificaciones realizadas. Las categorías del suelo en el ámbito de aplicación del Plan son:

- *Urbano* con sub. categorías en Urbano consolidado y Urbano No Consolidado.
- *Sub. Urbano* con subcategoría Interfase Urbano - Rural de Ordenación Especial y suburbano propiamente dicha.
- *Rural* con el Atributo de Potencialmente transformable a suburbano y rural con sub. categorías Rural Productiva y Rural Natural.

Así pues se considera, que la evolución del estado de los aspectos en el caso de no aplicarse el Plan, conduciría a una intensificación de los problemas que los afectan y consiguientemente al deterioro de los mismos en el entendido que se tratan de estados del desarrollo que no son estáticos..

Desde el punto de vista territorial, tal deterioro afectaría la diversidad ambiental, el paisaje, el patrimonio y recursos fundamentales (agua, suelo, aire), imagen cultural y estructural, con consecuencias poco favorables para atender el núcleo del desarrollo sostenible.

El desarrollo efectivo del modelo territorial que se propone y la zonificación como principal herramienta de regulación de usos y actividades en el territorio, unida a acciones positivas de gestión de los recursos debe conducir a solventar los problemas ambientales que se han identificado en el ámbito de aplicación del instrumento.

VII) OBJETIVOS DE PROTECCION AMBIENTAL.

El modelo territorial asumido se basa en los aspectos físicos, ambientales y geográficos de la zona, atendiendo en particular, la actual dinámica de desarrollo urbano y rural y el creciente cambio en el uso del suelo por demandas del lógico desarrollo económico de la región, sin dejar de considerar la historia vivencial de la población y el acervo patrimonial que la zona posee.

El modelo propuesto deriva de la aplicación de los lineamientos estratégicos del Plan y los traduce y expresa en el contexto del ámbito de aplicación. En el documento base del Plan se plantea en detalle las actuaciones y disposiciones concretas de cada zona emergente de la herramienta utilizada.

Los objetivos de protección no son en exclusividad planteados para esta región sino que deberán ser la línea base y guía para otros IOT. Es importante señalar que el Plan ha asumido como propios los ya establecidos en la normativa legal nacional e internacional a las que el país se haya adherido; que podríamos reconocerlos como objetivos ambientales generales del Plan.

En lo departamental, desde el año 2007 rige la Ordenanza de Medio Ambiente que conforma un marco normativo de fuente departamental para la protección del medio ambiente :

Todos los habitantes del departamento tienen derecho a gozar de un medio ambiente adecuado para su desarrollo personal y satisfacer en él sus necesidades, sin comprometer los derechos de las generaciones futuras, ni de los demás habitantes del departamento que con él conviven en su mismo tiempo y lugar.

El medio ambiente constituye parte esencial del patrimonio del departamento y cumple una función social, por lo que es de interés su protección.

Las consideraciones medioambientales tendrán prioridad sobre las meramente lucrativas.

Prevención y control de la contaminación del aire entendida como cualquier alteración de la atmósfera traspasando los límites definidos para cada parámetro, ocasionada a causa de emisiones gaseosas, partículas sólidas o líquidas que puedan afectar la calidad o poner en riesgo la vida

humana, deteriorar las condiciones del hábitat, de la flora y fauna de la zona afectada, los bienes de las personas o el medio ambiente en general.

Controlar la introducción directa o indirecta hacia las aguas superficiales y subterráneas de sustancias, materiales o energía, susceptible de poner en peligro la salud humana o animal, deteriorar el medio ambiente o provocar daños sin remediación.

Controlar la introducción en el suelo-tierra de elementos, sustancias, materiales susceptibles de poner en peligro la sustentabilidad de este recurso, que ocasione o provoque peligro para la salud humana o animal, deteriorar el medio ambiente o provocar daños sin remediación.

Velar especialmente por los lugares que se consideran de valor particular debido a sus características patrimoniales de índole natural, cultural, etc.

Y en especial los objetivos, que el plan específicamente se propone:

1) Preservar la calidad de los recursos hídricos.

2) Contribuir al mejor uso del suelo, evitando pérdida de suelo rural.

3) Promover la densificación residencial en las zonas con infraestructura de saneamiento.

4) Prohibir la creación de situaciones urbanas que atenten contra el saneamiento ambiental, en particular la urbanización de zonas inundables y de difícil drenaje natural.

5) Compatibilizar usos del suelo y actividades de manera de mitigar eventuales conflictos por ruidos, olores y/o material particulado, viabilizando emprendimientos sostenibles.

6) Priorizar las áreas de valor biótico como las que se encuentran en la Ruta Panorámica, el Anglo, entre otras.

7) Preservar y proteger el sistema de espacios verdes de la ciudad y la micro región.

8) Proteger el Sistema Patrimonial Anglo reconociendo su valor natural y cultural.

EFECTOS AMBIENTALES. SELECCIÓN ALTERNATIVA.

Cualquier selección de alternativas, necesariamente involucra el conocimiento de la situación de “desarrollo” y evolución que tendrá la zona en cuestión, básicamente en la demanda de los recursos naturales que, la sociedad civil, los emprendimientos y actividades necesitan para su concreción en un determinado período de tiempo

En este caso el escenario de actuación a partir de la cual se diferencian las alternativas a considerar, es el Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Fray Bentos

Cada una de las alternativas que se consideran tienen un conjunto de actividades asociadas y una “forma de ocupar el suelo” en el cual las mismas se desarrollan y se desarrollarán.

En general las actividades que se vinculan y que son el motor de desarrollo de la zona son las agropecuarias, industriales, logística, residenciales, de infraestructuras básicas, portuarias, turísticas, y que con independencia de la existencia de un IOT continuarán desarrollándose. Todas ellas en mayor o menor grado involucran las dimensiones estratégicos del desarrollo sostenible; sociedad, economía y medio ambiente.

Con carácter general los efectos ambientales negativos sobre el medio ambiente en la aplicación del IOT son reducidos; especialmente la propuesta de zonificación del suelo, tiene el propósito de velar por la salvaguarda de los recursos naturales y la calidad de vida sin perjuicio del mantenimiento de determinadas actividades y uso.

La zonificación del suelo y la consiguiente regulación de usos y actividades constituyen, una de las principales vías que tiene el Plan para incorporar efectivamente los principios de sostenibilidad en el ámbito de aplicación.

Desde la perspectiva de la EAE, se valora positivamente la propuesta de zonificación, en la medida que implanta un modelo de uso gradual del territorio y no un enfrentamiento de “protección total” versus “explotación dura intensiva”.

Los efectos ambientales derivados de la zonificación optimiza, ambiental, social y económicamente la localización de usos y actividades, así como la demanda de la sociedad civil para su desarrollo

En la medida que en el proceso de elaboración del Plan esas consideraciones fueron tenidas en cuenta es de esperar con altas probabilidades, un freno al deterioro de las condiciones enunciadas en otros ítems.

Las condiciones de mejora también dependerán de la coordinación, actuación y concertación en el territorio, de las acciones del Gobierno Departamental con el Gobierno Nacional y sus diferentes organismos que en materia ambiental y actuación en el territorio poseen.

Específicamente en el modelo territorial propuesto, concretamente explicitado en el documento base, se establecen disposiciones que implicarán una mejora de la gestión de la Intendencia en la materia.

El análisis de alternativas implica comparar opciones de actuación siendo una de ellas la de “no hacer”. En esta situación se considera el desarrollo de la zona sin la implementación del IOT, por lo tanto no se modifica la categorización del suelo y su el régimen de uso. El desarrollo de nuevas actividades se encuentra entonces restringido a la categorización actual.

Constituye lo que se denomina Alternativa 0, que presupone la evolución de la situación actual de acuerdo con las tendencias existentes. El ámbito de aplicación de Fray Bentos en la alternativa 0 obedece a la categorización de suelos graficada en el plano siguiente.

Categorización Alternativa 0- ○ Corresponde a suelo urbano y su. urbano, el resto es suelo rural

Este modelo físico de la ciudad venía marcado por los factores comerciales, propiciado por la actividad portuaria, vinculado a su fundación, explotando los valores geográficos naturales y accidentes geográficos de barranca y río.

Se podría definir en la actualidad como una aglomeración urbana menor, con funciones portuarias, industriales, comerciales derivadas y de servicios para la acogida de visitantes.

La trama urbana revela una cuadrícula de calles anchas y espacios públicos relevantes, generando una ciudad con colmatación del casco fundacional, receptor en su momento de los servicios y residencias, contrastado en la actualidad con la consolidación de una centralidad lineal en el eje longitudinal de la trama, con una extensión con lejanía a la ribera del río.

Su crecimiento de la periferia fue espontáneo y desorganizado, extendiendo la ciudad en un eje perpendicular al río y alejándola del recurso hídrico, atributo principal de la ciudad.

Fray Bentos se conformó atendiendo a: factores funcionales vinculados a la actividad portuaria; a factores locacionales con una fuerte impronta de sus formas topográficas en la ribera del río, sus recursos naturales y su estratégica ubicación geo-política; y a factores poblacionales derivado de la población de inmigrantes de alta cohesión social.

La ciudad consolidada, con nuevas funciones y necesidades de expansión encontró su crecimiento en la trama urbana, mediante el modelo de crecimiento por generación periférica, asociada a la sectorización que categorizaba zonas urbanas, suburbanas y ejidos, ocupando los límites inmediatos de la ciudad y los espacios delimitados por sus vías principales de conexión.

El territorio urbano consolidado se caracteriza hoy por una amplia cobertura de servicios urbanos, algunos a reconsiderar (sitio de disposición final de residuos sólidos urbanos), con una trama urbana amplia que debería ser caracterizada como el espacio público por excelencia, al que se le integra el sistema de espacios verdes existentes quien atiende las diferentes demandas poblacionales.

El crecimiento de la ciudad, la renovación de algunas dinámicas urbanas, así como la instalación de grandes empresas y complementarias, en un mundo globalizado, ha hecho que la ciudad inserta en un sistema de ciudades, modifique su lógica interna, generando una centralidad lineal que ha dinamizado el eje principal de la ciudad.

El Río Uruguay potencia el borde ó límite de la geografía de nuestro territorio, siendo un recurso natural, de suma relevancia, haciendo imposible no pensar un desarrollo urbano que niegue esa presencia, invitando a generar un borde urbano “de mayor espesor y extensión física, con calidad de apropiación”, compatible con la preservación y puesta en valor de los ecosistemas existentes y diversidad de ambientes, dada la extensión física de este borde de río.

La dimensión histórica-patrimonial ubica a nuestro territorio en un estadio de relevancia, con recursos culturales y patrimoniales en su apogeo, destacando lo tangible e intangible del territorio, asociado a la exigencia que mejora la calidad de vida de la población, existiendo una creciente demanda social de proteger el patrimonio histórico-cultural, preservando la identidad de la población, pensado también desde la segura oferta turística que esto ofrece y nos referimos al ANGLO, casco antiguo y fundacional de la ciudad.

El ámbito geográfico, delimitado para la actuación del plan, está marcado por una fuerte presencia de área rural circundante, perteneciente al INC ocupando un 45% del área delimitada.

El gran espectro de actividades económicas que presenta la ciudad hace compleja la vinculación exclusiva del territorio con un tipo de desarrollo económico endógeno.

El territorio definido por el ámbito de aplicación del Plan Local se caracteriza por un desarrollo interno que consume recursos locales de mediana especialización para el beneficio de la comunidad y se asocia mayoritariamente a un desarrollo exógeno de recursos humanos de alta especialización, recursos externos para el desarrollo local.

La estrategia de desarrollo económico implica la necesidad de compatibilizar el desarrollo utilizando recursos genuinos, promoviendo iniciativas locales

El modelo de desarrollo económico de la zona responde a un modelo tradicional inducido, es decir aquel que permite la atracción de grandes empresas al territorio que posee un bajo nivel de desarrollo para que a partir de las mismas se genere la actividad económica complementaria que satisfaga la necesidad de empleo, generando una gran dependencia a la actividad primaria, reforzando más la producción que la innovación, desnudando escasez de recursos calificados disponibles en el territorio.

Analizando los grandes aspectos que contribuyen a la conformación de un modelo social de ciudad, destacando la complejidad que esto posee, se hace foco en el nivel de satisfacción de las necesidades humanas que la población tiene, así como la articulación de su estructura social, roles de los principales actores y su cohesión social manifiesta.

Atendiendo las necesidades básicas individuales y del colectivo, cabe decir que la subsistencia, salud primaria, alojamiento básico, seguridad y alfabetización están aseguradas, sin embargo las necesidades que se generan al relacionarse los individuos y que éstos demandan, se encuentra en un nivel parcial de satisfacción en garantía de empleo, seguridad ciudadana, formación, integración social y actividades culturales, accesibilidad plena a la ciudad y su oferta, hace necesaria la incorporación de infraestructura urbana que generen pertenencia a la comunidad.

El nivel de necesidades superiores y su ocupación parcial, simultáneamente indica que los ciudadanos empiezan satisfaciendo las necesidades básicas, fisiológicas y de seguridad, para atender las asociadas al cuidado del ambiente, calidad del espacio residencial, protección de lo histórico patrimonial, calidad del paisaje urbano, actividades de ocio y recreación.

La articulación de la estructura social determina una cohesión social baja a media, con un rol sectorizado de los principales actores

Es entonces que el escenario tendencial en esta alternativa marcaría la implantación desconcentrada de la actividad empresarial que identifica las ventajas comparativas de la zona, pero con crecimiento del sector servicios complementarios desorganizado y a demanda, generando un modelo de inestabilidad de ocupación o crecimiento lento, facilitado por la escasez de recursos

humanos e infraestructura acorde capaces de absorber la demanda, contribuyendo a un crecimiento espontáneo

En este marco, la migración de recursos locales tendería a sostenerse, manteniendo un emprendedurismo local muy bajo, emprendimientos de escaso rigor técnico, puntuales y oportunistas, sin sostenibilidad estudiada, profundizando la falta de vocación del territorio.

Considerando los paisajes ambientales eventualmente vulnerables podemos afirmar que su grado de vulnerabilidad depende de la ubicación geográfica y el estado de situación de cada una de ellas.

- Desde el Potrero del Burro hasta las Cañas: zona que atraviesa toda la Colonia Tomás Berreta y en la cual se desarrollan actividades típicas de suelo rural productivo.

- Las Cañas hasta La Panorámica: área con múltiples usos del suelo como los derivados del turismo y residencia permanente que hacen al área una zona vulnerable desde el punto de vista de su naturalidad. Otros usos del área son la agricultura, forestación, olivos, fruticultura.

Se entiende que estas actividades sobre el territorio deben realizarse dentro de un marco de producción responsable que incidan en la mitigación de los conflictos de usos del suelo sobre el área natural turística y los recursos naturales (cursos de agua).

- En la Panorámica existen zonas de valor natural con cierto grado de alteración o degradación por el uso antrópico (de interés a restaurar) y otras áreas naturales degradadas; éstas incluyen pequeñas zonas de interés natural a conservar.

- Desde la zona del Anglo hacia el Puerto Fray Bentos, el área no indica mayor vulnerabilidad, debido a que fueron alteradas por la urbanización; se pretende que se realicen las acciones dentro de un marco no agresivo al medio ambiente, con intervenciones localizadas y consensuadas multidisciplinariamente.

- Desde el Puerto Fray Bentos hacia el arroyo Yaguareté el área de mayor vulnerabilidad es la zona de barrancas de la formación Fray Bentos, patrimonio natural del paisaje regional.

El área de monte nativo del lugar desde fines de los años ’50 no existe debido a la tala indiscriminada.

En la margen Sur del arroyo Yaguareté: se encuentra un remanente de flora indígena sin embargo se considera un área vulnerable de interés a conservar. En cuanto a la margen Norte, tiene mayor grado de conservación.

La alternativa “de hacer” incorpora la implementación de un instrumento de ordenamiento territorial en el cual se definen las categorías del suelo, uso y ocupación del territorio para cada una de las zonas identificadas en el documento base, constituyéndose en *Alternativa 1.* El Plan establece una recategorización del suelo, lo cual permite el desarrollo de ciertas actividades en nuevas áreas.

En la selección de esta alternativa se han tenido en cuenta diferentes presiones en el territorio que han inducido a la configuración de la alternativa que configura la propuesta definitiva contenida en el Plan, y que se traduce en una aproximación y soporte al modelo de ciudad y territorio deseado.

Aspectos tales como:

1) Ciudad portuaria.

2) Desarrollo logístico con énfasis en el cruce de las rutas 2 y 24.

3) Consolidación de un área de desarrollo industrial al este de la ciudad desde el Yaguareté chico y al norte del cruce de ruta 2 y 24.

4) Anglo patrimonio histórico, con desarrollo del borde costero vinculando lo residencial con lo deportivo.

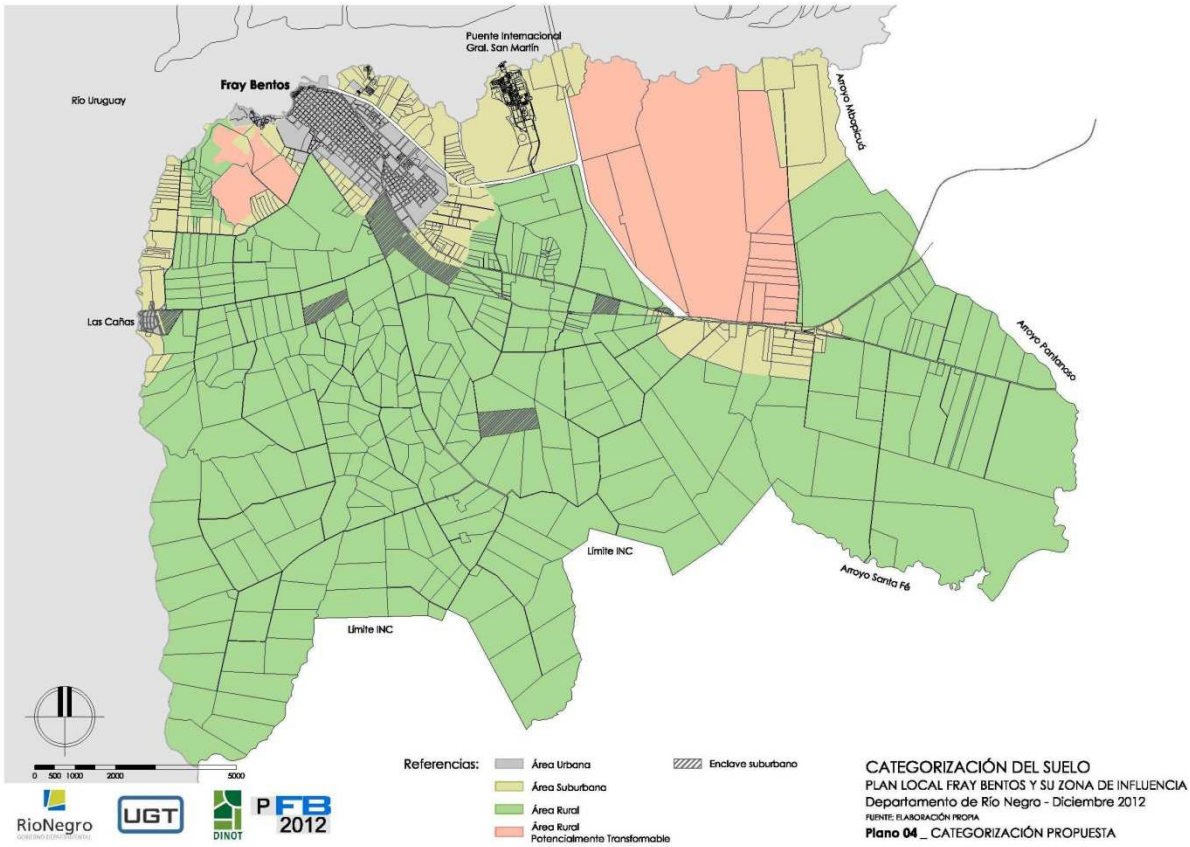
5) Viviendas de interés social y otras, revirtiendo el crecimiento alejado del río y potenciando la utilización de las infraestructuras instaladas: alumbrado público, saneamiento, cordón cuneta, agua potable.

6) Zona turística y residencial de baja densidad en Las Cañas y Ruta Panorámica.

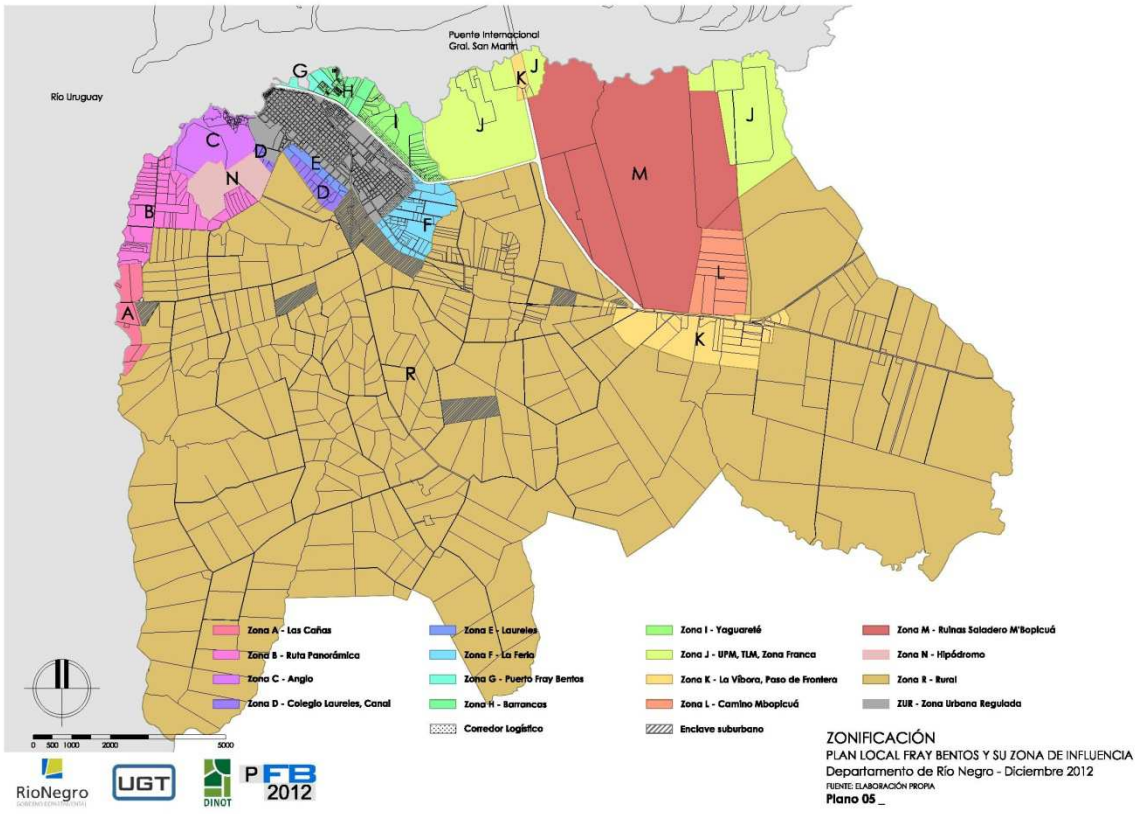
7) Rural productivo y su conectividad al centro poblado, con influencia de realce de la Colonia Tomás Berreta.

En base al análisis realizado en los anteriores párrafos y tomando especial atención a las presiones identificadas se llegó a la definición del territorio categorización y zonificación definitiva en la que el documento base abunda en detalles, y que se expone en el siguiente plano.

Categorización 2012



Zonificación Plan 2012



Adicionalmente se efectúa una calificación cuantitativa de las dos alternativas manejadas, teniendo en cuenta la consideración e integración del concepto de Desarrollo Sostenible en las propuestas; puntuándose con 2 cuando se integra el concepto, con 0 cuando no se incluye y con 1 cuando ese aspecto es considerado pero sin el concepto de DS.

	PLAN ACTUAL **Alternativa O**	**PLAN 2012** **Alternativa 1**
TEMA		
Suelo	1	2
Agua	1	2
Aire	0	2
Ecosistemas Áreas Verdes	1	2
Patrimonio	2	2
Medio Simbólico	1	2
TOTAL	**6**	**12**

El Plan 2012 es el que más integra el concepto de Desarrollo Sostenible, por lo que en una desagregación más específica de los componentes del ambiente que pueden ser afectados, se construye la lista de verificación para la alternativa del mismo.

TEMA (Componentes del ambiente que pueden ser afectados)	**EFECTOS PROBABLES** (la aplicación del IOT podrá)	**SI**	**escripción**	**Importancia** (alta,media,baja)
Suelos	1) Prevenir conflictos con usos de suelo habituales del área	**X**	**positivo**	**alta**
Agua	2) Modificar las descargas de efluentes hacia aguas superficiales	**X**	**positivo**	**alta**
Aire	3) Contemplar zonas de amortiguación ambiental	**X**	**positivo**	**alta**
	4) Prevenir significativamente ruidos del entorno	**X**	**positivo**	**alta**
Recursos Patrimoniales	5) Atender el patrimonio existente-Anglo	**X**	**positivo**	**alta**
	6) Calificar el espacio patrimonial y cultural	**X**	**positivo**	**alta**
Paisaje	7) Afectar significativamente el encuentro urbano-fluvial	**X**	**positivo**	**alta**
Suelos	8) Afectar erosión de suelo	**X**	**positivo**	**media**
	8) Prevenir la contaminación de los suelos y aguas subterráneas	**X**	**positivo**	**media**
Agua	10) Modificar las tasas de infiltración	**X**	**positivo**	**media**
Recursos Biológicos	11) Sostener especies de flora y fauna residente	**X**	**positivo**	**media**
Aire	12) Modificar significativamente los niveles de inmisión de gases o polvo	**X**	**positivo**	**media**
Paisaje	13) Afectar proyección de áreas verdes	**X**	**positivo**	**media**

La aplicación del Instrumento es de esperar que minimice los probables efectos negativos que se vienen derivando del actual plan de actuación.

El hecho de definir dentro de las distintas categorizaciones del suelo actividades y usos autorizados y prohibidos permite controlar puntos de eventuales perjuicios ambientales.

Teniendo en cuenta la lista de verificación presentada donde se explicitan los efectos probables**(ef..)** para cada tema, se presenta a continuación el vínculo directo con el Plan en su aspecto propositivo que contribuye al núcleo de este informe.

Medio Físico.

Para la zona A (Las Cañas),B (Ruta Panorámica) lugares de particular atracción natural no se permitirán actividades industriales, de acopio, logísticas, grandes superficies. Vínculo (+) con ef: 1, 4, 7, 9, 12 .

Para zona B los tamaños de los lotes serán de 2000m2 y 1há, con FOS de 10 y 20%.Para la zona D los lotes serán de 2500M2 y FOS 10%. Vínculo (+) con ef: 2, 8, 9, 10, 13.

En la zona D (interfase urbano-rural), F (La feria), I(Yaguareté) se prohíben actividades industriales, y de encierro de animales cuyo destino final sea la faena. 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. Vínculo (+) con ef: 1, 2, 3, 4, 8, 9, 12.

Se prevé una zona de exclusión de 300 metros a partir de límite de la zona D con las Zona C y con la ZUR3 para la aplicación de agroquímicos en forma terrestre permitiéndose únicamente la manual a mochila. *Vínculo (+) con ef: 3, 9, 12*

La zona E es la prevista para el crecimiento y densificación residencial por disponer de los recursos de infraestructura dura necesarios para ese desarrollo. En las urbanizaciones residenciales, de servicios, turísticas, deportivas, de recreación u otras, se reserva el 10% de áreas destinadas a espacios libres, equipamientos, cartera tierras y otros destinos de interés departamental o nacional de acuerdo a lo establecido en el artículo 38 de la Ley 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008.Válido también para la zona H (Barrancas de Cánepa). *Vínculo (+) con ef:1 ,2, 9, 10, 13*

La zona G (Puerto) prevé que las actividades y usos permitidos serán todas aquellas actividades exclusivamente vinculadas al puerto, tales como depósitos de materias primas, depósitos de mercadería y bienes muebles en tránsito, playas de contenedores, de logística, acopio de materia prima, reparación y desguace de embarcaciones.-

En esta área y paralela a la ruta Puente Puerto, desde calle República de Chile hasta recinto portuario, se deberá conformar una calle colectora de 17 metros de ancho y se deberá establecer una faja de contención ambiental según las actividades que se desarrollen junto al límite con el actual padrón rural Nº 1508 y el conjunto habitacional JC 23. Dicha franja de amortiguación tiene como fin crear un área que minimice los impactos ambientales hacia el interior del continente durante el período de ejecución de las obras y de las diversas operaciones que tengan lugar a posteriori. El ancho de esta faja de amortiguación la determinara la Dirección General de Medio Ambiente de la Intendencia de Río Negro.

Con relación a los sistemas hídricos puede considerarse necesario estudios más detallados en cada sitio específico. *Vínculo (+) con ef: 1, 3, 4, 7, 9, 12.*

El área industrial por excelencia queda establecida en la zona J Las actividades y usos permitidos en esta zona son aquellos relacionados con la actividad industrial y logística de apoyo a esta. En esta zona se localizarán las actividades industriales que presenten alguna de las siguientes características:

- Que el área necesaria para el desarrollo de la actividad sea mayor de 1 ha de desarrollo fabril, incluyendo a esos efectos el área construida, las áreas de operaciones logísticas y los sistemas de tratamiento de emisiones y residuos.
- Que necesite un determinados tipo y porte de vehículo para la provisión de insumos y para la propia producción.
- Que para la fabricación de los productos se utilicen sustancias o mercaderías peligrosas; cualquiera sea su capacidad de producción.
- Que la fabricación, manejo, depósito o almacenamiento de residuos o desechos estén comprendidos en el artículo 3 de la ley 17.220 - Prohíbase la introducción en cualquier forma o bajo cualquier régimen en las zonas sometidas a la jurisdicción nacional, de todo tipo de desechos peligrosos.

Se prohíbe la localización de las actividades antes mencionadas fuera de esta zona.

El tamaño mínimo de los lotes para la zona será de 2 Has.

En los emprendimientos industriales que se localicen, se exigirá la concreción de Zonas de Amortiguación Ambiental en el interior de los mismos, las cuales deberán evitar vectores de contaminación generados por la producción que se realizará en el establecimiento industrial del caso, sin perjuicio de la normativa aplicable a Medio Ambiente*. Vínculo (+) con ef: 1, 2, 3, 4, 8, 9, 11, 12.*

Las zonas L y M se las declara rural potencialmente transformable en donde el instrumento especial velará por el recurso suelo, agua y aire de la zona.

El suelo rural (zona R) permitirá actividades productivas tales como agrícolas, pecuarias, hortícolas, frutícolas, cultivos protegidos, animales de granja, lechería, forestación asociada a montes de abrigo o montes de explotación. Las actividades que comprendan alguna forma de encierro y/o concentración de animales deberán presentar ante las oficinas correspondientes de la Intendencia Departamental un plan de manejo de mitigación y/o compensación de los posibles efectos contaminantes; sin perjuicio del cumplimiento de la legislación nacional que les quepa. A modo de ejemplo y no taxativo: suinocultura, avicultura, encierro de ovinos y/o bovinos. 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 C; A2; ZUR1; ZUR2; E; H e I. 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. En esta zona se

excluye todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial y comprendido en toda otra limitación que establezca este instrumento. *Vínculo (+) con ef: 1, 2, 4, 8, 9*

Se realizará un Plan Sectorial en conjunto con DINAGUA, que incluirá el proyecto de drenaje de pluviales, elaboración de un mapa de riesgo (cruce de variables: posibilidad de inundación, anegación, con características socio-económicas de la población afectada), en coordinación con el Proyecto de Vialidad y el Proyecto de Saneamiento. El objetivo de las obras de drenaje es optimizar y mitigar el impacto superficial del escurrimiento de las aguas de lluvia, ampliando la red de canalización existente, actualizando el crecimiento de la ciudad, existente y el proyectado, almacenando y conduciendo eficientemente las aguas, previniendo cualquier efecto negativo sobre el medio ambiente. Fray Bentos es una ciudad que se caracteriza por su amplia cobertura de Saneamiento, su sistema separativo hace que se deba coordinar, entre otras cosas, con el Proyecto de Vialidad y el Proyecto de Drenaje Pluvial. El proyecto de saneamiento será ejecutado por OSE, Órgano competente y coordinado por la Intendencia de Río Negro. Vinculado a la extensión de la red de saneamiento en el Balneario Las Cañas, se tomará en cuenta la reserva del espacio necesario para una planta de tratamiento de aguas residuales mediante lagunas de decantación. *Vínculo (+) con ef: 2, 9, 10*

Medio biótico.

Se determina la categorización de suelo rural natural las riberas del Río Uruguay y márgenes de los arroyos Caracoles Grande y Chico, Yaguareté, M´Bopicuá y Santa Fé Grande, para contribuir a la conservación de flora y fauna. . *Vínculo (+) con ef: 11.*

Para la zona B se enfatiza el respeto y protección de los ecosistemas naturales, montes nativos, cuencas de ríos, arroyos y afluentes de los mismos, teniendo especial cuidado de no afectar la cuenca del arroyo Fray Bentos, ni tampoco el frente costero sobre el Río Uruguay. *Vínculo (+) con ef: 11*

El Anexo 5 contiene explicitadas las acciones concretas referidas al sistema Anglo *Vínculo (+) con ef: 11*.

La generación de zonas especialmente pensadas para actividades industriales, impide la ocupación de las mismas, en otros suelos, evitando así la vulneración de su flora y fauna. *Vínculo (+) con ef: 11*.

Las zonas L y M se las declara rural potencialmente transformable en donde el instrumento especial velará especialmente por la consideración de la fauna y flora de la zona.

Medio Antrópico.

Para la zona B el uso residencial será de baja densidad. Vínculo (+) con ef: 2,10.

En la zona D, F, I por ser empadronamientos típicos de "chacras familiares", 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 actividad vinculadas al origen agropecuario, hortícolas, frutícola, animales de granja vinculados a la producción familiar y todas compatibles con dicha residencia. *Vínculo (+) con ef: 1, 3, 4 ,8.*

Se prevé una zona de exclusión de 300 metros a partir de límite de la zona D con las Zona C y con la ZUR3 para la aplicación de agroquímicos en forma terrestre y/o aérea permitiéndose únicamente la manual a mochila. *Vínculo (+) con ef: 3, 9, 12*

Se prevé una zona de exclusión de 500 metros a partir de límite de la zona F con las Zona I y con la ZUR5 para la aplicación de agroquímicos en forma terrestre permitiéndose únicamente la manual a mochila. *Vínculo (+) con ef: 3, 9,12*

Se prevé una zona de exclusión de 500 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 permitiéndose únicamente la manual a mochila. *Vínculo (+) con ef: 3, 9, 12*

En la zona E y H se reservarán áreas destinadas a la cartera pública de tierras con destino a la localización de viviendas de interés social (Programas Nacionales, Departamentales y Paraestatales), de acuerdo a lo establecido en el Artículo 52 y 53 de la Ley 18.308, de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008. *Vínculo (+) con ef :1, 13*

De manera de atender al desarrollo económico del modelo propuesto se dispone que en la zona I, sobre la ruta y en una franja de unos 240metros 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, de manera de evitar el congestionamiento de actividades en solo la zona G del puerto.

La existencia de zonas especiales (J-K) para las actividades industriales, logísticas permite estimular la radicación de inversiones que propendan al desarrollo económico de la zona en la dirección explicitada en el cuerpo del plan.

Las zonas L y M se las declara rural potencialmente transformable en donde el instrumento especial velará especialmente por el recurso suelo, agua y aire, flora y fauna de la zona. Estará prohibida la localización de usos residenciales.

En la zona R 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 C; A2; ZUR1; ZUR2; E; H e I. En esta zona se excluye todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial y comprendido en toda otra limitación que establezca este instrumento.

Medio Simbólico.

En la zona B 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. *Vínculo (+) con ef: 3,13.*

Zona C que comprende el Sistema Patrimonial Anglo, en su desarrollo del Título VI, del Libro II, se especifican las acciones propositivas específicas. Vínculo (+) con ef: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 13.

La existencia de zonas (J-K) especialmente concebida para actividades industriales, logísticas favorece la conservación y evita posibles conflictos con el paisaje natural, cultural y patrimonial de la zona.

Contribuyendo a la vocación costera de la ciudad se promoverá ante OSE y actores competentes la obra necesaria que permita la extensión río adentro del emisor sub-acuático de la red de saneamiento urbano, minimizando el impacto negativo sobre la costa de la zona Zona C (Anglo), ampliando lo vivencial y la posibilidad de apropiación por parte de la comunidad. *Vínculo (+) con ef: 5, 6.*

Incluyendo todos los "Medios"

El Título V, del Libro II, del Plan contiene Programas y Proyectos que abordan en forma *transversal*, con propuestas de signo positivo, las temáticas ambientales abordadas en el informe.

El modelo territorial propuesto (de desarrollo sostenible) que contiene lo definido por los lineamientos estratégicos, identifica y actúa sobre las redes de infraestructuras básicas, el sistema vial, el sistema de espacios verdes, las centralidades y equipamientos, y se complementa con Programas de Actuación y Proyectos Ejecutivos.

Las intervenciones y actuaciones programáticas, derivan en la ejecución de programas y proyectos especiales, dinamizadores, por su valor estratégico, del nuevo desarrollo propuesto para el ámbito.

Estos Programas y Proyectos, se encuentran priorizados respecto a otros, posibles de realizar en el horizonte temporal de aplicación de este Plan Local, convencidos que la concreción de estas intervenciones, generará un impacto positivo en el territorio que contribuirá a la concreción del modelo territorial propuesto. La concreción de estos proyectos especiales, dinamizadores por su impacto, estarán condicionados a la licencia social, a su estructura presupuestal y a la concertación de todos los actores.

Serán prioritarios aquellos proyectos que contribuyan a resolver, en conjunto y acorde a lo generado por el diagnóstico territorial y lo constatado en el proceso de intervención y elaboración del Plan, lo referido a servicios, infraestructura, vinculación con el río, desarrollo turístico, logístico e industrial, asociados al cumplimiento del modelo territorial en el mediano plazo.

Se asocia a cada Programa, una serie de Proyectos Ejecutivos, los que se encuentran identificados, elaborados y en algunos casos, definido su perfil de ejecución, contenidos en el presupuesto departamental vigente, previendo aquellos aun no contenidos para el próximo presupuesto quinquenal.

Listado de Programas de carácter prioritario:

- Hábitat social.
- Equipamiento Urbano.
- Tierras y viviendas
- Patrimonio, Turismo y Ambiente

- Desarrollo y Promoción Económica
- Vialidad y Transporte
- Infraestructura

Vínculo (+) con ef: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13

VIII) MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR O COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS DEL PLAN. SEGUIMIENTO.

Se considera que al momento de elaboración del Plan se utilizaron criterios de minimización de los efectos negativos, como así los de lograr revertir la situación actual. Es de señalar también, que no se han identificado efectos negativos que sean adicionales o incrementales a los ya existentes.

Se considera que una virtualidad importante del Plan, para compensar, reside en la calificación y clasificación del suelo, que actúa como un modelo de uso gradual del territorio con carácter proactivo y no reactivo.

El Plan establece de modo general y específico (véase zonas reglamentadas en documento base), criterios de prevención y requerimientos (véase zona Paso Frontera, Industrial, Panorámica, Anglo, del documento base) de integración y calidad ambiental que contribuyen a compensar las posibles alteraciones generadas.

El desarrollo edificatorio en los suelos urbanos y urbanizables, así como el de las acciones en materia de infraestructura y equipamiento están sujetos a las autorizaciones y emisiones de informes preceptivos que incorporan determinadas exigencias ambientales.

Se considera asimismo de carácter relevante, asignar en la órbita de la Unidad de Gestión Territorial de la Intendencia, un equipo dedicado al seguimiento y cumplimiento de las pautas de caracterización de los usos previstos en la zonificación, con especial énfasis en:

Control de las actuaciones autorizadas y las irregulares.

Control de las actividades que por cronología temporal han quedado instaladas en zonas no permitidas.

Monitoreo territorial en lo que refiere al seguimiento de indicadores.

Seguimiento y control del cumplimiento de las disposiciones enmarcadas en la Ordenanza Ambiental de la Intendencia.

En el seguimiento general de la aplicación del IOT, será de vital importancia la concreción de un espacio de intercambio técnico entre el Gobierno Departamental, las dependencias del Gobierno Central que en la materia involucran al IOT. En ese sentido se cuenta con la resolución 1276 del 27 de noviembre del 2012 donde dice en su:

"Art°1) Créase la Comisión Asesora del departamento de Río Negro para realizar aportes en los procesos de elaboración, ejecución y seguimiento de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial del Departamento de Río Negro invitándose a las Instituciones relacionadas en el Considerando "2" a integrar la misma.- Dicha Comisión será presidida por el Intendente de Río Negro sin perjuicio de sus derechos de delegación"

Se explicita en el siguiente cuadro, un modelo de indicadores de tipo cuantitativo con el objeto de dar seguimiento a las actuaciones del Plan, a modo de valoración de todas las intervenciones en el territorio.

Como todo modelo preliminar es de carácter abierto, no abarcativo y no implica necesariamente tener respuestas inmediatas en la valores de los indicadores.

INDICADOR	Medido en	FUENTE	PERIODICIDAD
Modificación del uso del suelo por zonas	% sup. residenciales exclusivamente	IDRN	Determinar valor base/Anual
	% sup. actividades económicas	IDRN	Determinar valor base/Anual
Espacio Público	En %. Ocupación/área del Ámbito	IDRN	Anual
Inversión en proyectos de intervención	En % respecto al Año 0	IDRN	Determinar valor base/Anual
Fraccionamientos residenciales(Las Cañas, Panorámica y zona E)	% participación del nuevo régimen	IDRN	Anual
Intervenciones en el capital patrimonial	En % respecto al Año 0 / SPILA	IDRN	Determinar valor base/Bianual
Crecimiento actividades portuarias	En %. Ocupación/área del Ámbito	DRN/ANP	Bianual
Calificación del espacio público costero y su sistema urbano	* Nº de acciones realizadas en espacios libres	IDRN	Determinar valor base/Anual
	Permiso de Construcción	IDRN	Bianual
Inversión áreas ambientales vulnerables	En % respecto al Año 0	IDRN	Determinar valor base/Bianual

IX) RESUMEN

El Plan tiene como objetivo último el establecimiento de un modelo de ordenamiento territorial basado en el principio de sostenibilidad. Que compatibilice de forma eficaz y eficiente la conservación y uso racional de los recursos, garantizando su mantenimiento a largo plazo, con las actividades económicas y velando por la mejora de la calidad de vida de los habitantes.

Los principales problemas ambientales identificados se conciben con el incremento sustancial de la presión del hombre sobre el territorio y en especial son los vinculados a:

Recurso hídrico

No se tiene una identificación de las zonas de mayor vulnerabilidad de los depósitos subterráneos como modo de gestionar en el modelo territorial, las directivas y actuaciones sobre el suelo, sea rural o urbano, para crear las condiciones de mitigación de los potenciales efectos contaminantes. Es importante señalar que seguramente esos puntos puedan escapar no solo al ámbito de actuación sino que también a los límites departamentales. Será necesario crear las condiciones necesarias para la actuación más regionalizada del tema e involucrar a diferentes actores involucrados en la temática. A pesar de la cobertura de saneamiento de la ciudad se constata igualmente la existencia de pozos "negros" perdedores o conectados a los aljibes lo que conlleva a una situación potencial de contaminación de las aguas subterráneas y superficiales. Desde el punto de vista social, la existencia de zonas anegables en el ámbito urbano es otro de los aspectos relevantes y que se vinculan con este ítem y se asocian a problemas con el drenaje de aguas pluviales y canalizaciones a cañadas subterráneas y superficiales. Adicionalmente, los residuos sólidos urbanos incorporan un vehículo más para potenciar la contaminación del recurso hídrico (y también el suelo).

En la actualidad el vertedero no cumple las condiciones para poder considerarlo un "vertedero controlado". Presenta muy poca cobertura de los residuos, hurgadores trabajando en el predio y diversos puntos de acumulación de lixiviados.

En consecuencia, la falta de saneamiento en zonas determinadas y densamente pobladas de la planta urbana, sumado a carencias en los tratamientos de efluentes líquidos, así como potenciales vertidos de pequeñas empresas generadoras de efluentes, uso de agrotóxicos en zona de suelo rural, son realidades que conducen a una potencial incidencia en el deterioro y contaminación de los cursos superficiales y subterráneos de la zona en estudio.

Suelo

Los riesgos de deterioro de este recurso se refieren a la posibilidad de pérdidas de suelo rural, sustituido por destinos industriales, logísticos y urbanizaciones que ocupan territorio haciendo inviable la coexistencia de actividades. Alto conflicto en el uso del suelo. Por otra parte, el avance de la agricultura de secano con la secuencia "soja-trigo" produce el corrimiento de otras actividades de menor rentabilidad que otorgaban muchas veces la diversificación productiva y por ende la alternancia en la severidad de la utilización del recurso suelo. Ello ha determinado un aumento en el potencial de pérdida del suelo por erosión a causa de falta de prácticas conservacionistas de laboreo, aplicación de agroquímicos aún en zonas no cultivables y escasos rastrojos post cosechas con suelos semidesnudos favorecedores de los efectos negativos de las altas e intensas pluviometría.

Aire

Los accesos a la ciudad, la carretera puente puerto, acceso al puente internacional, cruce de ruta 2y24 lugares de conjunción de diferentes actividades es particularmente complejo este aspecto. La falta de ordenamiento del territorio ha llevado a la dispersión espacial de las actividades que hace prácticamente inabordable la identificación precisa del origen de las potenciales inmisiones. La falta de sitios predeterminados para la ubicación industrial, logística, agroindustrial, hace que no se puedan incluir zonas de exclusión urbana en su entorno para la minimización de los eventuales efectos.

Ecosistemas Nativos. Áreas Verdes*.*

Los ecosistemas nativos han sufrido variados procesos de degradación. En el caso de las praderas naturales se han producido modificaciones en su composición específica. En especial por sistemas forrajeros de corta duración y por la inclusión de cultivos anuales de secano. La flora de árboles altos de la costa del Río Uruguay ha sufrido el efecto de la degradación del hombre para su uso como leña (coronilla, guayabo), y zonas de campamentos; del mismo modo el matorral de espinillos, algarrobos y quebracho blanco ha sufrido cortes a lo largo de décadas para producir leña y carbón. Otro tanto sucede con las poblaciones de fauna autóctona, atendiendo a la presencia de pastizales modificados o alterados por la actividad agrícola-ganadera que hace que no sea frecuente la presencia de registros de grandes mamíferos silvestres, y que se suma la irrupción de la modalidad urbana en gran parte del entorno, impactando así en el equilibrio de los hábitats naturales.

Recursos Culturales, Paisaje, Sitios de interés.

Frente a la potencial amenaza que significa la pérdida de valores enunciados precedentemente es necesario incluir dentro de las actuaciones del Plan el fortalecimiento del sistema de espacios verdes de la ciudad y la micro región: confección de un inventario de espacios naturales de la micro región, diagnóstico de áreas de valor natural a restaurar y proyectos paisajísticos urbanos. Falta valorizar el paisaje cultural fluvial como parte de un sistema integrado estructurado por el río Uruguay, reconociendo al ANGLO como elemento fundamental del sistema.

Sistema Patrimonial Industrial Anglo.

Falta de reconocimiento al Sistema Patrimonial Industrial ANGLO como elemento central o sustantivo del Paisaje Cultural Fray Bentos, lo que lleva a no disponer de los máximos niveles de protección y valorización que promuevan la pertenencia e integración con la ciudad.

Son *objetivos específicos*

1) Preservar la calidad de los recursos hídricos.

2) Contribuir al mejor uso del suelo, evitando pérdida de suelo rural.

3) Promover la densificación residencial en las zonas con infraestructura de saneamiento.

4) Prohibir la creación de situaciones urbanas que atenten contra el saneamiento ambiental, en particular la urbanización de zonas inundables y de difícil drenaje natural.

5) Compatibilizar usos del suelo y actividades de manera de mitigar eventuales conflictos por ruidos, olores y/o material particulado, viabilizando emprendimientos sostenibles.

6) Priorizar las áreas de valor biótico como las que se encuentran en la Ruta Panorámica, el Anglo, entre otras.

7) Preservar y proteger el sistema de espacios verdes de la ciudad y la micro región.

8) Proteger el Sistema Patrimonial Anglo reconociendo su valor natural y cultural.

La alternativa que configura la propuesta definitiva contenida en el Plan, y que se traduce en una aproximación y soporte al modelo de ciudad y territorio deseado, ha tenido en cuenta aspectos tales como: *Ciudad portuaria. *Desarrollo logístico con énfasis en el cruce de las rutas 2 y 24. *Consolidación de un área de desarrollo industrial al este de la ciudad desde el Yaguareté chico y al norte del cruce de ruta 2 y 24. *Anglo patrimonio histórico, con desarrollo del borde costero vinculando lo residencial con lo deportivo. *Viviendas de interés social y otras, revirtiendo el crecimiento alejado del río y potenciando la utilización de las infraestructuras instaladas: alumbrado público, saneamiento, cordón cuneta, agua potable. *Zona turística y residencial de baja densidad en Las Cañas y Ruta

Panorámica. *Lo rural productivo y su conectividad al centro poblado, con influencia de realce de la Colonia Tomás Berreta.

Con carácter general, la capacidad del Plan de incidir en la solución de los problemas ya enunciados se considera propositiva, sobre todo en lo que atañe al ordenamiento de los procesos de urbanización y a la regulación de actividades en las diferentes zonificaciones propuestas. La contribución del Plan a la consecución de los objetivos de conservación ambiental se considera positiva y de una importancia media a alta.

El modelo territorial propuesto, fundamentado en los ejes estratégicos del desarrollo sostenible y materializado en la herramienta de la zonificación y recalificación del suelo, constituye en sí mismo un aporte relevante para la prevención, reducción y compensación de los efectos negativos sobre el medio ambiente.

La zonificación, generosa en espacio para la implantación industrial, portuaria y de logística terrestre, establece férreamente una sectorización por la cual los grandes emprendimientos quedarán alejados de los bordes de la ciudad y de las zonas periurbanas. Las industrias y empresas comerciales con plantas físicas, áreas de depósito, trabajo y logística de mediano porte encuentran una localización en el borde de la ciudad, con accesibilidad adecuada. El puerto público, hoy constreñido en su crecimiento, tiene su área de expansión prevista en la zonificación. El Plan establece la localización de las actividades empresariales de bajo impacto y compatibles con el tejido residencial en el propio amanzanado urbano. Finalmente, para empresas y actividades de alto valor agregado y óptima compatibilidad con áreas de valor patrimonial, el Plan prevé el desarrollo de un plan director del Sistema Patrimonial Industrial Anglo.

El desarrollo del Plan y de las actuaciones en él previstas que integran la parte propositiva debe ser objeto de seguimiento y evaluación. A dichos efectos se ha elaborado y propuesto un conjunto de indicadores de tipo cuantitativo.

INDICADOR	**Medido en**
Modificación del uso del suelo por zonas	% sup. residenciales exclusivamente
	% sup. actividades económicas
Espacio Público	En %. Ocupación/área del Ámbito
Inversión en proyectos de intervención	En % respecto al Año 0
Fraccionamientos residenciales(Las Cañas, Panorámica y zona E)	% participación del nuevo régimen
Intervenciones en el capital patrimonial	En % respecto al Año 0
Crecimiento actividades portuarias	En %. Ocupación/área del Ámbito
Calificación del espacio público costero y su sistema urbano	* Nº de acciones realizadas en espacios libres
Inversión en áreas ambientales vulnerables	En % respecto al Año 0

El método de seguimiento de procesos dinámicos como la ejecución de un plan puede requerir una revisión y adaptación permanente, por lo que los indicadores seleccionados deben considerarse como una propuesta abierta a los efectos de mayor rigor y precisión de ser necesario.

En el seguimiento general de la aplicación del IOT, será de vital importancia la concreción de un espacio de intercambio técnico entre el Gobierno Departamental, las dependencias del Gobierno Central que en la materia involucran al IOT. En ese sentido se cuenta con la resolución 1276 del 27 de noviembre del 2012 donde dice en su:

“Art 1°) Créase la Comisión Asesora del Departamento de Río Negro para realizar los aportes en el proceso de elaboración, ejecución y seguimiento de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial del Departamento de Río Negro, invitándose a las Instituciones relacionadas en el Considerando “2” a integrar la mismo.- Dicha Comisión será presidida por el Intendente de Río Negro sin perjuicio de sus derechos de delegación.-

CONSIDERANDO: Que las Instituciones públicas y privadas y los representantes de la sociedad civil serán invitados a designar un representante y los suplentes que consideren convenientes, (salvo el caso de la Junta Departamental que tendrá un representante por cada partido político que la integre) y dichas Instituciones serán: Comisión de Patrimonio Cultural de la Nación; Ministerio de Transporte y Obras Públicas; Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente; Agencia Nacional de Vivienda; Administración Nacional de Puertos; Asociación Comercial (departamental y locales); Sistema Nacional de Áreas Protegidas; Sociedad de Arquitectos de Río

Negro; Asociación de Escribanos de Río Negro; Agrupación de Ingenieros Agrimensores de Río Negro; Colegio de Abogados de Río Negro; Asociación de Asistentes Sociales del Uruguay filial Río Negro; Grupo Ecológico; Mesa Interinstitucional; redes Sociales; “ANTEL”; “UTE”; “OSE”; Junta Departamental de Río Negro; Municipios de Río Negro; y además la integrarán la Oficina de Desarrollo, la Unidad de Gestión Territorial; Direcciones de Planificación y Obras; de Turismo y de Tránsito de la Intendencia de Río Negro;”

En definitiva la proposición del Plan en su zonificación permite establecer un modelo de localización inducido que dirige actividades y usos con potenciales mayores impactos hacia áreas con mayor capacidad de acogida, salvaguardando de alguna manera los espacios más valiosos en términos ambientales en un sentido amplio. El Plan así mismo tiene el reto, la vocación y el compromiso de cruzar y de articular políticas de carácter sectorial con el objetivo último de la sostenibilidad del modelo territorial.

BIBLIOGRAFÍA:

1. José Miguel Fernández Güell, Planificación Estratégica de Ciudades, España 1997.
2. Avance Plan de Ordenamiento Territorial de Montevideo (POT), Montevideo 1998-2005.
3. Plan de Ordenamiento Territorial de Fray Bentos y su microrregión (Avance 2006-08).
4. Agenda 2010, Río Negro AHORA –competitividad territorial- Año 2003.
5. Documento de Trabajo e investigación en el área de Políticas Territoriales de Uruguay Integra: "Insumos para la formulación de análisis y negociación de políticas de desarrollo económico y social sustentables en Uruguay" (Julio de 2011).
6. Encuesta y censo a PYMES del Depto de Río Negro, Año 2010, Espacio 25 -CLAEH
7. Comisión de Gestión del ANGLO, Sistema patrimonial industrial Anglo, Ficha resumen 2010.
8. Instrumentos de Ordenamiento Territorial vigentes.
9. Base Inventarial en elaboración por la Facultad de Arquitectura de la UDELAR: https://rapidshare.com/files/27695049/BASE%20INVENTARIAL%20FRAY%20BENTOS%202012_%20en%20proceso%20-%20versi%C3%B3n%20reducida.pdf