

**REVISIÓN DEL PLAN LOCAL DEL CENTRO POBLADO
DE LOS ARRAYANES
Y SU ZONA DE INFLUENCIA**

**REVISIÓN DEL PLAN LOCAL DEL CENTRO POBLADO DE LOS ARRAYANES
Y SU ZONA DE INFLUENCIA**

Intendente Departamental de Río Negro

Dr. Omar Lafluf Hebeich

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

Ing. Agron. Jorge Gallo

Equipotécnico para la revisión del Plan:

IDRN

Unidad de Gestión Territorial

2022

Arq. Hugo Hornos Director de la Unidad

Director Gral. de Ordenamiento Territorial y Arquitectura

Arq. Viviana Fiorelli, Directora de Arquitectura y Urbanismo

Arq. Alejandra Vila, Directora Gral de Vivienda

Arq. Alejandro Bordoli Sub Director de Vivienda

Ing. Agrim. Horacio Labadie, Director de Catastro

Adrián Stagi Nedelcoff, Dirección Gral. de Ambiente

Asesores:

Técnica en Control Ambiental Elizabeth Zapata

Ing. Agrim. Roberto Benelli

Dr. Ricardo Gorosito

ARTICULO 1_INTRODUCCIÓN

Con la Aplicación del Instrumento de Ordenamiento Territorial del Plan Local del El Centro Poblado de Los Arrayanes en año 2012, ese lugar natural y agreste, con gran preservación de vegetación nativa, ubicado geo-estratégicamente en el límite departamental Río Negro Soriano, sobre la ribera norte del Río Negro, con presencias muy fuertes y destacables, vinculado físicamente con la ciudad de Mercedes, estableciendo una cercanía permanente, pero manteniendo su identidad y características propias, ha tenido un desarrollo urbano planificado con un gran crecimiento impulsando los procesos de desarrollo en forma integrada y sostenible, donde se continúa buscando la eficiencia en la gestión sobre el propio territorio.

Al igual que inicialmente con la creación del Instrumento, se vuelve a realizar un diagnóstico de situación y se establecen lineamientos y criterios para el ordenamiento, delimitando áreas para su crecimiento futuro, atendiendo nuevos borde internos y externos, nuevo ámbito de aplicación, interconexiones, preservando y continuando con la puesta en valor de las preexistencias naturales y patrimoniales. Planificando el territorio en un escenario a mediano y largo plazo, de manera sostenible, logrando el desarrollo compatible con el crecimiento económico con equidad social y preservación ambiental en concordancia con la adaptación al cambio climático.

ARTICULO 2_MARCO NORMATIVO

En virtud de la sanción de la Ley N° 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 29, de la citada norma, donde se refiere a la Revisión de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial.

“Las modificaciones en las determinaciones de los instrumentos deberán ser establecidas por instrumentos de igual jerarquía y observando los procedimientos establecidos en la presente ley para su elaboración y aprobación.

Toda alteración del ordenamiento establecida por un instrumento que afecte la edificabilidad o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias para mantener la proporcionalidad y calidad de los equipamientos.

Los instrumentos serán revisados cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que él mismo defina, así como siempre que se pretenda introducir alteraciones en él o en el territorio.

Los instrumentos podrán prever procedimientos de revisión menos exigentes para modificaciones de aquellas determinaciones que hayan definido como no sustanciales, sin perjuicio que las mismas deberán ser establecidas por normas de igual jerarquía.” (LOTDS)

Apobándose la presente revisión del Instrumento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, en el ámbito departamental, actualización del Plan Local del Centro Poblado Los Arrayanes y su zona de influencia, 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 - Memorias de Planificación, de Participación y Evaluación Ambiental Estratégica-.

La presente revisión del Plan Local se regulará por normas constitucionales, legislación nacional y departamental que establecen el régimen jurídico de la del ordenamiento territorial, del urbanismo, del 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 Instrumento.

ARTICULO 3_OBJETIVOS

A_Objetivos del Instrumento de Ordenamiento Territorial

a.1) Objetivo general.

Rever, corregir y determinar las condiciones necesarias para organizar y gestionar el territorio local, a efectos de las modificaciones que han surgido desde la aprobación del plan en Julio del año 2012, continuando con el desarrollo de un modelo de ordenamiento territorial planificado desde su origen, principalmente mejorando la calidad de vida de sus habitantes.

a.2) Objetivos específicos

a.2.1) Una política demográfica ambiciosa en el sentido de generar las condiciones normativas municipales para facilitar el establecimiento de más uruguayos en esa zona en particular.

a.2.2) Una política urbanística planificada a futuro que innove en cuanto al uso y disfrute de esta zona tan particular frente a un Río Negro que tiene un comportamiento diferente a los conocidos en el resto del país.

a.2.3) Afirmar la iniciativa y competencia de la Intendencia de Río Negro en la zona a través de un plan de crecimiento atractivo, generoso y a favor de la tendencia local de zona residencial haciéndola accesible a toda la población.

Los lineamientos estratégicos de la presente actualización del Instrumento corresponden.

En cuanto a los Lineamientos estratégicos y propuestas a modo de Proyectos especiales en la presente revisión del Plan Local se ratifican los ya establecidos en el Instrumento vigente y se considera con gran énfasis promover el acceso a la vivienda en el territorio.

ARTICULO 4_DERECHO DE SUPERFICIE

En el marco y en aplicación de la presente revisión del instrumento, los propietarios de inmuebles privados o fiscales podrán conceder el derecho de superficie previsto en el artículo 36 de la ley 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, no modificando los usos del suelo permitidos en el área afectada por la cesión de derecho de superficie.

ARTICULO 5_ AMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN.

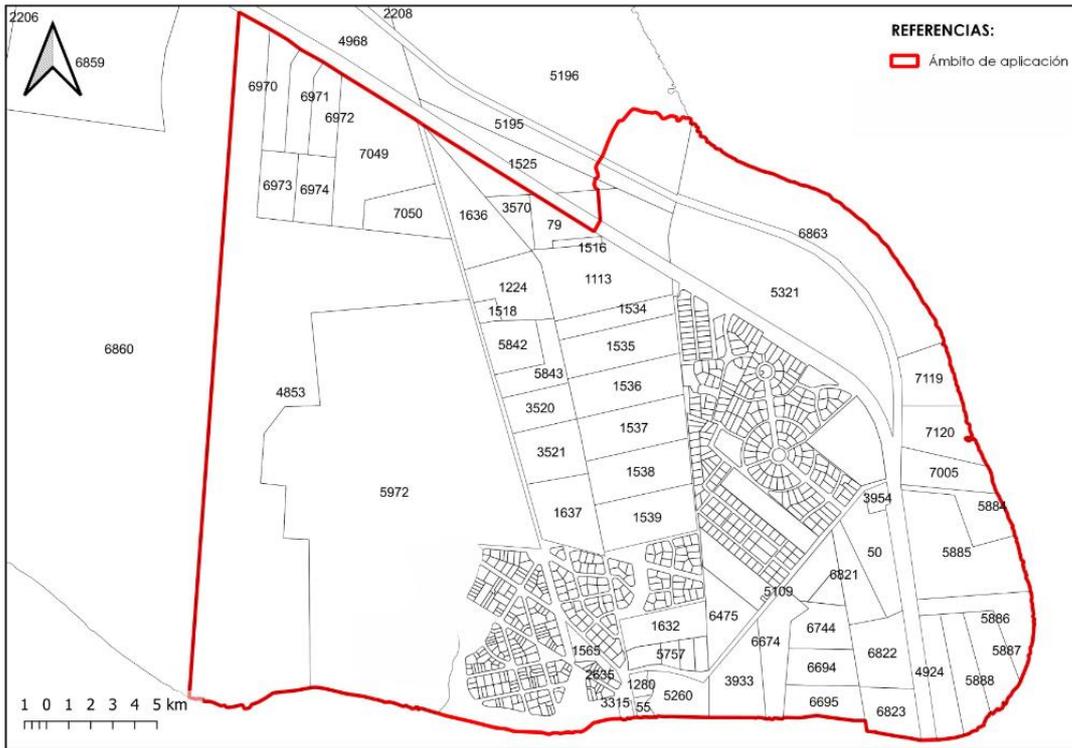
El ámbito de aplicación abarca la localidad del centro poblado Los Arrayanes y su zona de influencia con una actualización y ampliación del área comprendida de unas 170 Hás a unas 886 Hás. Comprendiendo las Hás existentes y las nuevas, resultando un incremento de unas 716 Hás.

Los límites van desde la Intersección del camino de acceso Norte al Centro Poblado con Ruta N°2 y por esta en su sector Suroeste hasta el Límite Oeste del Padrón Rural 4853, continuando por este hasta la Rivera del Río Negro desde el Suroeste en toda su extensión hasta la cañada existente al este del límite entre los padrones rurales N° 5196 y N° 6863; por dicha cañada hasta su encuentro con la ruta 2 y por ésta hasta camino el acceso norte de la localidad Los Arrayanes

Dentro de los límites establecidos en el ámbito de aplicación se tendrá efectos jurídicos directos, sin perjuicio de aquellos casos en que se establezcan disposiciones jurídicas o técnicas de natural aplicación departamental.

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, 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.

Ámbito de aplicación en plano adjunto y en Anexo N°1 Plano N°1.

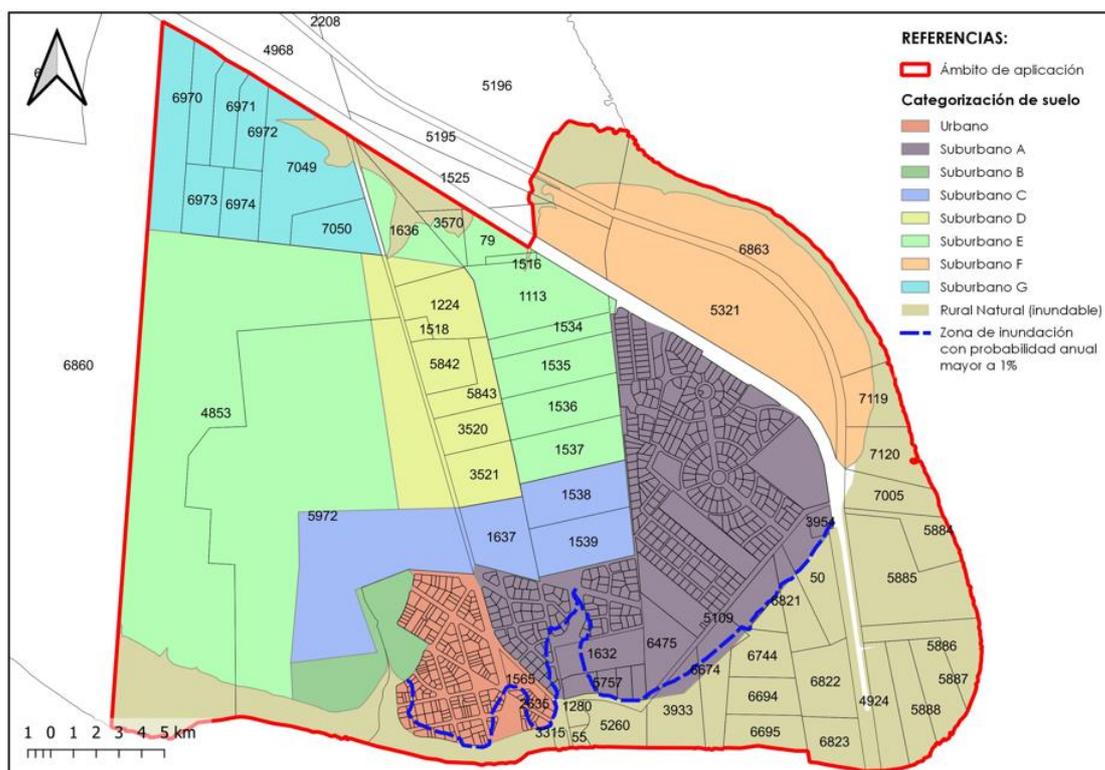


ARTÍCULO 6_CATEGORIZACIÓN DEL SUELO/ ZONIFICACIÓN

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

- Urbano con sub categoría Urbano No Consolidado
- Sub Urbano
- Sub Urbano de Protección Natural
- Rural con sub-categoría rural natural.

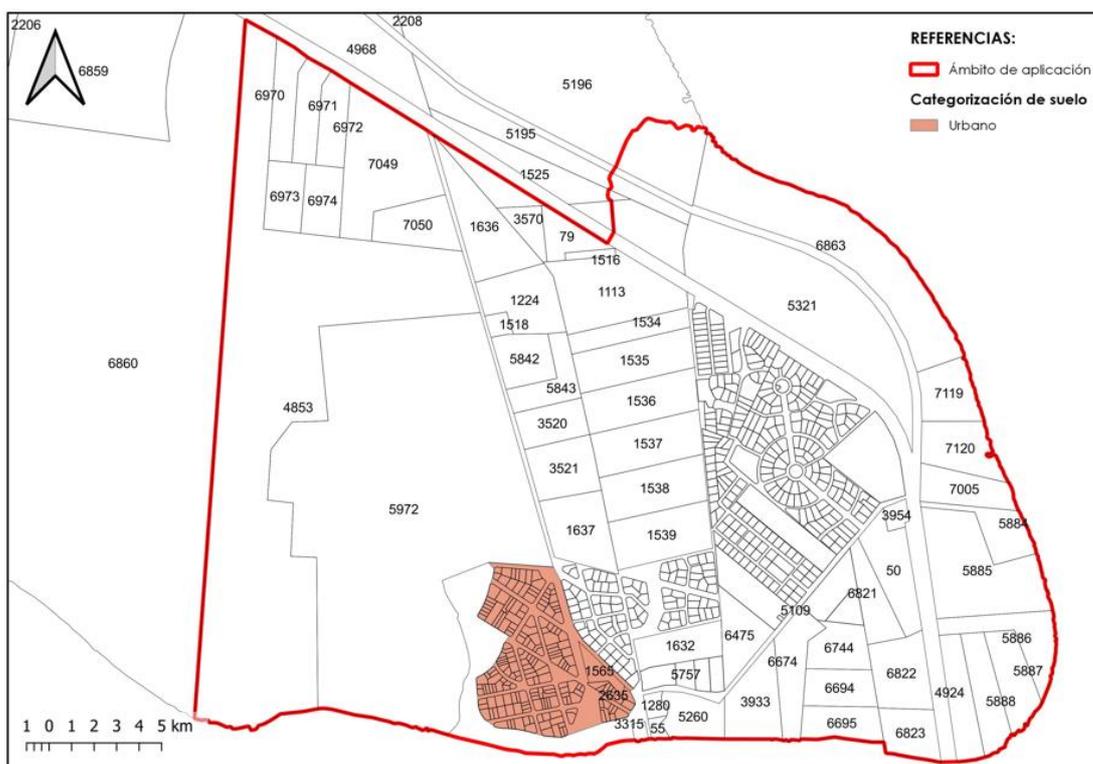
Las zonas de área de influencias constituyen zonas reguladas en la presente Revisión del Instrumento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y son las siguientes según el gráfico adjunto y en Anexo N°1 Plano 2 y Plano 3.



ARTICULO 7_ SUELO CATEGORÍA URBANO

Ratificando el Instrumento vigente continúa declarándose Suelo Urbano no consolidado en aplicación de lo previsto en el artículo 32, literal b, de la Ley N° 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, la zona urbana regulada que comprende el actual Centro Poblado más los actuales padrones rurales N° 1565, N° 2635, totalizando un área aproximada de 35 has identificada en el Anexo N°1 Plano N° 4. Se rigen por las regulaciones obrantes conforme al plano adjunto y en anexo N° 2, Ficha Normativa ZUR (Zona Urbana Regulada) que constituye parte de la presente actualización.

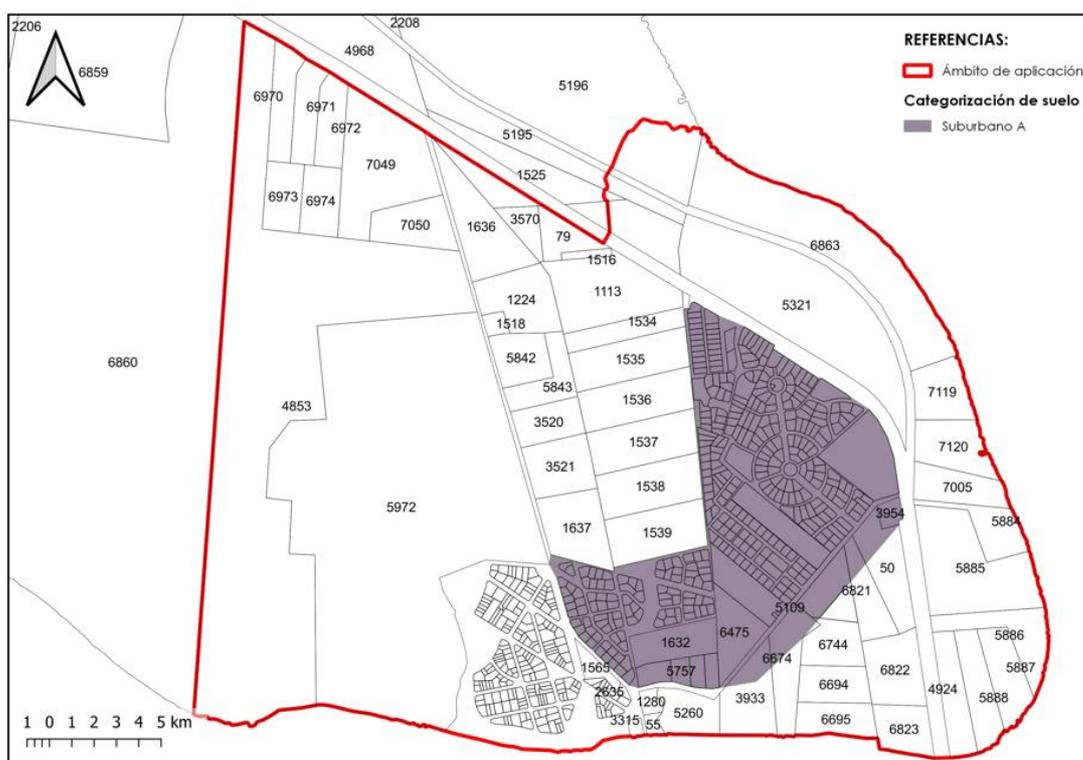
El tamaño mínimo de los lotes para la zona será de 750 metros cuadrados y 15 metros de frente mínimo, admitiéndose una tolerancia del 10% del área únicamente para dos de los solares a crear y de un 20% del área únicamente para un solar a crear, no pudiéndose construir más de dos unidades de vivienda por área mínima de lote. (2 Viviendas cada 750m² de lote)



ARTICULO 8: SUELO CATEGORÍA SUB URBANA - A

Ratificando el Instrumento vigente continúa declarándose Suelo Sub urbano, en aplicación de lo previsto en el artículo 33 de la Ley N° 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, a la zona conforme al plano adjunto y en anexo N° 1, plano N° 5 Suelo Sub Urbano A (antes Suelo Sub Urbano) y Anexo N°2 ficha Normativa para la zona.

Esta zona queda delimitada por “camino de Tropas” en rehabilitación desde Ruta Nacional N° 2 hacia el sur hasta el límite Sur de los actuales padrones rurales N° 1539 y N° 1637, por dicho límite hasta acceso norte de Los Arrayanes, por éste hacia el Río Negro hasta el límite urbanizable determinado por la curva cota +10, referida al cero Oficial y por este límite hasta Ruta Nacional N°2; cerrando el área por Ruta Nacional N°2 hasta “camino de Tropas” en rehabilitación, totalizando un área aproximada de 137 Has conforme al anexo N° 1, plano N° 5.



Los usos del suelo permitidos en esta zona son: residenciales, educativas deportivas, turísticas, recreativas, culturales y actividades comerciales no comprendidos en la Ley 17.18 de fecha 30 de setiembre de 1999 relativas a establecimientos comerciales de grandes superficies destinados a la venta de artículos alimenticios y de uso doméstico, de y su modificativa Ley 17.657 de fecha 30 de junio de 2003, y Decreto N°72/006 Reglamentación de la Ley de Establecimientos Comerciales; compatibles con las anteriores.

Se excluye toda actividad industrial, acopio, logístico y estarán prohibidos los Hoteles de alta rotatividad y en general las actividades que teniendo relación con estas últimas o similares, puedan generar demandas en infraestructura y servicios públicos que alteren significativamente el paisaje. Quedan exceptuadas las actividades ya instaladas.

Se prohíbe expresamente toda actividad industrial, de cría de ovinos, bovinos y aves de corral, a encierro cualquiera sea su destino final y actividades vinculadas a la agricultura intensiva .

Las nuevas construcciones deberán integrarse al entorno natural paisajístico del lugar, respetando las visuales hacia la costa y las normativas en cuanto a altura, calidad y diseño de construcción, permitiendo que las áreas verdes tengan una predominancia en la imagen general del conjunto. Todas las fachadas deberán de estar revestidas y/o con terminaciones 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. Sobre los límites de los inmuebles quedan prohibidas las construcciones con muros en chapa, cartón, madera, material de descarte y/o combustibles y las cubiertas quinchadas.

El tamaño mínimo de los lotes para la zona será de 750 metros cuadrados y 15 metros de frente mínimo, admitiéndose una tolerancia del 10% del área únicamente para dos de los solares a crear y de un 20% del área únicamente para un solar a crear, no pudiéndose construir más de una unidad de vivienda por área mínima de lote.

Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder el 40% (F.O.S. 40%) y un Factor de Ocupación del Suelo Verde de 40% (F.O.S.v 40%), con retiro frontal mínimo de 7 metros y retiro lateral obligatorio de 3 metros “non edificandi” y una altura Máximo de 9 m, medidos desde el punto más alto de la calzada en el frente de cada solar.

- ***PREDIOS FRENTISTAS A RUTA NACIONAL N° 2***

En los lotes frentistas a la Ruta Nacional N° 2 se deberá respetar una faja de protección o retiro “non edificandi” de 40 metros mínimo al interior de los predio, contadas en forma perpendicular a la misma. En este sector no se podrán realizar edificaciones de ningún tipo y se deberá realizar una forestación adecuada a tales objetivos, lo que será determinado por la oficina competente.

En dicho retiro se deberá realizar una calle colectora de 17 metros de ancho, junto al actual límite de propiedad, la que será cedida de pleno derecho al Gobierno Departamental.

Dicha calle se conectará a la Ruta Nacional N° 2, por el actual acceso sur al Centro Poblado Los Arrayanes y por el camino “ de tropas “ en rehabilitación, sujeto a coordinación con el Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

- ***PREDIOS FRENTISTAS A CAMINO DE ACCESO (ESTE Y NORTE), Y CAMINO “DE TROPAS”***

Junto a los caminos de acceso Este y Norte, así como los caminos proyectados y en rehabilitación, se deberá de respetar un retiro “non edificandi” de 15 metros mínimo al interior de cada predio, contadas en forma perpendicular al mismo, según plano Anexo N°1 Plano 13.

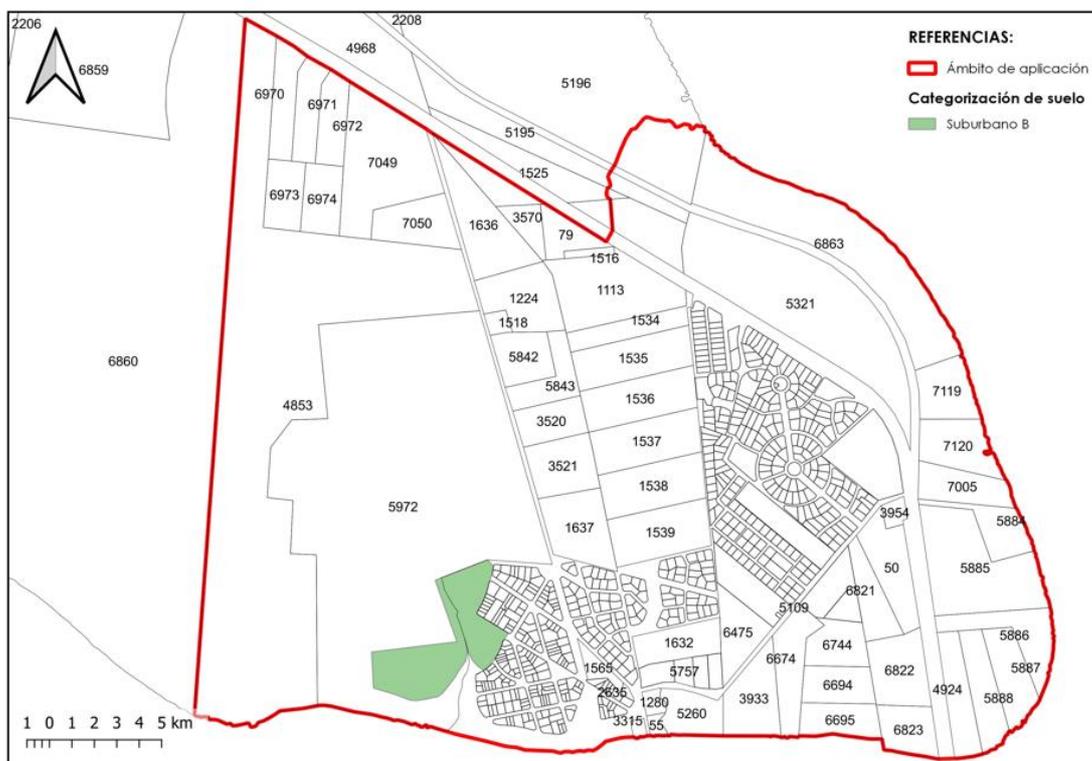
ARTICULO 9: SUELO CATEGORÍA SUB URBANA -B

(SUB URBANO DE PROTECCIÓN NATURAL)

Declárese Suelo Sub urbano B de Protección Natural, en aplicación de lo previsto en el artículo 33 de la Ley N° 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, a la zona conforme al plano adjunto y en anexo N° 1, plano N° 6 – Suelo Sub Urbano B y ficha reglamentaria.

Esta zona queda delimitada al sur, la actual línea de ribera, al oeste y norte, la curva cota +10 referida al cero Oficial y al este la actual zona urbana de la localidad y al Oeste y Norte el limite será el expresado en el grafico que se adjunta.

Esta zona comprende parte del padrón rural 5972, totalizando un área aproximada de 16 Has conforme al plano que se adjunta y en anexo N° 1, plano N°6



Esta zona Sub Urbana de Protección Natural está considerada como Pulmón verde del territorio, promoviendo la preservación del espacio existente y posible creación de Parque Urbano, donde se deberá cumplir con un Factor de Ocupación del Suelo Verde de 90% (F.O.S.v 90%) promoviendo la actual situación de la zona, y la conservación del espacio verde y su ecosistema.

Los usos del suelo permitidos en esta zona son: deportivas, turísticas, recreativas y culturales, siempre que no impliquen impactos negativos y que no sea invasivo en el contexto del lugar.

Se prohíbe expresamente toda actividad comercial, industrial, logística, de cría de ovinos, bovinos y aves de corral cualquiera sea su destino final y actividades vinculadas a la agricultura intensiva.

Las nuevas construcciones deberán integrarse al entorno natural paisajístico del lugar, respetando las visuales hacia la costa y las normativas en cuanto a altura, calidad y diseño de construcción, permitiendo que las áreas verdes tengan una predominancia en la imagen general del conjunto. Todas las fachadas deberán de estar revestidas y/o con terminaciones 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. Sobre los límites del predio, quedan prohibidas las construcciones con muros en chapa, cartón, madera, material de descarte y/o combustibles y las cubiertas quinchadas.

El tamaño mínimo de los lotes para la zona será de 1 hectárea y 30 metros de frente mínimo, admitiéndose una tolerancia del 10% del área únicamente para dos de

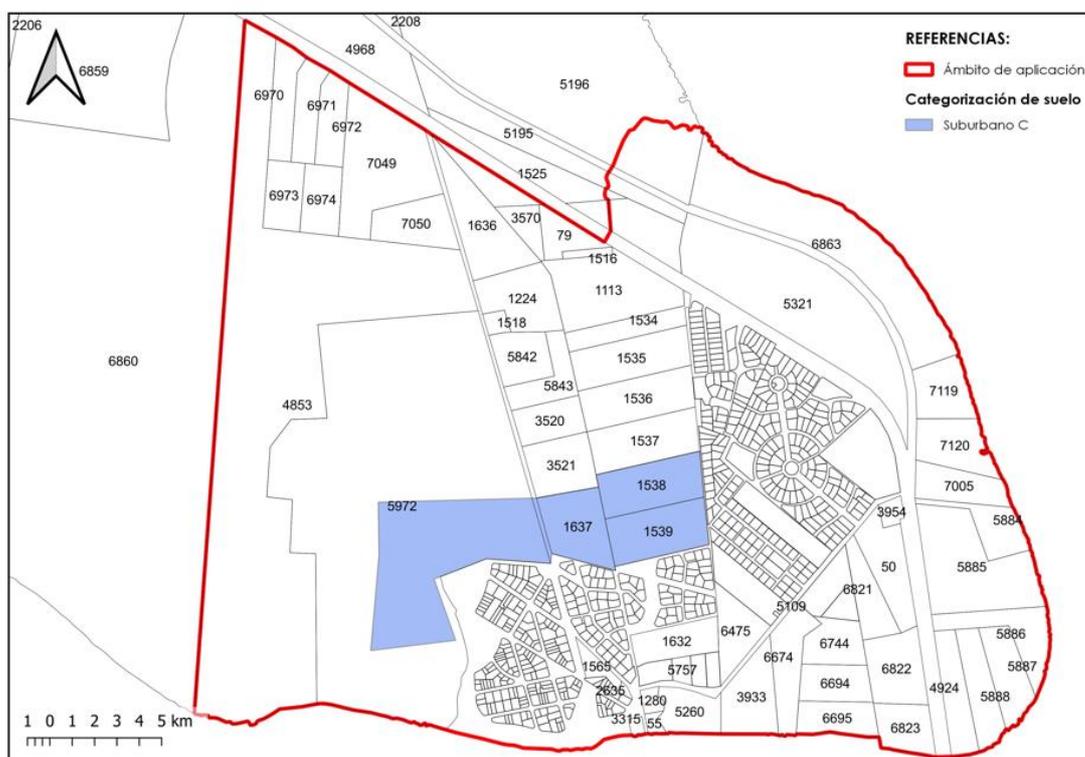
los solares a crear y de un 20% del área únicamente para un solar a crear, no pudiéndose construir más de una unidad edilicia por lote.

Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder el 10% (F.O.S. 10%) y un Factor de Ocupación del Suelo Verde de 90% (F.O.S.v 90%), con retiro frontal mínimo de 15 metros y retiros bilaterales obligatorio de 3 metros “non edificandi” y una altura Máximo de 6 m, medidos desde el punto más alto de la calzada, frente al solar

ARTICULO 10: SUELO CATEGORÍA SUB URBANA - C

Declárese Suelo Sub urbano, en aplicación de lo previsto en el artículo 33 de la Ley N° 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, a la zona conforme al plano adjunto y en anexo N° 1, plano N° 7 – Suelo Sub Urbano C y ficha reglamentaria.

Esta zona queda delimitada al este por “camino de Tropas” en rehabilitación comprendiendo el límite este de los padrones rurales en 1538 y 1539; al sur límite sur de los padrones rurales 1539 y 1637 hasta el Camino Acceso Norte al Centro Poblado, continuando con el Limite Norte de la Zona Urbana del Centro Poblado y luego acorde a lo expresado en Plano adjunto en su limite Oeste y Norte hasta el camino de Acceso Norte, completando el área con el limite . Norte del Padrón rural 1637 y limite Norte del Padrón rural 1538. Esta zona comprende los siguientes padrones rurales: 1538, 1539, 1637,y parte del padrón 5972, totalizando un área aproximada de 60 Has conforme al anexo N° 1, plano N° 7.



Los usos del suelo permitidos en esta zona son: residenciales, deportivas, turísticas, recreativas, culturales y actividades comerciales no comprendidos en la Ley 17.188. Dictan se 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 Decreto N°72/006 Reglamentación de la Ley de Establecimientos Comerciales; compatibles con las anteriores.

Se excluye toda actividad industrial, acopio, logístico y estarán prohibidos los Hoteles de alta rotatividad y en general las actividades que teniendo relación con estas últimas o similares, puedan generar demandas en infraestructura y servicios públicos que alteren significativamente el paisaje. Quedan exceptuadas las actividades ya instaladas.

Se prohíbe expresamente toda actividad industrial, de cría intensiva de ovinos y bovinos a encierro cualquiera sea su destino final y actividades vinculadas a la agricultura intensiva.

Las nuevas construcciones deberán integrarse al entorno natural paisajístico del lugar, respetando las visuales hacia la costa y las normativas en cuanto a altura, calidad y diseño de construcción, permitiendo que las áreas verdes tengan una predominancia en la imagen general del conjunto. Todas las fachadas deberán de estar revestidas y/o con terminaciones 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 límites del predio con muros en chapa, cartón, madera, material de descarte y/o combustibles y las cubiertas quinchadas.

El tamaño mínimo de los lotes para la zona será de 750 metros cuadrados y 15 metros de frente mínimo, admitiéndose una tolerancia del 10% del área únicamente para dos de los solares a crear y de un 20% del área únicamente para un solar a crear, no pudiéndose construir más de una unidad de vivienda por área mínima de lote.

Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder el 40% (F.O.S. 40%) y un Factor de Ocupación del Suelo Verde de 40% (F.O.S.v 40%), con retiro frontal mínimo de 7 metros y retiro lateral obligatorio de 3 metros “non edificandi” y una altura Máximo de 9 m, medidos desde el punto más alto de la calzada.

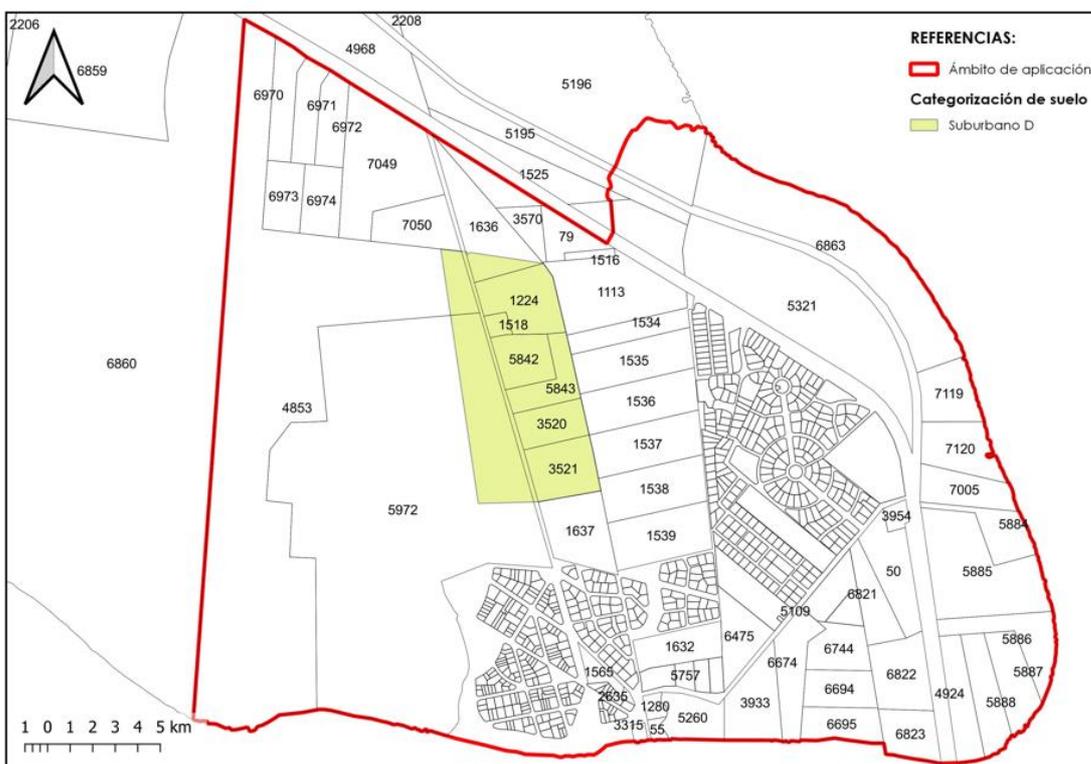
- ***PREDIOS FRENTISTAS A CAMINO DE ACCESO NORTE, Y CAMINOS PROYECTADOS Y A REHABILITAR Y A LINEAS DE ALTA TENSIÓN***

Junto al camino de acceso Norte, así como los caminos proyectados según gráfico anexo Plano N°13 y caminos en rehabilitación y las Líneas de alta Tensión, se deberá de respetar un retiro “non edificandi” de 15 metros mínimo al interior de cada predio, contadas en forma perpendicular al mismo, según plano Anexo N°1 Plano 13. .

ARTICULO 11: SUELO CATEGORÍA SUB URBANA - D

Declárese Suelo Sub urbano, en aplicación de lo previsto en el artículo 33 de la Ley N° 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, a la zona conforme al plano adjunto y en anexo N° 1, plano N° 8 – Suelo Sub Urbano D y fichas reglamentarias.

Esta zona queda delimitada por limite Este de los padrones rurales 1224, 5843, 3520, 3521, y limite Sur del Padrón 3521 continuando en línea recta en un ancho de 300 m paralelo al camino Acceso Norte, continuando en dirección Norte hasta encontrarse con el Padrón rural 7050, continuando en dirección Este hasta el camino de acceso norte a la localidad Los Arrayanes y por este continúa en línea recta hasta el extremo Norte del Limite Este entre los padrones 1224 y 1113. Esta zona comprende los siguientes padrones rurales: 1224, 1518, 5842, 5843, 3520, 3521 y parte de los y padrones rurales 5972, 4853, y 1636, totalizando un área aproximada de 60 Has conforme al anexo N° 1, plano N° 8.



Los usos del suelo permitidos en esta zona son: residenciales, deportivas, turísticas, recreativas, culturales y actividades comerciales no comprendidos en la Ley 17.188. Dictan se 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 Decreto N°72/006 Reglamentación de la Ley de Establecimientos Comerciales; compatibles con las anteriores.

Se excluye toda actividad industrial, acopio, logístico y estarán prohibidos los Hoteles de alta rotatividad y en general las actividades que teniendo relación con estas últimas o similares, puedan generar demandas en infraestructura y servicios públicos que alteren significativamente el paisaje. Quedan exceptuadas las actividades ya instaladas.

Se prohíbe expresamente toda actividad industrial, de cría intensiva de ovinos y bovinos a encierro cualquiera sea su destino final y actividades vinculadas a la agricultura intensiva.

Las nuevas construcciones deberán integrarse al entorno natural paisajístico del lugar, respetando las visuales hacia la costa y las normativas en cuanto a altura, calidad y diseño de construcción, permitiendo que las áreas verdes tengan una predominancia en la imagen general del conjunto. Todas las fachadas deberán de estar revestidas y/o con terminaciones 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 límites del predio con muros en chapa, cartón, madera, material de descarte y/o combustibles y las cubiertas quinchadas.

El tamaño mínimo de los lotes para la zona será de 1500 metros cuadrados y 20 metros de frente mínimo, admitiéndose una tolerancia del 10% del área únicamente para dos de los solares a crear y de un 20% del área únicamente para un solar a crear, no pudiéndose construir más de una unidad de vivienda por área mínima de lote.

Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder el 40% (F.O.S. 40%) y un Factor de Ocupación del Suelo Verde de 60% (F.O.S.v 60%), con retiro frontal mínimo de 7 metros y retiros bilaterales obligatorio de 3 metros “non edificandi” y una altura Máximo de 9 m, medidos desde el punto más alto de la calzada.

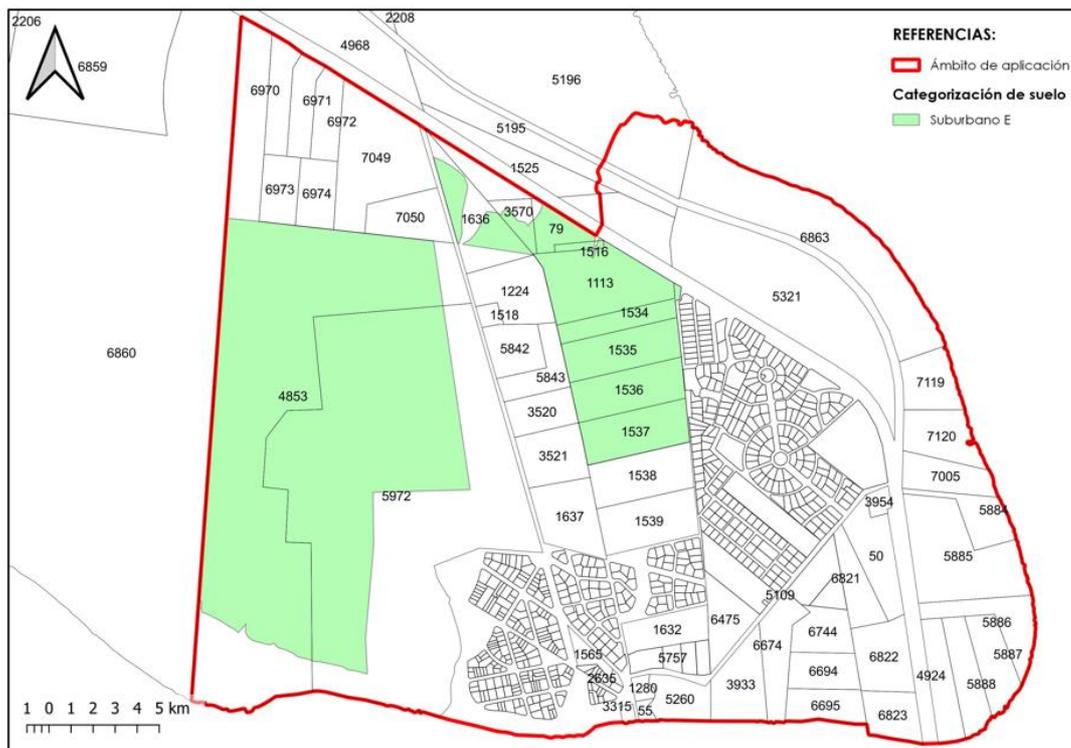
- ***PREDIOS FRENTISTAS A CAMINO DE ACCESO NORTE, Y CAMINOS A REHABILITAR***

Junto al camino de acceso Norte, así como los caminos proyectados y en rehabilitación, se deberá de respetar un retiro “non edificandi” de 15 metros mínimo al interior de cada predio, contadas en forma perpendicular al mismo, según plano Anexo N°1 Plano 13. .

ARTICULO 12: SUELO CATEGORÍA SUB URBANA - E

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 la zona conforme al plano adjunto y en anexo Nº 1, plano Nº 9 – Suelo Sub Urbano E y fichas reglamentarias.

Esta zona es la comprendida por los actuales padrones rurales: 1636, 1525, 3570, 79, 1516, 1534, 1535, 1536, 1537, 4853 y 5972, con exclusión, en cualquiera de los padrones, de las áreas ubicadas por debajo de la cota +10 referidas al cero Oficial. También forman esta zona los padrones rurales 4853 y 5972 con exclusión de las áreas comprendidas en otras zonas, y de las comprendidas bajo la Cota +10 referidas al Cero Oficial. Totalizando un área aproximada de 240 Has conforme al anexo Nº 1, plano Nº 9.



Los usos del suelo permitidos en esta zona son: residenciales, deportivas, turísticas, recreativas, culturales y actividades comerciales no comprendidos en la Ley 17.188. Dictan se 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 Decreto N°72/006 Reglamentación de la Ley de Establecimientos Comerciales; compatibles con las anteriores.

Se excluye toda actividad industrial, acopio, logístico y en general las actividades que puedan generar demandas en infraestructura y servicios públicos que alteren significativamente el paisaje. Quedan exceptuadas las actividades ya instaladas.

Se prohíbe expresamente toda actividad industrial, de cría intensiva de ovinos y bovinos a encierro cualquiera sea su destino final y actividades vinculadas a la agricultura intensiva.

Las nuevas construcciones deberán integrarse al entorno natural paisajístico del lugar, respetando las visuales hacia la costa y las normativas en cuanto a altura, calidad y diseño de construcción, permitiendo que las áreas verdes tengan una predominancia en la imagen general del conjunto. Todas las fachadas deberán de estar revestidas y/o con terminaciones 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 límites del predio con muros en chapa, cartón, madera, material de descarte y/o combustibles y las cubiertas quinchadas.

El tamaño mínimo de los lotes para la zona será de 2000 metros cuadrados y 30 metros de frente mínimo, admitiéndose una tolerancia del 10% del área únicamente para dos de los solares a crear y de un 20% del área únicamente para un solar a crear, 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 exclusión social.

Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder el 40% (F.O.S. 40%) y un Factor de Ocupación del Suelo Verde de 60% (F.O.S.v 60%), con retiro frontal mínimo de 7 metros y retiros bilaterales obligatorio de 3 metros “non edificandi” y una altura Máximo de 9 m, medidos desde el punto más alto de la calzada.

- ***PREDIOS FRENTISTAS A RUTA NACIONAL Nº 2***

En los lotes frentistas a la Ruta Nacional Nº 2 se deberá respetar una faja de protección o retiro “non edificandi” de 40 metros mínimo al interior de los predio, contadas en forma perpendicular a la misma. En este sector no se podrán realizar edificaciones de ningún tipo y se deberá realizar una forestación adecuada a tales objetivos, lo que será determinado por la oficina competente.

En dicho retiro se deberá realizar una calle colectora de 17 metros de ancho, junto al actual límite de propiedad, la que será cedida de pleno derecho al Gobierno Departamental.

- ***PREDIOS FRENTISTAS A CAMINO DE ACCESO NORTE, Y CAMINOS PROYECTADOS y A REHABILITAR y LINEAS DE ALTA TENSIÓN***

Junto al camino de camino de acceso Norte, así como los caminos proyectados y en rehabilitación y líneas de alta tensión, se deberá de respetar un retiro “non edificandi” de 15 metros mínimo al interior de cada predio, contadas en forma perpendicular al mismo, según plano Anexo N°1 Plano 13.

Los usos del suelo permitidos en esta zona son: residenciales, educativos, deportivas, turísticas, recreativas, culturales y actividades comerciales no comprendidos en la Ley 17.188. Dictan se 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 Decreto N°72/006 Reglamentación de la Ley de Establecimientos Comerciales; compatibles con las anteriores.

Se prohíbe expresamente toda actividad industrial, acopio, logístico, cría intensiva de ovinos y bovinos cualquiera sea su destino final y actividades vinculadas a la agricultura intensiva.

Las nuevas construcciones deberán integrarse al entorno natural paisajístico del lugar, respetando las visuales hacia la costa y las normativas en cuanto a altura, calidad y diseño de construcción, permitiendo que las áreas verdes tengan una predominancia en la imagen general del conjunto. Todas las fachadas deberán de estar revestidas y/o con terminaciones 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 límites del predio con muros en chapa, cartón, madera, material de descarte y/o combustibles y las cubiertas quinchadas.

El tamaño mínimo de los lotes para la zona será de 2000 metros cuadrados y 30 metros de frente mínimo, admitiéndose una tolerancia del 10% del área únicamente para dos de los solares a crear y de un 20% del área únicamente para un solar a

crear, no pudiéndose construir más de una unidad de vivienda por área mínima de lote.

Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder el 40% (F.O.S. 40%) y un Factor de Ocupación del Suelo Verde de 50% (F.O.S.v 50%), con retiro frontal mínimo de 7 metros y retiros bilaterales obligatorio de 3 metros “non edificandi” y una altura Máximo de 9 m, medidos desde el punto más alto de la calzada en el frente de cada inmueble.

- ***PREDIOS FRENTISTAS A RUTA NACIONAL N° 2***

En los lotes frentistas a la Ruta Nacional N° 2 se deberá respetar una faja de protección o retiro “non edificandi” de 40 metros mínimo al interior de los predio, contadas en forma perpendicular a la misma. En este sector no se podrán realizar edificaciones de ningún tipo y se deberá realizar una forestación adecuada a tales objetivos, lo que será determinado por la oficina competente.

En dicho retiro se deberá realizar una calle colectora de 17 metros de ancho, junto al actual límite de propiedad, la que será cedida de pleno derecho al Gobierno Departamental.

- ***PREDIOS FRENTISTAS A VIA FERREA***

Se deberá cumplir con los retiros y demás condicionantes según las disposiciones Nacionales vigentes.

Los usos del suelo permitidos en esta zona son: residenciales, educativos deportivos, turísticas, recreativas, culturales, logísticos compatible con el uso residencial y actividades comerciales no comprendidos en la Ley 17.188. Dictan se 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 Decreto N°72/006 Reglamentación de la Ley de Establecimientos Comerciales; compatibles con las anteriores.

Se prohíbe expresamente toda actividad, acopio, logístico, cría intensiva de ovinos y bovinos cualquiera sea su destino final y actividades vinculadas a la agricultura intensiva.

Las nuevas construcciones deberán integrarse al entorno natural paisajístico del lugar, respetando las visuales hacia la costa y las normativas en cuanto a altura, calidad y diseño de construcción, permitiendo que las áreas verdes tengan una predominancia en la imagen general del conjunto. Todas las fachadas deberán de estar revestidas y/o con terminaciones 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 límites del predio con muros en chapa, cartón, madera, material de descarte y/o combustibles y las cubiertas quinchadas.

El tamaño mínimo de los lotes para la zona será de 1 hectárea y 30 metros de frente mínimo, admitiéndose una tolerancia del 10% del área únicamente para dos de los solares a crear y de un 20% del área únicamente para un solar a crear, 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 exclusión social.

Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder el 40% (F.O.S. 40%) y un Factor de Ocupación del Suelo Verde de 50% (F.O.S.v 50%), con retiro frontal mínimo de 7 metros y retiros bilaterales obligatorio de 3 metros “non edificandi” y una altura Máximo de 9 m, medidos desde el punto más alto de la calzada.

- ***PREDIOS FRENTISTAS A RUTA NACIONAL N° 2***

En los lotes frentistas a la Ruta Nacional N° 2 se deberá respetar una faja de protección o retiro “non edificandi” de 40 metros mínimo al interior de los predio, contadas en forma perpendicular a la misma. En este sector no se podrán realizar edificaciones de ningún tipo y se deberá realizar una forestación adecuada a tales objetivos, lo que será determinado por la oficina competente.

En dicho retiro se deberá realizar una calle colectora de 17 metros de ancho, junto al actual límite de propiedad, la que será cedida de pleno derecho al Gobierno Departamental.

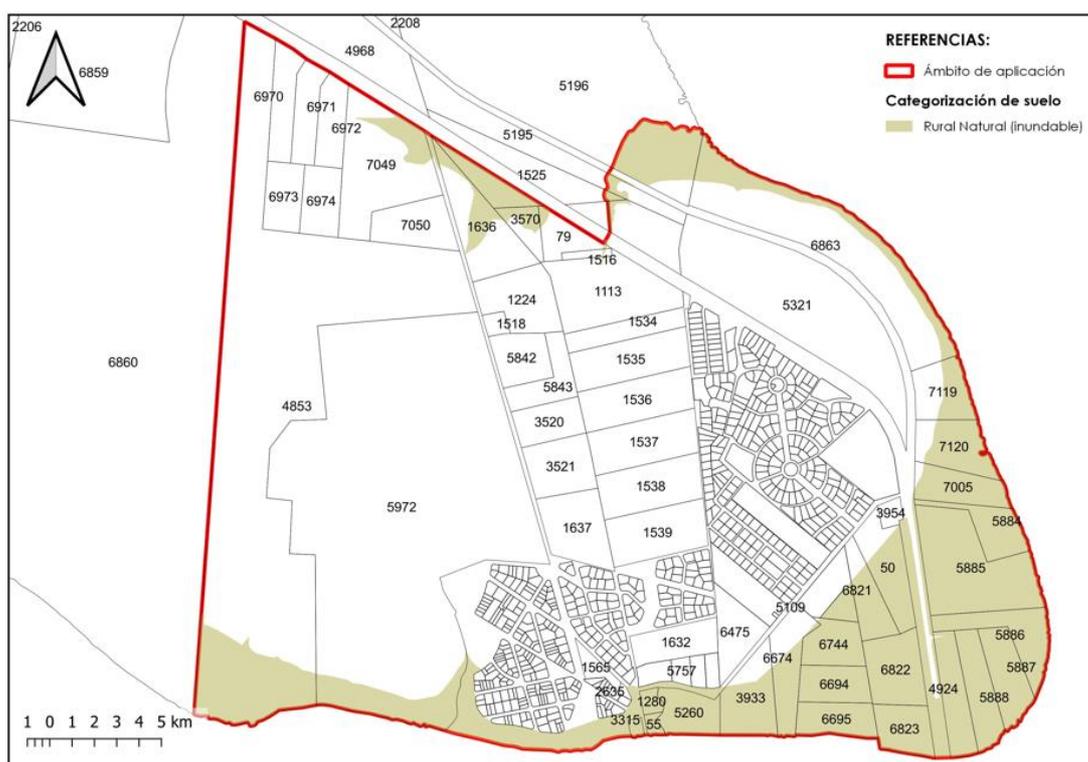
- ***PREDIOS FRENTISTAS A CAMINO DE ACCESO NORTE, Y CAMINOS PROYECTADOS y A REHABILITAR***

Junto al camino de acceso Norte, así como los caminos proyectados y en rehabilitación y líneas de alta tensión, se deberá de respetar un retiro “non edificandi” de 15 metros mínimo al interior de cada predio, contadas en forma perpendicular al mismo, según plano Anexo N°1 Plano 13..

ARTICULO 15: Zona Rural Natural

Declárase Suelo Rural Natural en aplicación de lo establecido en el artículo 31, literal b) de la Ley N° 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008.

Esta zona queda delimitada por el Río Negro, hasta la cota +10 referida al Cerro Oficial hasta los límites del ámbito de aplicación, comprendiendo los actuales padrones rurales N° 6823, 6822, 6694, 6695, 5260, 55, 3315, 4924, 5888, 5887, 5886, 5885, 5884, 228 y parte de los padrones N° 50, 6821, 6743, 6744, 6674, 3933, 1280, 2207, 5972, 4853, 7005, 7120, 7119, 6863 y 5196, totalizando un área aproximada de 194 Has conforme al plano adjunto y al anexo N° 1, plano N° 12.



Esta zona se caracteriza como zona inundable.

En esta zona se definen usos permitidos, usos condicionados y usos prohibidos.

Los usos permitidos comprenden las áreas de territorio protegido con el fin de mantener el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales.

Los siguientes usos se condicionan a un reducido impacto ambiental y se exigirá previa autorización de las Oficinas técnicas competentes de la Intendencia de Río Negro y previo aval de la DINAMA cuando así lo amerite.

- a) Actividades deportivas y recreativas que demanden una infraestructura mínima.
- b) Zonas de contemplación, esparcimiento con equipamiento mínimo adecuado, Miradores elevados.
- c) Localización de infraestructura permanente.

Entre los usos prohibidos se encuentran:

- a) Camping Organizado que requieran la instalación de servicios de obra edilicia permanente.
- b) Estacionamientos automotrices que impliquen movimientos de suelos para su creación.

ARTICULO 16: Viario –Ejes estructuradores.-

En el ámbito geográfico de aplicación de la presente actualización del Plan, se propone la recalificación, y continuar con la rehabilitación de la caminería existente, conformando un sistema vial acorde a los objetivos del mismo, integrando lo existente, generando un trazado que permita la segura accesibilidad, conectando cada sector del área a desarrollar con el área ya desarrollada.

Se propone, a modo trazado primario, un viario proyectado, eje estructurador transversal, que conecta a los caminos existentes, recalificando y diversificando el acceso a la zona de intervención, conforme al Anexo 1, Plano 13

Estará expresamente prohibida la circulación del tránsito pesado, maquinaria agrícola y forestal, en la zona urbana y suburbana regulada por la presente revisión del plan.

ARTÍCULO 17: PROPUESTAS

Ratifíquese lo establecido en el Instrumento vigente, con respecto a las intervenciones y principales propuestas en el ámbito geográfico, como ser:

- _Puesta en valor del antiguo atracadero de la Balsa;
- _Recalificación y protección de la faja costera y monte nativo,
- _Espacios públicos, Sendas peatonales y espacios de contemplación.
- _Equipamiento urbano.
- _Saneamiento y alternativas al modelo tradicional - Jerarquización vial.

Se incorpora el Interés del Gobierno Departamental con la creación de una Junta Local en el territorio para poder estar con vinculo directo en el lugar y sus pobladores

ARTICULO 18: MAPAS DE RIESGOS

En Anexo N°3 se incorpora el Mapa de Amenazas del ámbito de aplicación del presente Instrumento para su correspondiente consideración y reglamentación.

ARTICULO 19: CONTROL TERRITORIAL

Con la creación de la policía territorial de conformidad con lo prescrito en los artículos 68 y 69 de la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, los controles se continuarán realizando en el territorio.

ARTÍCULO 20: Vigencia.-

La presente actualización del Plan Local, tendrá vigencia mientras no se derogue o modifique, conforme con lo dispuesto en los inciso 1º y 2º del artículo 29 de la ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, de 18 de junio 2008.

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

ARTÍCULO 21: Modificaciones, ajustes parciales y planificación derivada.-

Sin perjuicio de lo expuesto en el artículo 19, 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 presente 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 de la presente norma.

Estableciéndose que ante la divergencia de la designación de los padrones ante el articulado y en los gráficos designados en anexo 1, primarán estos últimos

Se encomienda al ejecutivo departamental 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 al Centro Poblado Los Arrayanes y su zona de influencia.

ARTÍCULO 22: 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 adecuadamente fundadas, el Ejecutivo Departamental podrá tomar resoluciones de carácter transitorio, motivadas en la necesidad de salvaguardar el interés público, que afecten transitoriamente y parcialmente la revisión del Plan Local, debiendo dar inmediata comunicación a la Junta Departamental.

ARTÍCULO 23: 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 del Centro Poblado Los Arrayanes y su zona de influencia.

ARTÍCULO 24: 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.

Artículo 25. 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 actuación, conforme con lo establecido en el artículo 46 de la Ley N° 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y desarrollo Sostenible de fecha 18 de junio de 2008 y la Ordenanza de Gestión vigente.