

Resolución Intendencia de Río Negro N° 1285/012

Fecha de Publicación: 09/01/2013

Página: Carilla:
30 30

GOBIERNOS DEPARTAMENTALES INTENDENCIAS INTENDENCIA DE RÍO NEGRO

Resolución 1.285/012

Promúlgase el Decreto Departamental 147/012, que aprueba el Instrumento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible "Plan Local del Centro Poblado Los Arrayanes y su zona de influencia".
(55*R)

Junta Departamental de Río Negro

DECRETO N° 147/012

VISTO: I) El oficio N° 346, de fecha 5 de octubre de 2012, remitido por el Ejecutivo Departamental, adjuntando para su estudio el "Plan local del centro poblado Los Arrayanes y su zona de influencia" y su "Informe ambiental estratégico", elaborados por la Unidad de Gestión Territorial de la Intendencia de Río Negro, y solicitando la aprobación del mismo;

VISTO: II) Que por Resolución N° 356, del 12 de abril de 2012, se puso de Manifiesto el Avance del Instrumento de Ordenamiento Territorial "Plan local del centro poblado Los Arrayanes y su zona de influencia" (Artículo 24, Ley 18.308) dándosele amplia difusión y efectuándose las comunicaciones al Mvotma (Artículo 2, Decreto 221/2009);

RESULTANDO: I) Que se cumplió con la puesta de manifiesto, efectuándose consultas a los vecinos en diversas oportunidades, Direcciones Municipales vinculadas al tema, profesionales, y diversos actores sociales, lo que surge más claramente en la "Memoria de participación" que integra el Plan;

RESULTANDO: II) Que por Resolución N° 675, del 11 de julio de 2012, se dispuso la "Aprobación previa del Plan" (Artículo 25, Ley 18.308) y se realizó la Audiencia Pública el 23 de julio de 2012, efectuándose la publicación de la misma;

RESULTANDO: III) Que se notificó y se solicitaron informes a las instituciones públicas, entes y servicios descentralizados respecto a las incidencias territoriales en el ámbito del instrumento, y se solicitó al Mvotma el informe sobre correspondencia del instrumento con los demás vigentes y aprobación por Dinama del Informe Ambiental Estratégico (Artículo 25, Ley 18.308);

RESULTANDO: IV) Que se realizaron observaciones en las diferentes etapas y las mismas fueron recogidas y contestadas, constituyendo aportes externos a la redacción del Plan;

CONSIDERANDO: Que habiéndose cumplido todas las exigencias legales, sustanciales y de procedimiento, corresponde aprobar el presente instrumento departamental de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible "Plan local del centro poblado Los Arrayanes y su zona de influencia";

ATENTO: I) Al informe producido por la Comisión de Legislación, el que en sesión de la fecha resulta aprobado;

ATENTO: II) A lo expuesto en los artículos 274 y 275 de la Constitución de la República; 23, 24, 25 y 26 de la Ley N° 18.308, y demás normas concordantes, complementarias y modificativas;

La Junta Departamental de Río Negro
Decreta:

Art. 1°) Apruébase el Instrumento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible "Plan Local del centro poblado Los Arrayanes y su zona de influencia".

Art. 2°) Vuelva al Ejecutivo Departamental a sus efectos.

Sala de Sesiones de la Junta Departamental de Río Negro, a los veintitrés días del mes de noviembre del año dos mil doce.

Se hace constar que el presente Decreto ha sido aprobado con el voto conforme de dieciocho (18) en veintiún (21) señores Ediles presentes en Sala.

Fernando Quintana, Presidente; Rosanna Ojeda, Secretaria Interina.

FRAY BENTOS, 30 de noviembre de 2012.

RESOLUCIÓN N° 1285

VISTO: El Decreto N° 147/012 de fecha 23 de noviembre de 2012, sancionado por la Junta Departamental de Río Negro, referido al "Plan Local del Centro Poblado Los Arrayanes y su zona de influencia".-

CONSIDERANDO: Que corresponde proceder a la promulgación y publicación del Decreto mencionado en el Visto de la presente, a efectos de habilitar su entrada en vigencia.-

ATENTO: A lo expresado; y de conformidad con lo establecido en los Arts. 273 Num. 2°), 281 y cc. de la Constitución de la República.

EL INTENDENTE DE RIO NEGRO

RESUELVE:

Art. 1°) Cúmplase el Decreto N° 147/012 de fecha 23 de noviembre de 2012, sancionado por la Junta Departamental de Río Negro, regístrese y publíquese en el Diario Oficial y en dos periódicos del Departamento.-

Art. 2°) Comuníquese a la Junta Departamental; tomen conocimiento a sus efectos las Direcciones de Planificación y Obras y Hacienda, Unidad de Asesoramiento Jurídico Notarial, Unidad de Gestión Territorial, Oficina de Catastro y oportunamente archívese.-

Dr. Omar LAFLUF HEBEICH, Intendente de Río Negro; Esc. Carlos Mazzilli,
Secretario General, Intendencia de Río Negro.

PLAN LOCAL DEL CENTRO POBLADO LOS ARRAYANES Y SU ZONA DE INFLUENCIA
JULIO 2012

INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE RIO NEGRO

Unidad de Gestión Territorial

Instrumento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible

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



Agosto 2011 – Julio 2012

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

Intendente Departamental de Río Negro
Dr. Omar Lafluf Hebeich

Subsecretario de Vivienda, Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente
Arq. Raquel Lejtregger

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

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 DEL CENTRO POBLADO LOS ARRAYANES Y SU ZONA DE INFLUENCIA

Equipo técnico de elaboración del Plan

Unidad de Gestión Territorial

2009-2012

Ing. Agrim. Roberto Benelli

Arq. Cecilia Rodríguez

Arq. Nora Bertinat

Arq. Mauro Delgrosso

Arq. Guillermo Levratto

Ing. Agrón. Sergio López

Dr. Paola Martini

Dr. Ricardo Gorosito

Asist.Soc. Sara Michelena

Bch. Christian Tomas

Adm Gladys Medrano

SUMARIO

CAPITULO I -

INTRODUCCION. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO -
MEMORIA DE ANALISIS.....pág. 6.

CAPITULO II -

DISPOSICIONES GENERALES, OBJETIVOS
ALCANCES.....pág. 14.

CAPITULO III -

PLAN LOCAL LOS ARRAYANES Y SU ZONA DE
INFLUENCIA.....pág. 20.

CAPITULO IV -

MECANISMO DE MONITOREO, CONTROL Y
SEGUIMIENTO.....pág. 28.

CAPITULO V -

DISPOSICIONES ESPECIALES.....pág. 30.

CAPITULO VI -

ANEXO 1 - PLANOS.....pág. 34.

ANEXO 2 – FICHA REGLAMENTADA ZUR -ZONA URBANA
REGLAMENTADA.....pág. 45.

ANEXO 3 – FICHA REGLAMENTADA ZSR - ZONA SUBURBANA
REGULADA.pág. 49.

ANEXO 4 – SISTEMA DE INDICADORES.....pág. 53.

ANEXO 5 – MEMORIA DE PARTICIPACION.....pág. 55.

ANEXO 6 – INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO.....pág. 61.

CAPITULO VII -

ACTUACIONES Y PROYECTOS
ESPECIALES.....pág. 96.

CAPITULO I.
INTRODUCCION. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO
MEMORIA DE ANALISIS.
JULIO 2012.

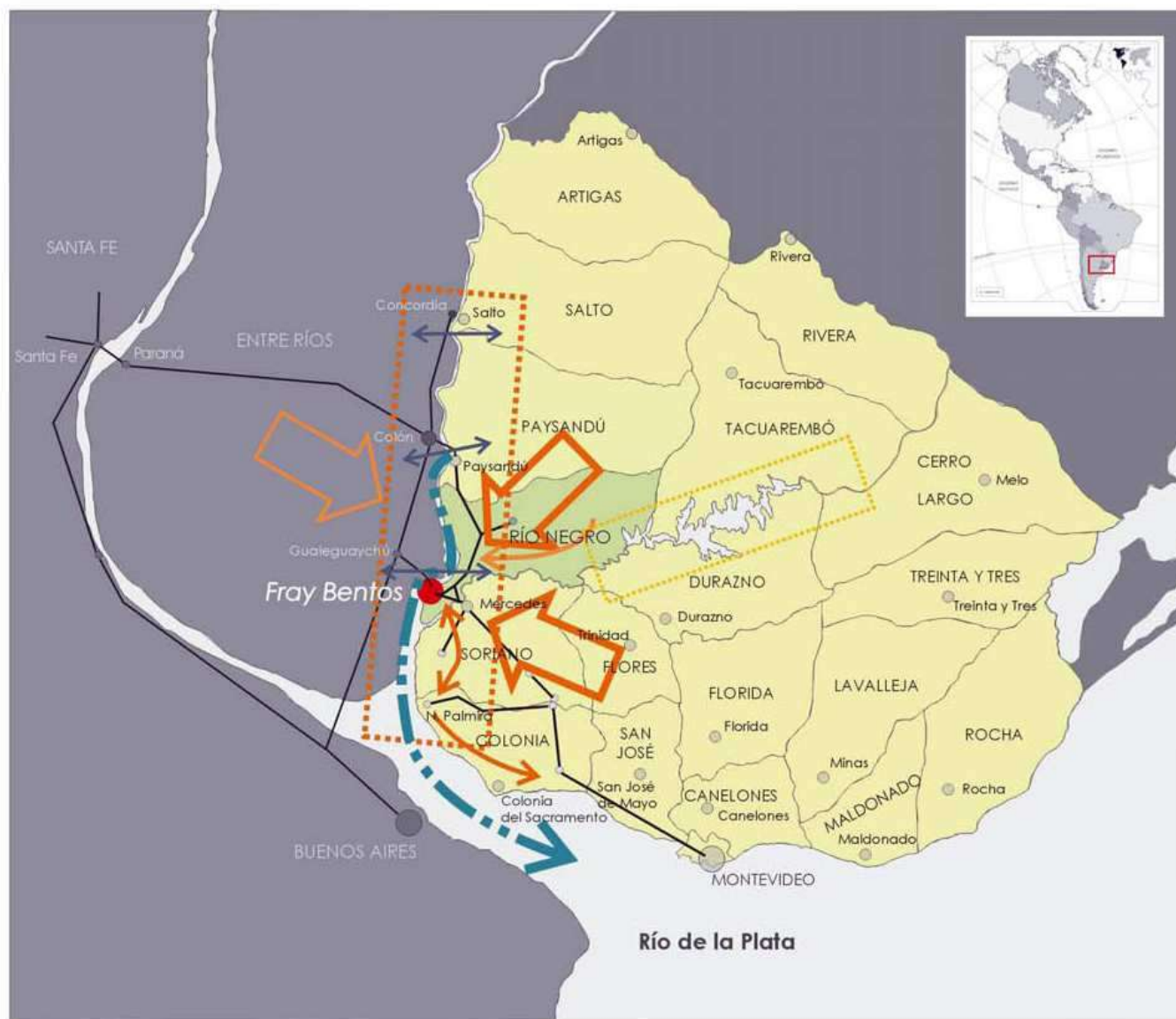
MARCO NORMATIVO.-

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 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 el artículo 4, como materia, y en el artículo 5°, como principios rectores del ordenamiento territorial y desarrollo sostenible de la Ley N° 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, son los conceptos que sustentan al instrumento, Plan Local del Centro Poblado Los Arrayanes y su zona de influencia.



Ubicado sobre la ribera norte del río Negro, en el departamento de Río Negro, frente a la ciudad de Mercedes, capital del Departamento de Soriano.

El Centro Poblado se ha transformado con el devenir del tiempo en un lugar natural y agreste, que preserva una vegetación nativa, ubicado geo-estratégicamente en el límite departamental Río Negro-Soriano, con presencias muy fuertes y destacables, vinculado físicamente con la ciudad de Mercedes, estableciendo una cercanía permanente, pero manteniendo su identidad y características propias.

El marco legal que lo reguló fue la Ley 10.866, Ley de Formación de Centros Poblados y Normas Complementarias, del 25 de setiembre de 1946 y su Decreto Reglamentario, de aplicación directa en las áreas rurales inmediatas.

Como antecedente reciente se tiene el avance del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para la ciudad de Fray Bentos y su microrregión que lo contiene en su análisis y ponderación de sus particularidades, incorporando al Centro Poblado al

ordenamiento del territorio departamental, siendo parte de la lógica de intervención por parte del Gobierno Departamental que impulsa los procesos de desarrollo en forma integrada y sostenible, buscando la eficiencia en la gestión sobre el propio territorio, con la creación de este instrumento de planificación.

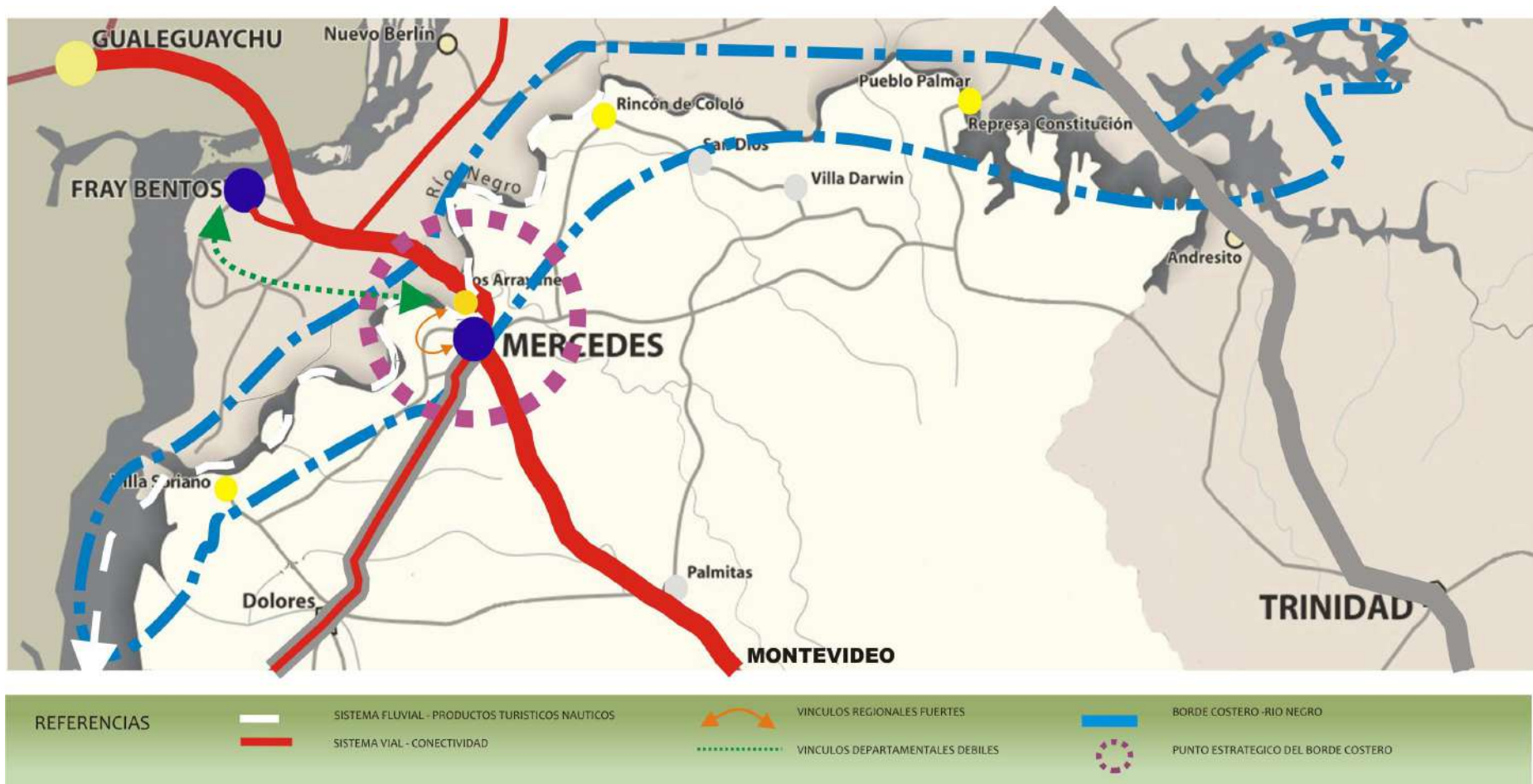
En el escenario descripto, se realizó un diagnóstico de situación donde se establecieron lineamientos y criterios para el ordenamiento del Centro Poblado Los Arrayanes, delimitando áreas para el crecimiento futuro del mismo, atendiendo sus bordes internos y externos definidos en el ámbito de aplicación, sus interconexiones, así como la preservación y puesta en valor de sus pre-existencias, naturales y patrimoniales.

Afrontar los desafíos planteados, en un escenario de corto y mediano plazo, conlleva el concepto de planificar el territorio de manera sostenible en el tiempo, es decir logrando un desarrollo que compatibilice el crecimiento económico, la equidad social y la preservación ambiental.

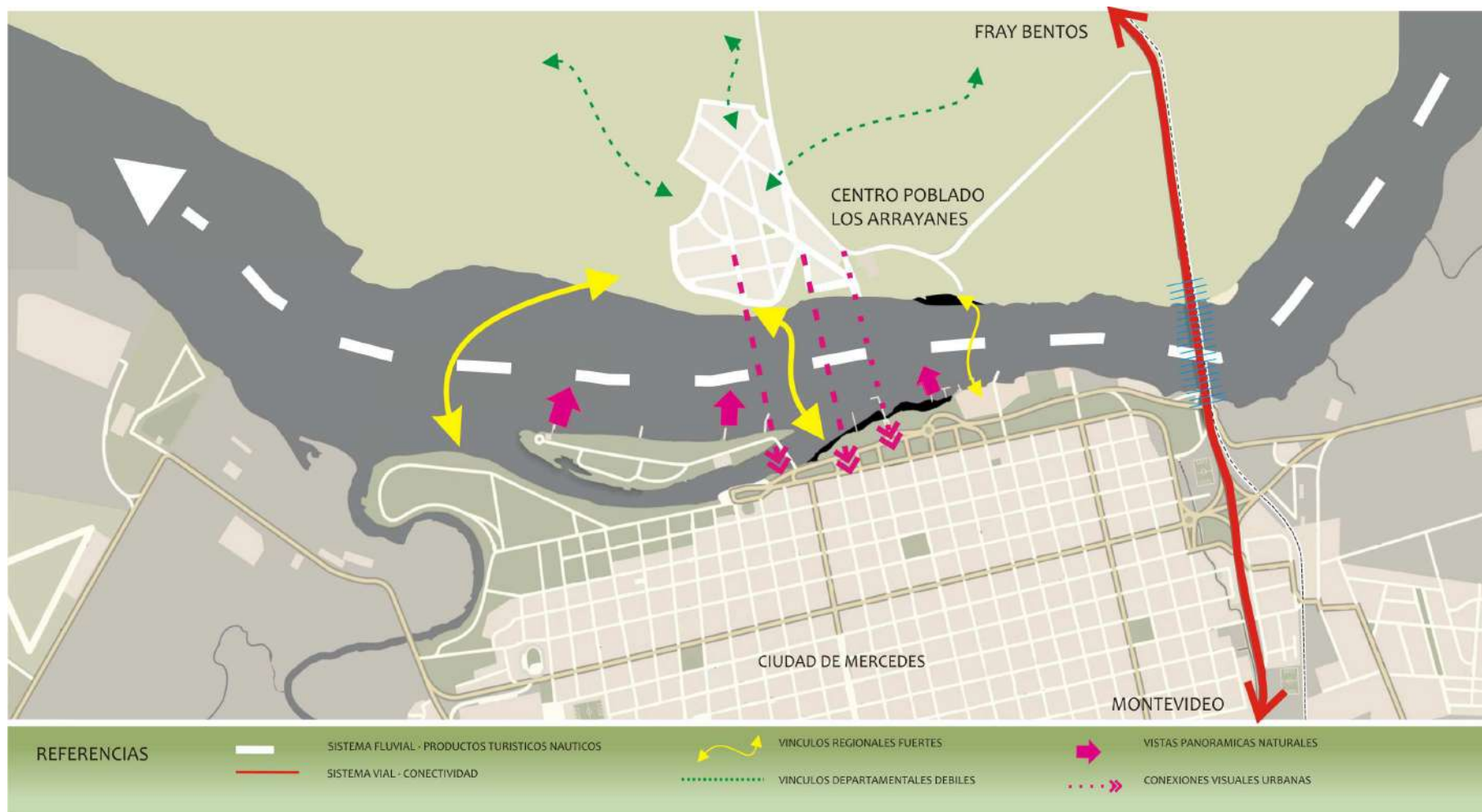
DIAGNÓSTICO DE ASPECTOS RELEVANTES.-

Vale destacar, en una lectura profunda del Centro Poblado, previo a cualquier diagnostico realizado, la importancia adquirida que posee Los Arrayanes y su zona de influencia, haciendo que se abordara en el proceso de análisis, al Centro Poblado con una lógica propia y no como una zona caracterizada en el marco del Plan Fray Bentos y su micro-región, fundamentado en la identificación y vinculación de su tejido social, ó sociedad civil, la que se nutre de servicios generales, educativos y de actividades económicas que no están directamente relacionados con la capital departamental.

Esto se ve reflejado en un fenómeno de crecimiento de la población estable en los últimos años, aumentando la densidad de población urbana, reflejado en los datos de relevamiento de catastro social elaborados, que documentan la cantidad de 263 habitantes residiendo permanentemente.



Proyección Regional: Plan Local Centro Poblado Los Arrayanes
 Departamento de Rio Negro
 Marzo 2012
 FUENTE DE ELABORACION PROPIA



Identificación y Vinculos : Plan Local Centro Poblado Los Arrayanes
 Departamento de Río Negro
 Marzo 2012
 FUENTE DE ELABORACION PROPIA

A fin de describir el presente análisis y con los criterios adoptados se puede detectar como desafíos prioritarios, poniendo en valor los “puntos duros” del territorio afectado, los siguientes ítems que resumen la Memoria de Intervención en “capas ó niveles”:

- vínculos internos y externos a la zona, sintetizados en la dependencia con la ciudad de Mercedes
- tensiones y dialécticas producidas por el valor de las pre-existencias: el río Negro, la ribera norte y el perfil costero de la ciudad de Mercedes, el puente Líber Seregni y Ruta Nacional N°2, la convivencia de lo agreste y natural con la urbanización.
- actividades resultantes de la dinámica fluvial y recreativa del recurso natural.
- emprendimientos de la zona.
- afectación de zonas y sectores de destaque bajo la cota de inundación.
- delimitación de usos actuales y posibles del suelo en el territorio del ámbito de aplicación
- accesibilidad vehicular y circulación interna

- sectores naturales, hitos y nodos patrimoniales de la comunidad a preservar

Aspectos relevantes del territorio, identificados en diferentes “capas ó niveles” que han permitido contemplar tangibles e intangibles del territorio en evolución, dinámico, proponiendo alternativas y soluciones, respetando la identidad local y su sentido de pertenencia, manifestando especial énfasis en destacar el “Espíritu del Lugar”.



CAPITULO II.
DISPOSICIONES GENERALES, OBJETIVOS Y
ALCANCES.
JULIO 2012.

ARTÍCULO 1: Marco Normativo y disposiciones generales.-

Apruébase el Instrumento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, en el ámbito departamental, **Plan Local del Centro Poblado Los Arrayanes 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 -Memorias de Planificación, de Participación y Evaluación Ambiental Estratégica-.

El Plan Local se regula 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 Plan Local.-

ARTÍCULO 2: Objetivos y fundamentos del Plan.-

OBJETIVO GENERAL

El Centro Poblado con un salto cualitativo en el desarrollo de un modelo de ordenamiento territorial, mejorando la calidad de vida de sus habitantes, preservando el valor natural y agreste del territorio.

OBJETIVOS ESPECIFICOS.

1. Compromiso de la comunidad con participación en instancias de decisión en los aspectos territoriales.
2. Modelo territorial aplicado en el ámbito geográfico de actuación.
3. Puesta en valor del patrimonio ambiental y cultural de Los Arrayanes.

En cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de 18 de junio 2008, son lineamientos estratégicos del Plan Local:

- a) Orientar el Desarrollo de las actividades humanas, fundamentalmente relevantes a los efectos de la ordenación y uso del territorio, mediante pautas de localización, adecuando las demandas legítimas de espacios adaptados originadas en las personas físicas o jurídicas, públicas y privadas.
- b) Proteger el medio ambiente valorizando el patrimonio natural y cultural, y urbano, manteniendo y consolidando el valor residencial temporal y permanente, con las características de Barrio Jardín
- c) Calificar el paisaje urbano y rural y sus interconexiones.
- d) Compatibilizar usos del suelo y actividades asociadas.
- e) Promover el uso sostenible de los recursos: espacio, aire, suelo, agua, vegetación, y ecosistemas frágiles.

- f) Consolidar las potencialidades de desarrollo local, contribuyendo al desarrollo regional.
- g) Facilitar y promover acciones conjuntas de los Gobiernos Departamentales (GGDD) que tiendan al óptimo aprovechamiento de los recursos en el propio territorio, integrando las pre existencias.
- h) Garantizar la biodiversidad y la diversidad cultural.
- i) Alentar la creación de situaciones urbanas que contribuyan al mantenimiento y preservación del ambiente, el drenaje natural y el recurso agua.
- j) Incorporar la región, por sus ventajas comparativas y su potencial natural, como atractor dentro de un eje turístico regional.

En el marco de una visión integral, incorporando variables y pre-existencias, tangibles y no tangibles del propio territorio, así como la puesta en valor del espíritu del lugar, atendido por la participación comunitaria local, es que se pone el foco en la intervención urbana y la afectación que el propio Plan propone.

Es necesario en esta visión y lectura del lugar, resaltar las particularidades, que han sido tenidas en cuenta al momento de realizar el contenido del presente documento, destacando el relacionamiento y vinculación funcional, ocupacional, cuasi dependiente de la ciudad de Mercedes, compartiendo física, visual e históricamente el recurso hídrico y sus costas, promoviendo e invitando naturalmente a la puesta en valor de manera eficiente de lo fluvial, natural y turístico.

Las características diversas y endógenas del propio territorio, han definido el ámbito de aplicación del Plan Los Arrayanes, priorizando determinados aspectos pre existentes: índice de productividad de las tierras, accesibilidad al centro poblado, vinculación con la ribera norte del Río Negro y su conectividad visual-paisajística con la ciudad de Mercedes, el trazado viario y sus ejes estructuradores, la participación comunitaria local y su visión de desarrollo.

Existen antecedentes de estudios bi departamentales sobre el centro poblado en aspectos de desarrollo sostenible a nivel

turístico, en confluencia de intereses de los GGDD, compartiendo el territorio integrado, considerando dinámicas ambientales, sociales y económicas que demandan una identidad común, tal como se desprende del Acuerdo de Cooperación firmado entre ambas Intendencias (Río Negro y Soriano).

Acuerdo marco que busca generar la sinergia en la visión de desarrollo territorial de los dos GGDD, complementando sus acciones.

Se ha identificado al Poblado Los Arrayanes y su zona de influencia con alto potencial de crecimiento y desarrollo, asumiendo el Gobierno Departamental el proceso de planificación como parte de su competencia específica, expresando que no existe ordenamiento territorial válido sin la participación comunitaria, su involucramiento, interacción y el respeto por lo existente, por el ambiente (suelo, aire, agua) en el que se asienta y del cual la intervención formará parte.

El Plan incorpora propuestas a modo de Proyectos Especiales, en sintonía con la lógica del Plan, que se consideran estratégicos, priorizados, por sus beneficios y posibilidades de ejecución sobre el centro poblado considerado globalmente, actuando estos como hitos o nodos, atractores para otras intervenciones, tales como:

- Puesta en valor antiguo atracadero de balsas.
- Saneamiento (Red de colectores ó alternativas)
- Miradores-Equipamiento Urbano
- Marina
- Infraestructura vial y peatonal (accesibilidad)
- Sendas peatonales y sectores de contemplación
- Recalificación y valorización de la costa como espacio público.

ARTÍCULO 3: Ámbito Geográfico de Aplicación.-

El Plan Local es aplicable al territorio comprendido dentro de los límites establecidos en el artículo 5 del presente Decreto, 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, 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 4: Derecho De Superficie.-

En el marco y en aplicación del presente 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.

CAPITULO III.
PLAN LOCAL LOS ARRAYANES Y SU ZONA DE INFLUENCIA.
JULIO 2012.

ARTÍCULO 5: Ámbito Geográfico de Actuación.-

El ámbito geográfico de actuación del Plan Local del Centro Poblado Los Arrayanes y su zona de influencia, se establece en el anexo N° 1, plano N° 01 y N°08, queda comprendido dentro de los siguientes límites: por la vía del ferrocarril desde el Río Negro hasta el “camino de Tropas” a rehabilitar, al oeste del padrón N° 5321, por dicho camino hacia el sur, hasta el actual padrón rural N° 6827, límite norte de los actuales padrones rurales N° 6827 y N° 1635, camino vecinal (acceso norte de Los Arrayanes), calle Las Acacias hasta su esquina con la calle Las Calandrias, línea recta desde esta esquina hasta un punto ubicado sobre el límite oeste del actual padrón rural N° 5972, a 676.53 metros de la línea de ribera sobre el Río Negro y por éste hasta la vía del ferrocarril. Comprendiendo la totalidad de la localidad catastral Los Arrayanes, y los actuales padrones rurales N° 5972/parte, N° 2207, N° 1565, N° 2623, N° 1635, N° 1634, N° 1517, N° 6827, N° 6828, N° 1632, N° 5756, N° 5757, N° 5758, N° 5759, N° 6475, N° 6476, N° 6477, N° 6486, N° 6573, N° 6667, N° 6668, N° 6394, N° 6572, N° 6487, N° 3940, N°

1534, N° 5321, N° 3954, N° 50, N° 6821, N° 6822, N° 6823, N° 6743, N° 6744, N° 6694, N° 6695, N° 6674, N° 3933, N° 5260, N° 1280, N° 55, N° 3315, totalizando un área de 350 Has –

ARTÍCULO 6: Categorización del suelo.-

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

- Urbano con sub categoría Urbano No Consolidado
- Sub Urbano
- Rural con el atributo de potencialmente transformable a suburbano
- Rural con sub-categoría rural natural.

Estas categorizaciones del suelo quedan establecidas en el Anexo N° 1, plano N° 02 – Categorización del suelo – Usos actuales, plano N° 03 Categorización del suelo.-

ARTICULO 7: Zonas Caracterizadas.-

Las zonas de área de influencias constituyen zonas reguladas en el presente Instrumento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y son las siguientes, conforme al Anexo N° 1, plano N° 03 y plano N° 08 – Documento de Avance, Zonas Reguladas.

ARTICULO 8: Suelo Categoría Urbano

Declárase **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 comprende el actual Centro Poblado más los actuales padrones rurales N° 1565, N° 2623 y N° 3315, totalizando un área de 47 has identificadas en el Anexo N°1 Plano N° 04– Documento de Avance, Zonas Urbanas Reguladas – ZUR. Se rigen por las regulaciones obrantes conforme al anexo N° 2, Ficha Normativa ZUR (Zona Urbana Regulada) que constituye parte del presente instrumento.-

El tamaño mínimo de los lotes para la zona será de 900 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.

ARTICULO 9: Suelo Categoría Sub Urbana

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 anexo N° 1, plano N° 05 – Suelo Sub Urbano .-

Esta zona queda delimitada por “camino de Tropas” a rehabilitar desde Ruta Nacional N° 2 hacia el sur hasta el actual padrón rural N° 6827; límite noreste de los actuales padrones rurales N° 6827 y N° 1635 hasta acceso norte de Los Arrayanes, por este hacia el Río Negro hasta el límite urbanizable determinado por la cota máxima de inundación (máxima creciente) y por este límite hasta Ruta Nacional N°2; cerrando el área por Ruta Nacional N°2 hasta “camino de Tropas” a rehabilitar. Esta zona comprende los siguientes padrones: N° 1534, N° 3940, N° 6487, N° 6572, N° 6486, N° 6668, N° 6394, N° 6667, N° 6573, N° 6477, N° 6476, N° 6475, N° 6827, N° 6828, N° 1632, N° 1635, N° 1634, N° 1517, N° 5756, N° 5757, N° 5758, N° 5759, N° 3954 y parte de los padrones N° 50, N° 6821, N° 6743, N° 6744, N° 6674, N° 3933, y N° 1280, totalizando un área de 156 Has conforme al anexo N° 1, plano N° 05 – Documento de Avance.

Los usos del suelo permitidos en esta zona son: residenciales, deportivas, turísticas, recreativas, culturales y actividades comerciales no comprendidos en la Ley 17.188. Dictanse Normas Relativas a Establecimientos Comerciales De Grandes Superficies Destinados A La Venta De

Artículos Alimenticios y de Uso Domestico, 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; 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.

El tamaño mínimo de los lotes para la zona será de 1.500 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 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 exclusión social.

Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder el 30% (F.O.S. 30%), con retiro frontal mínimo de 7 metros y retiro bilateral obligatorio de 3 metros “non edificandi” y hasta dos niveles.

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 existente y a rehabilitar, proyectado, sujeto a coordinación con el Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

PREDIOS FRENTISTAS A CAMINO DE ACCESO (ESTE Y NORTE), Y CAMINOS PROYECTADOS Y A REHABILITAR

Junto a los caminos de acceso Este y Norte, así como los caminos proyectados y a rehabilitar, conforme al Anexo N°1 Plano N° 10 Estructuradores, se deberá de respetar un retiro “non edificandi” de 15 metros mínimo al interior de cada predio, contadas en forma perpendicular al mismo.

Regirá para esta zona suburbana la Ficha Normativa, conforme al Anexo N°2, Ficha Normativa ZSR (Zona Suburbana Regulada)

ARTICULO 10: 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 el trazado existente de la vía férrea, y por éste hasta límite urbanizable determinado por la cota máxima de inundación (máxima creciente), comprendiendo los actuales padrones rurales N° 6823, N° 6822, N° 6694, N° 6695, N° 5260, N°55, N° 3315 y parte de los padrones N° 50, N° 6821, N° 6743, N° 6744, N° 6674, N° 3933, N° 1280, N° 2207

correspondiente al Padrón madre, totalizando un área de 46 Has conforme al anexo N° 1, plano N° 06– Documento de Avance.

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 11: Suelo Categoría Rural con el atributo de potencialmente transformable a suelo suburbano

Declárase **Suelo Rural con el atributo de potencialmente transformable a Suburbano** en aplicación de lo establecido en el artículo 34 de la Ley N° 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008.

Esta zona comprende parte del actual padrón rural N° 5972, al oeste de la localidad Catastral del Centro Poblado Los Arrayanes y el actual padrón rural N° 5321, al este de la ruta 2, totalizando un área de 91 Has conforme al anexo N° 1, plano N° 07 – Documento de Avance.

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

1. Los usos del suelo admitidos a los efectos de su transformación, mediante el Instrumento de Ordenamiento Territorial correspondiente y lo dispuesto en el Decreto de Ordenanza PAI serán: residenciales, deportivas, turísticas, recreativas, culturales y actividades comerciales no comprendidos en la Ley 17.188 Dictanse Normas Relativas a Establecimientos Comerciales

De Grandes Superficies Destinados A La Venta De Artículos Alimenticios y de Uso Domestico, 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; compatibles con las anteriores.

2. Se excluirán toda actividad industrial, acopio, logística, y hoteles de alta rotatividad, en general, las que teniendo relación con estas últimas o similares, puedan generar demandas en infraestructura y servicios públicos que alteren significativamente el paisaje.
3. Se prohíbe expresamente toda actividad industrial, de cría intensiva de ovinos y bovinos a encierro cualquiera sea su destino final, agricultura intensiva
4. Podrán fraccionarse en lotes con una superficie mínimo de 1.500 metros cuadrados y 20 metros de frente mínimo y el factor de ocupación del suelo no podrá exceder el 30% (F.O.S. 30%), con retiro frontal mínimo de 7 metros y retiro bilateral obligatorio de 3 metros “non edificandi” y hasta dos niveles, con altura máxima permitida de 7m.

ARTICULO 12: Viario –Ejes estructuradores.-

En el ámbito geográfico de aplicación del presente Plan, se propone la recalificación, y rehabilitación de la caminería existente,

conformando un sistema vial acorde a los objetivos del Plan, integrando lo existente, generando un trazado que permita la segura accesibilidad, conectando cada sector del área a desarrollar.

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 N°10.

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



ARTÍCULO 13: MANEJO AMBIENTAL de la apertura del suelo urbano y suburbano.

El Plan Local, en el ámbito geográfico de aplicación se enfoca en:

- a) La gestión de los drenajes pluviales
- b) El tratamiento de los líquidos cloacales
- c) La gestión de la afectación por inundación de ribera de río.

La gestión e los desagües pluviales sin impacto hidrológico, esto es el no aumento de tales aportes a los predios lindantes por encima del valor pre existente al emprendimiento en cuestión

EL tratamiento local y descentralizado de los líquidos cloacales por procesos preferentemente naturales, desde el Gobierno Departamental se promoverán acuerdos públicos-privados para el logro de sistemas locales de recolección y tratamiento colectivo por micro cuencas de bajo mantenimiento y costos (sistema de lagunas, wetlands o humedales artificiales con infiltración controlada), así como la facilitación de otros modelos alternativos de alta eficiencia comprobada.

Se propone y se priorizarán las obras de caminería en los accesos existentes al Centro Poblado, necesarias para minimizar el impacto de las crecientes.

ARTÍCULO 14: FAJA DE DEFENSA DE COSTA

Se aplicará a la zona litoral dentro de los 250 m de la ribera de río, según lo establecido en el artículo 153 del Código de Aguas y lo dispuesto por la Ley N° 15.903 artículo 193.

Esta faja costera está categorizada como suelo rural natural, y se destinarán 150 m de la ribera medidos hacia el interior del territorio a espacios libres, según lo establecido por el artículo N°50 de la Ley N°18308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del 18 de junio de 2008.

Se aplican las siguientes pautas de defensa de la faja costera.

Por razones de conservación de la costa, dentro de la zona de Defensa de Costa, no podrán circular vehículos no autorizados, habilitándose sólo:

- Las bajadas pre existentes y aquellas necesarias para permitir el acceso a proyectos debidamente autorizados.
- Caminos o calles pre existentes frente al Centro Poblado.
- El acceso excepcional a la costa de vehículos autorizados expresamente por razones de seguridad, salvamento.
- El acceso de vehículos de transporte de lanchas deportivas o barcas de pesca en áreas restringidas de fácil acceso, debidamente señalizadas y limitadas su extensión, estrictamente vinculadas a los usos permitidos.

Toda intervención en la zona de defensa de costas exigirá previa autorización de las Oficinas técnicas competentes de la Intendencia de Río Negro y previo aval de la DINAMA cuando así lo amerite.

ARTÍCULO 15: PROPUESTAS

Cométase al Gobierno Departamental la intervención de las principales propuestas en el ámbito geográfico de aplicación establecida en el Capítulo 6: Actuaciones y Proyectos Especiales, que a continuación se detallan:

- 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.

CAPITULO IV
MECANISMO DE MONITOREO, CONTROL Y
SEGUIMIENTO
JULIO 2012.

ARTICULO 16: MONITOREO Y SEGUIMIENTO

Conforme a lo establecido en el artículo 28 de la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible se determina como mecanismo de seguimiento, control y monitoreo ciudadano un sistema de indicadores, establecidos en el anexo N°4, del presente instrumento de ordenamiento territorial.

ARTICULO 17: 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.

CAPITULO V
DISPOSICIONES ESPECIALES.
JULIO 2012.

ARTÍCULO 18: Vigencia.-

El 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 Plan Local, será sometido a una revisión.

ARTÍCULO 19: 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 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.-

ARTICULO 20: Plan Sectorial

El ámbito geográfico de actuación será objeto de un Plan Estratégico (Plan Sectorial), respecto de drenaje de aguas pluviales e inundación por ribera de Río, 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.

ARTICULO 21: 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, se comete la creación de una Comisión Asesora con participación de Instituciones públicas, privadas y representantes de la sociedad civil, con el cometido de realizar aportes en el proceso de elaboración y revisión de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial.

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 el Plan Local, debiendo dar inmediata comunicación a la Junta Departamental.

ARTÍCULO 23: Publicidad.-

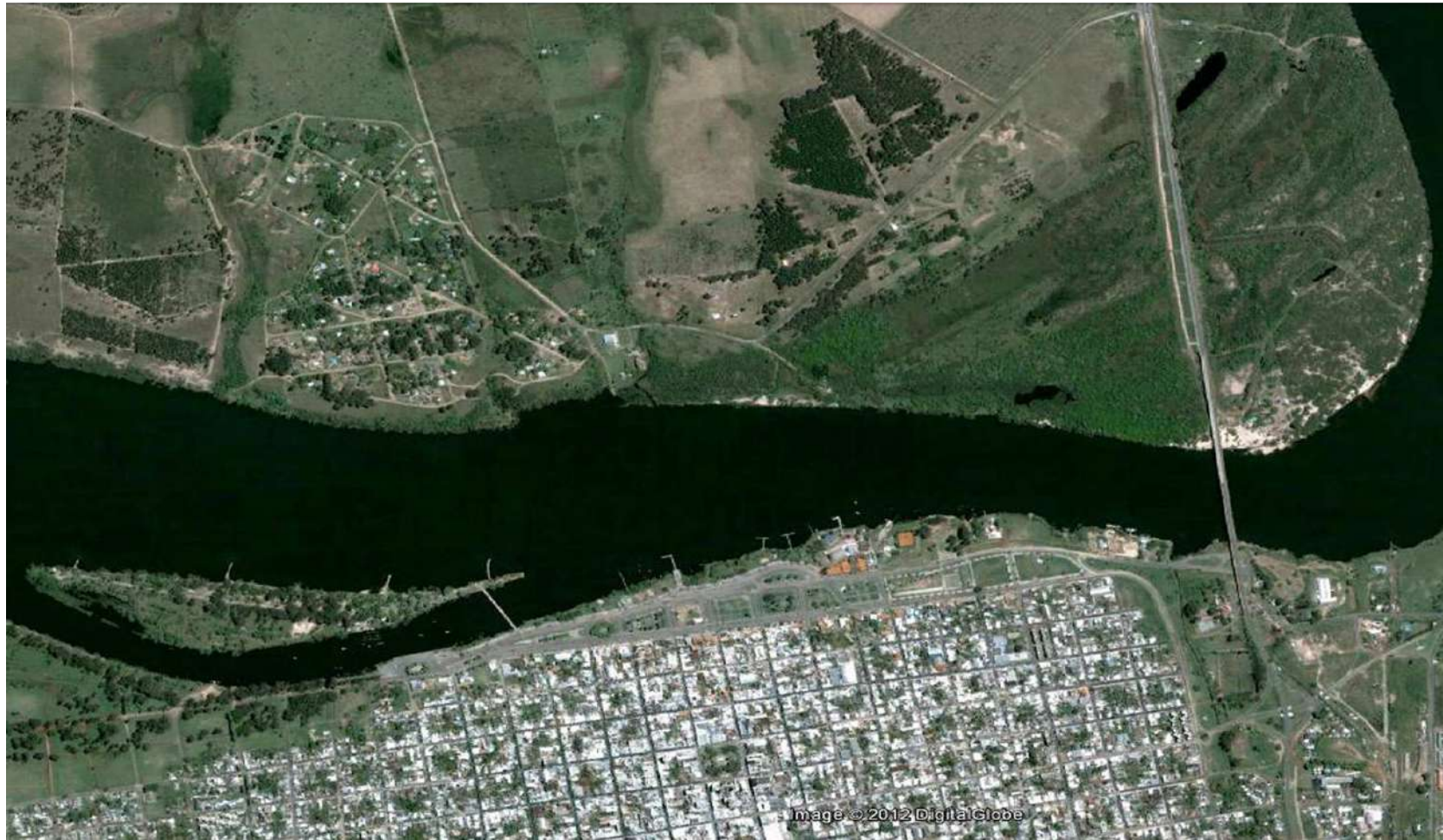
La Intendencia dará cumplimiento a lo dispuesto por el inciso final del artículo 26 de la ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de 18 de junio de 2008, quedando facultada para determinar la oportunidad y condiciones de dicha publicación así como de toda otra tarea o actividad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

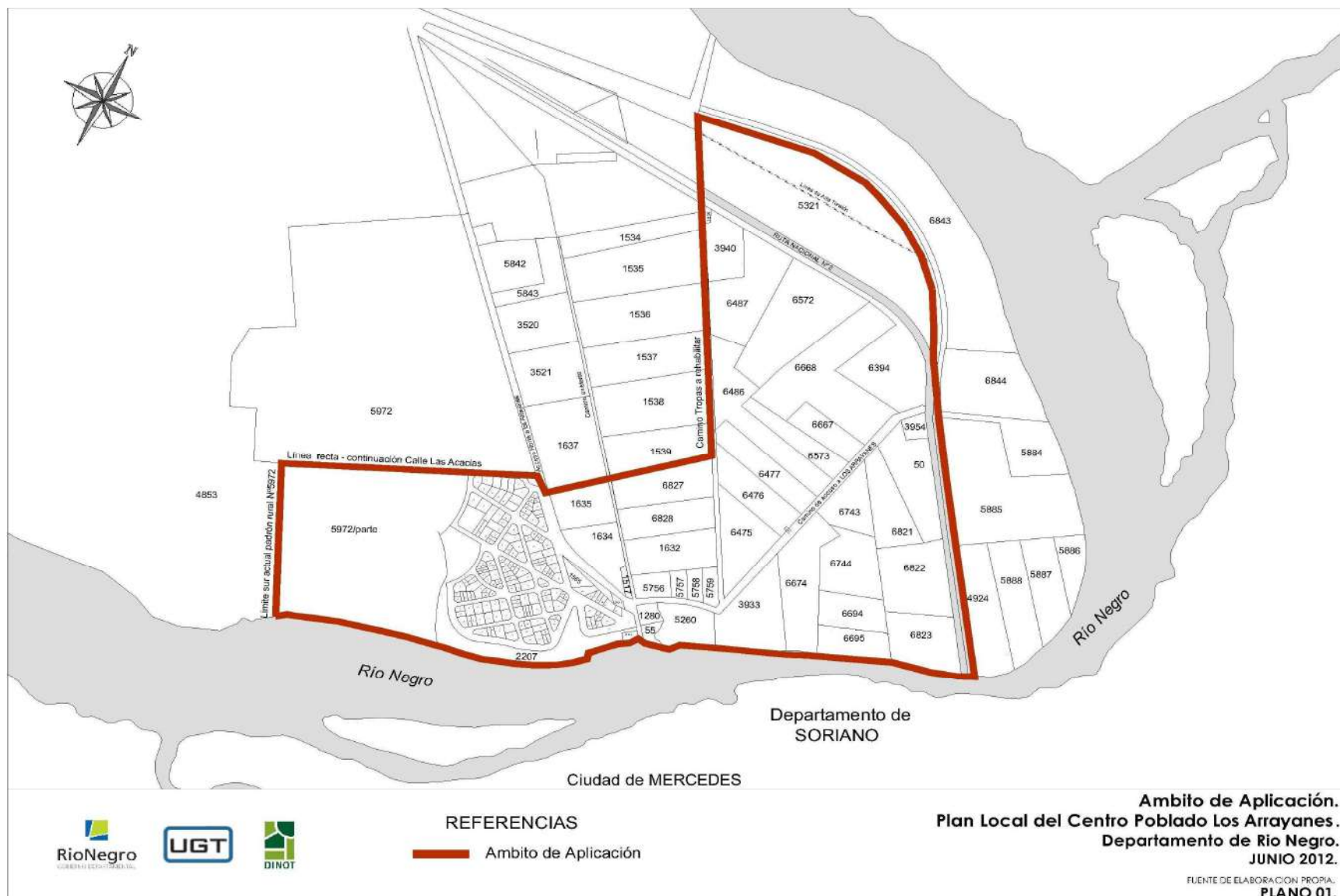
Las cargas y beneficios provenientes de las acciones del ordenamiento territorial, se distribuirán de forma equitativa entre los titulares de los inmuebles alcanzados por estas acciones; cometiéndose al Ejecutivo Departamental la determinación de los procedimientos de gestión y ejecución de los mismos.

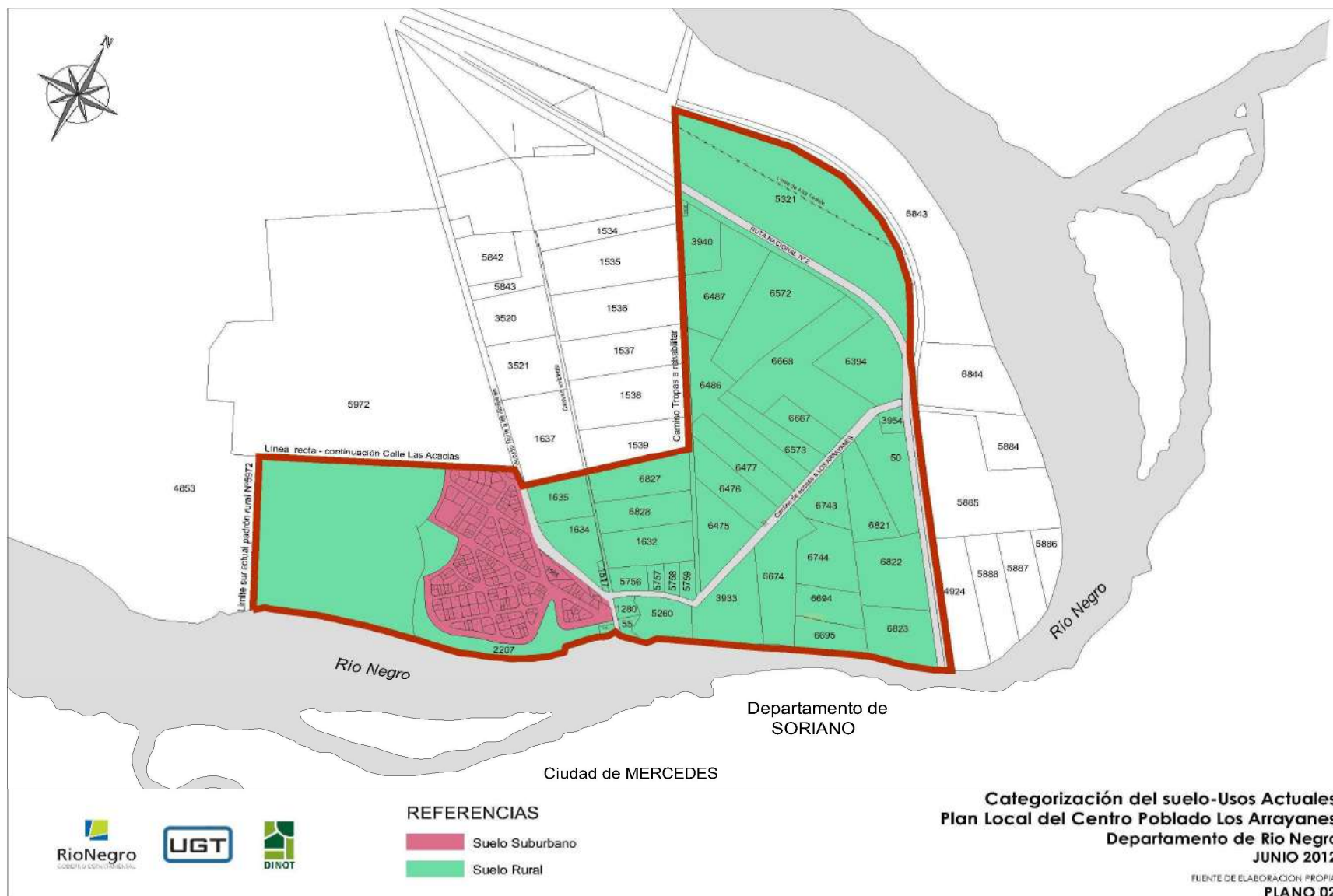
Artículo 25. Retorno de las valorizaciones.-

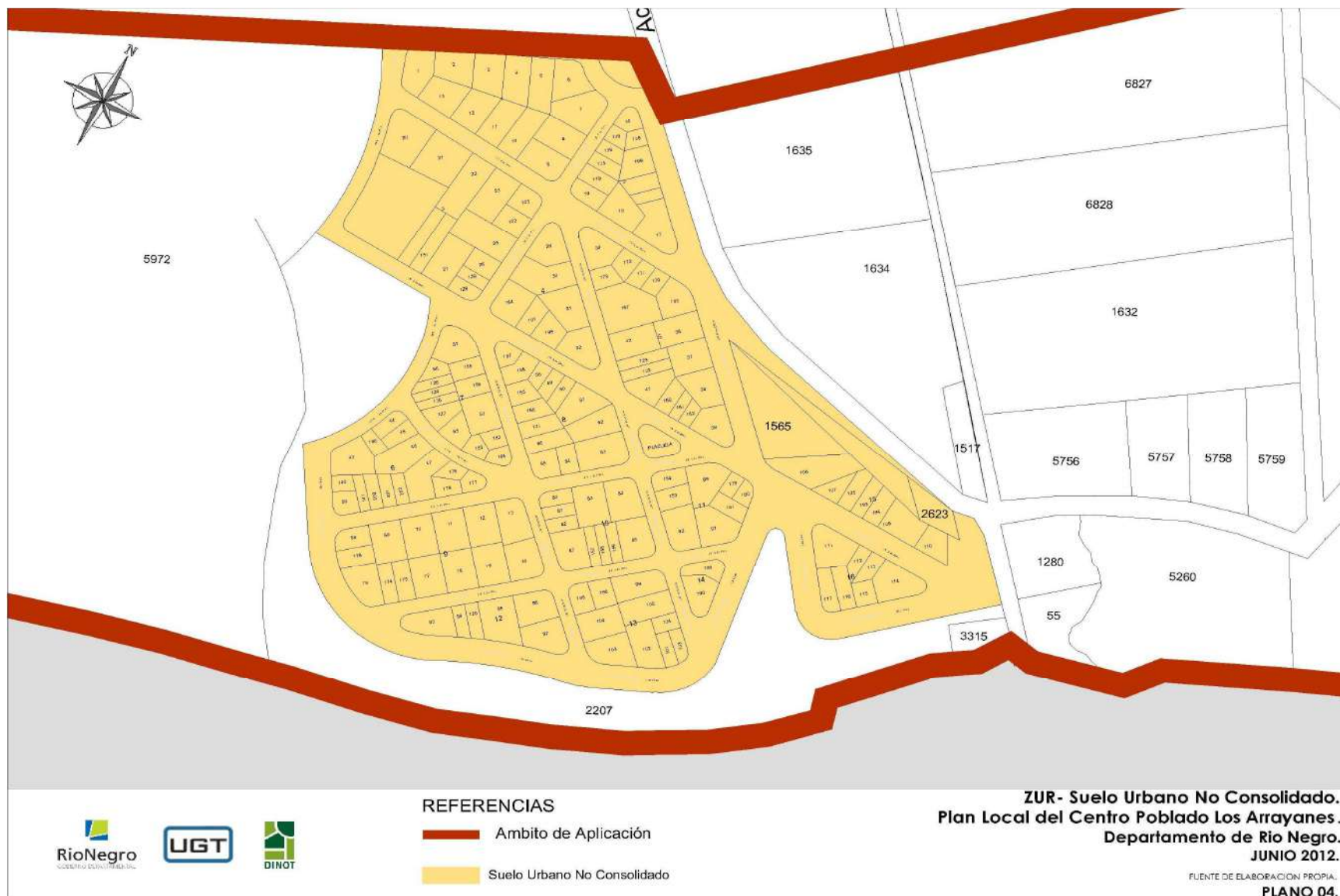
La Intendencia de Río Negro tendrá derecho a participar del mayor valor inmobiliario que derive para los inmuebles en virtud de las acciones de ordenamiento territorial, ejecución y actuación, conforme con lo establecido en el artículo 46 de la Ley Nº 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y desarrollo Sostenible de fecha 18 de junio de 2008.

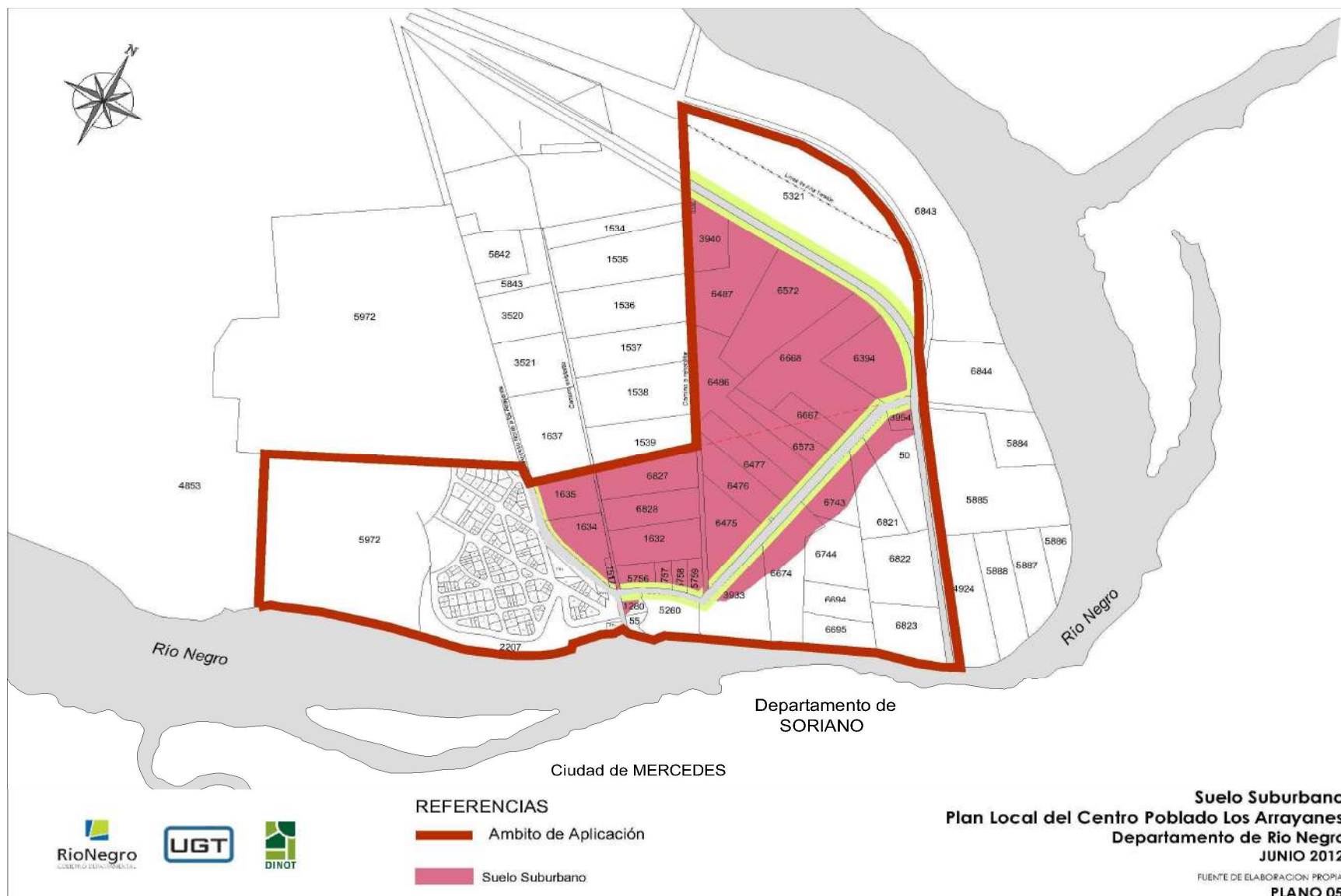


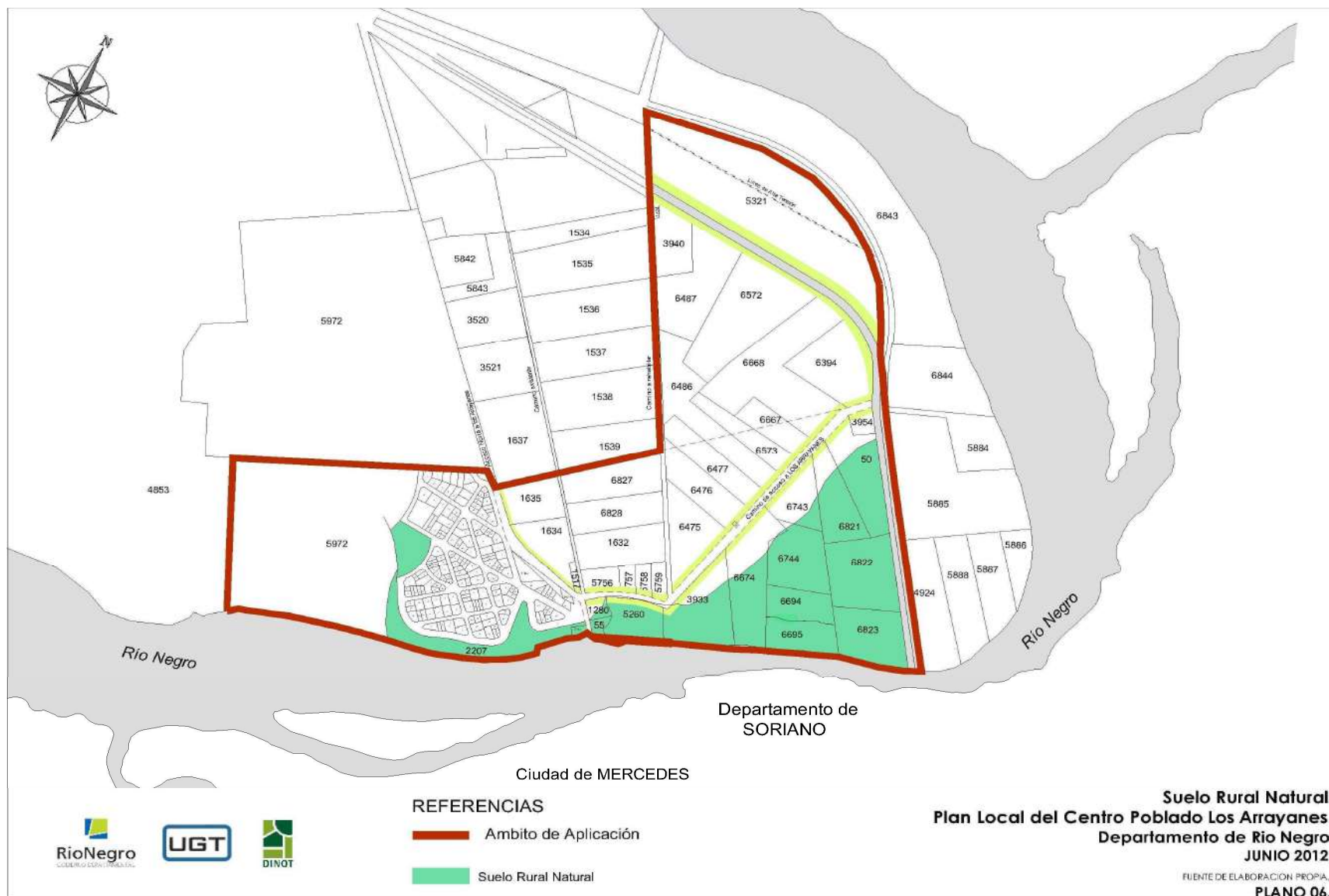
CAPITULO VI
ANEXO 1 - PLANOS.
JULIO 2012.

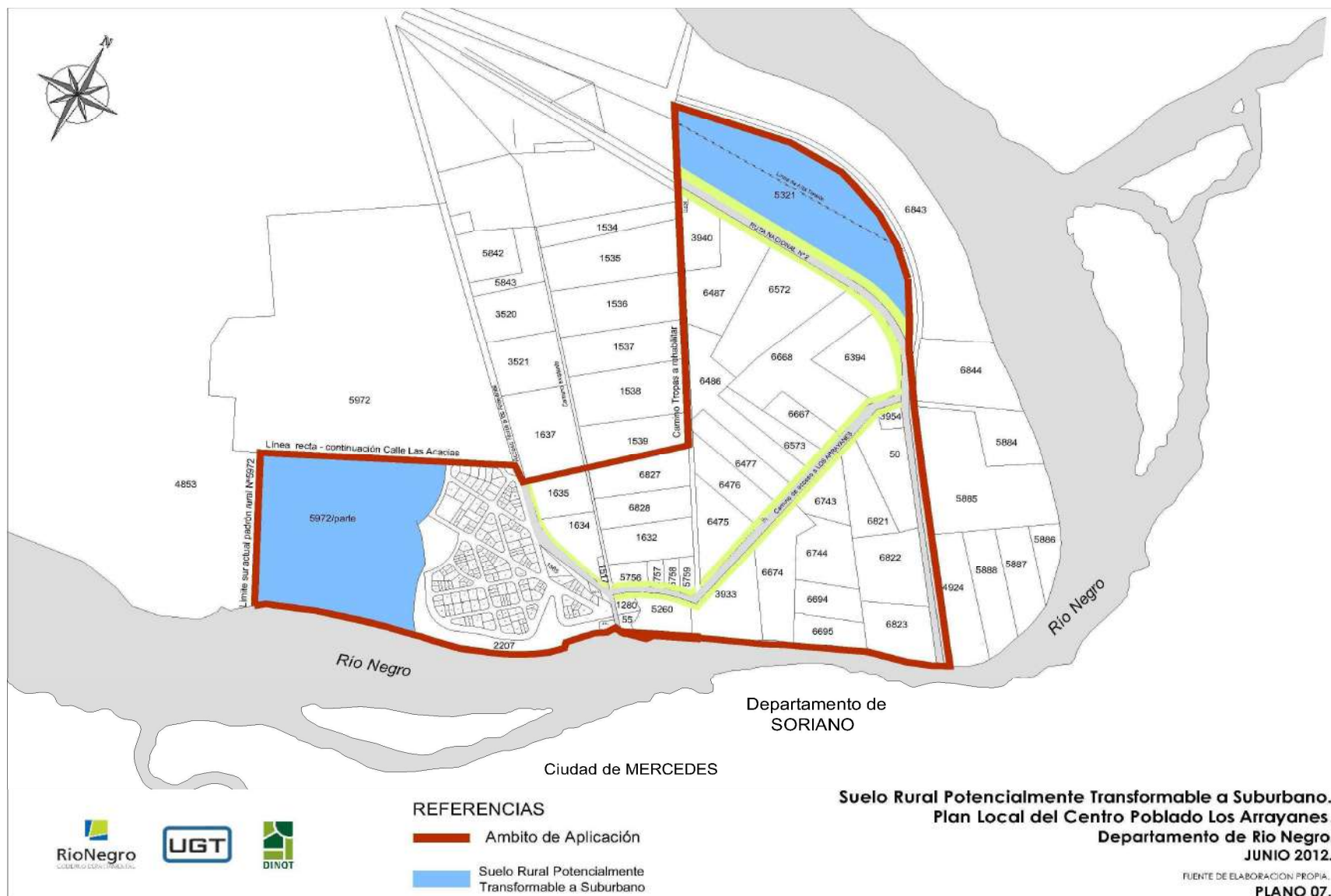


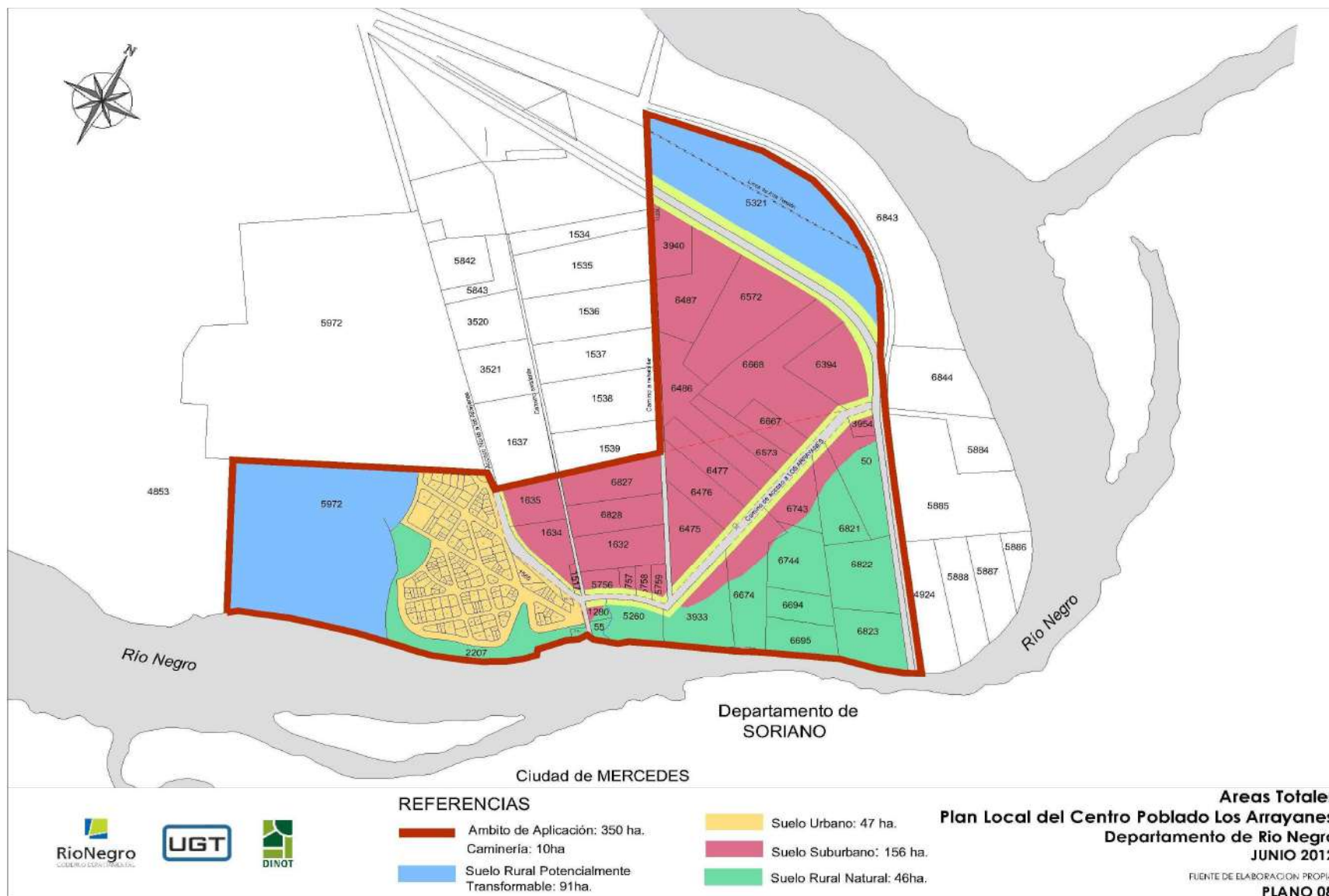


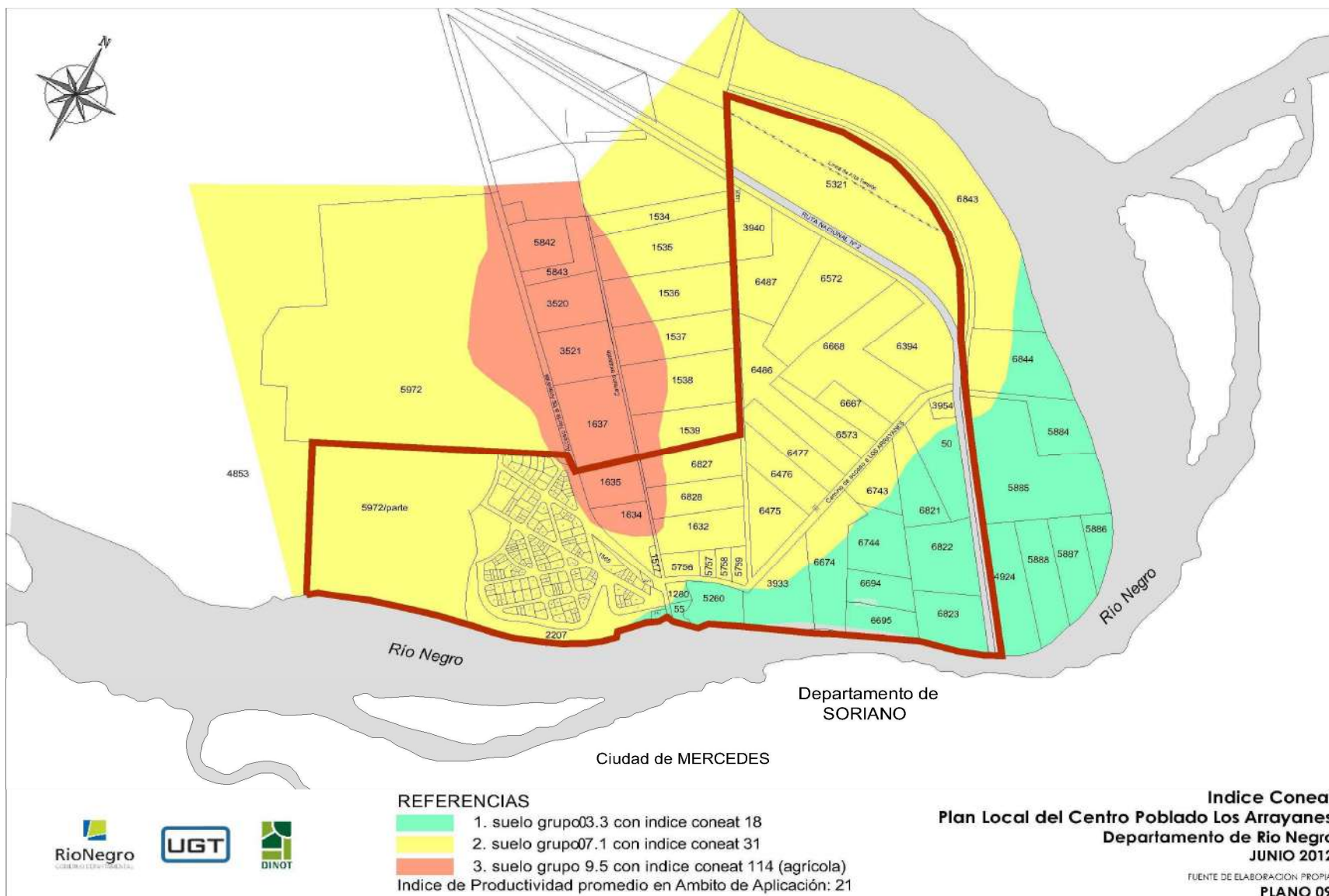


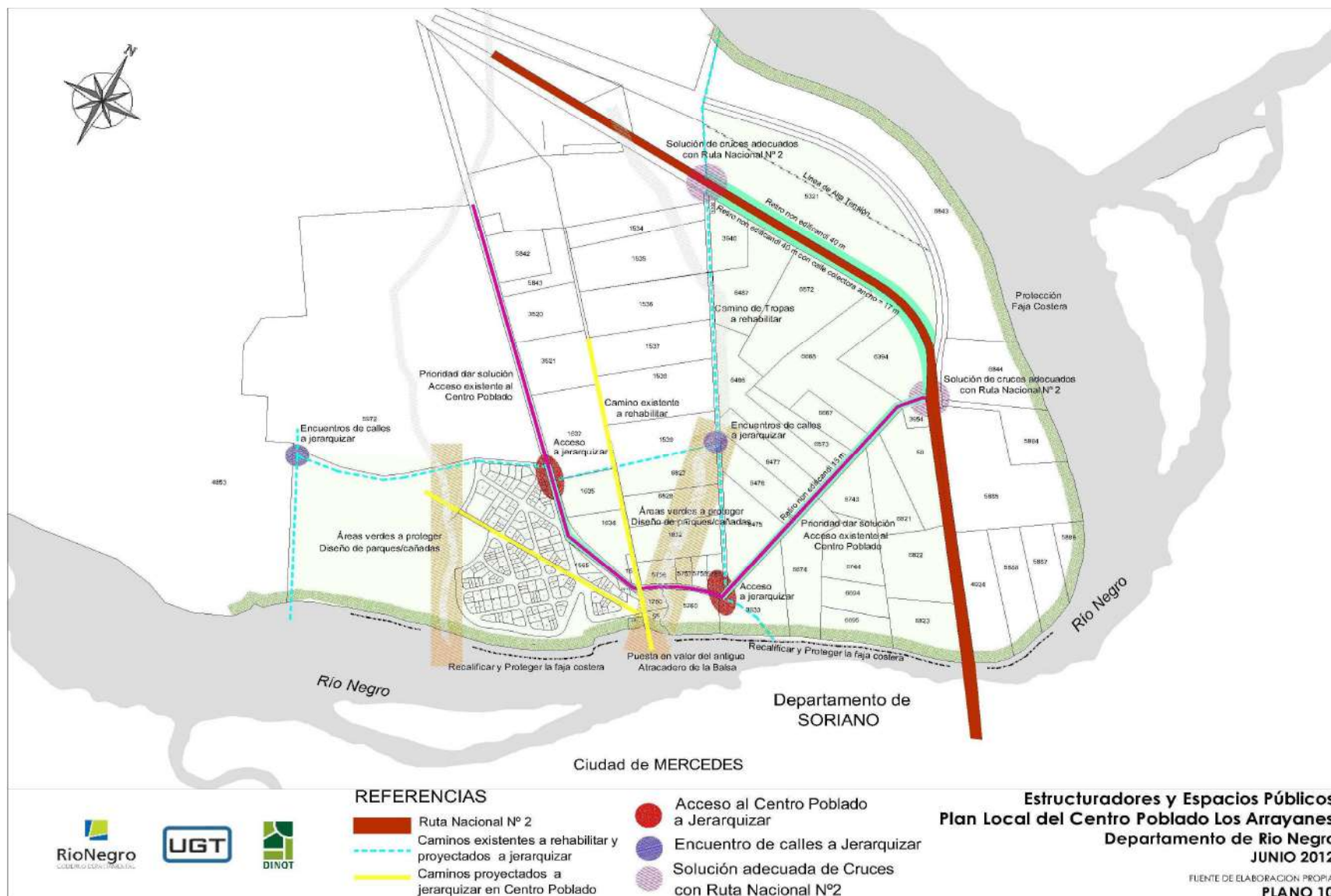












**ANEXO 2 – FICHA REGLAMENTADA ZUR
ZONA URBANA REGLAMENTADA.
JULIO 2012.**

FICHA NORMATIVA DE ZONA URBANA REGULADA

FICHA NORMATIVA DE ZONA URBANA REGULADA		
ATRIBUTOS		
USOS DE SUELO	Autorizados	Residencial
	Autorizados Condicionados	Actividades comerciales hasta 300m2, turísticas, culturales, recreativos y deportivas compatibles con la residencia.
	Prohibidos	Actividades Industriales, acopio y logístico.
		Discotecas, pubs, hoteles de alta rotatividad
		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		900m2
FORMA DEL LOTE	Frente mínimo	15m
F.O.S.		40%
ALTURA EN EL LOTE		Hasta dos niveles de altura con un máximo permitido de 7metros.

RETIROS	Retiro Frontales	Será obligatorio de 4 metros.
		Se admiten en este retiro, cercos verdes o muretes de 1 metro de altura, que podrá prolongarse hasta 1,80 metros de altura total con verjas o tejido artístico.
	Retiro Laterales	Será obligatorio. Retiro bilateral de 3 metros para solares de frente mayores a 15 metros y unilaterales para solares existentes con frente menor de 15 metros.
		En las divisorias de retiros laterales se permitirán cercos o muros decorativos de hasta 1.50 metros de altura.
		En el retiro lateral se permitirán porches cubiertos.
ARQUITECTURA (Materiales, colores, cubiertas, aberturas, proporciones)	Retiro Posterior	En las zonas de retiro posterior podrán hacerse construcciones no habitables de una superficie máxima de 30mc. Tales como depósitos, galpones, barbacoas, garajes.
		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, material de descarte. Cualquier sistema constructivo que salga de las normas corrientes, deberá recibir aprobación previa de la Intendencia de Río Negro
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Serán de césped con pendiente de 2.5%.
		En caso de que se construyan aceras pavimentadas, estas serán de 1.20 metros de ancho asegurando la accesibilidad y continuidad de la misma, el resto será en césped, con pendiente de 2.5%.
		Las entradas vehiculares podrán ser pavimentada respetarán la pendiente de 2.5%.

	Calles	No pavimentada
	Arbolado	En caso de plantarse arboles, estos deberán estar 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 en coordinación con la Comisión y/o Asamblea de vecinos.
JARDINERIA Y ARBOLADO		Se deberán salvaguardar las especies existentes, y en caso de que la intervención edilicia en el área edificable del Padrón conlleve al corte de una especie, se deberá proponer un plan de sustitución que mitigue el impacto causado, plantando la misma cantidad de ejemplares que los quitados, indicando las especies a plantar, sujeto a la aprobación por la oficina competente.
ESPECIFICIDADES		Prohibida la circulación del tránsito pesado (Ordenanza Municipal de Tránsito para el Departamento de Río Negro) y maquinaria agrícola y forestal en general.
		Las autorizaciones condicionadas, requerirán informe técnico previo de la Unidad de Gestión Territorial, ó en su defecto por la Oficina competente en Urbanismo.
		Dicha zona reglamentada deberá dar cumplimiento a lo previsto en la Ley 18.651 - Protección Integral de Personas con Discapacidad, del 19 de Abril de 2010.

**ANEXO 3 – FICHA REGLAMENTADA ZSR
ZONA SUBURBANA REGULADA.
JULIO 2012.**

FICHA NORMATIVA DE ZONA SUBURBANA REGULADA

FICHA NORMATIVA DE ZONA SUBURBANA REGULADA		
ATRIBUTOS		
USOS DE SUELO	Autorizados	Residencial
	Autorizados Condicionados	Actividades comerciales hasta 300m2, turísticas, culturales, recreativas y deportivas compatibles con la residencia.
	Prohibidos	Actividades Industriales, acopio y logístico.
		Discotecas, pubs, hoteles de alta rotatividad 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		1500m2
FORMA DEL LOTE	Frente mínimo	20m
F.O.S.		30%
ALTURA EN EL LOTE		Hasta dos niveles de altura con un máximo permitido de 7metros.
RETIROS	Retiro Frontales	Frentista a Ruta Nacional N°2 de 40m del actual límite de propiedad
		Frentista a calles internas de 7m
		Frentista a Caminos de acceso existentes, proyectados y a rehabilitar de 15m

	Retiro Laterales	Será obligatorio Retiro bilateral de 3 metros.
		En las divisoria de retiros laterales se permitirán cercos o muros decorativos de hasta 1.50 metros de altura.
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 límites del predio con muros en chapa, cartón, material de descarte. Cualquier sistema constructivo que salga de las normas corrientes, deberá recibir aprobación previa de la Intendencia de Río Negro
ESPACIO PUBLICO	Calles	No pavimentadas. En la apertura de nuevas calles, éstas tendrán un ancho de 14m para calles internas, comprendiendo el ancho de aceras.
	Aceras	Serán de 3m de ancho mínimos y en caso de construirse aceras, se hará una senda peatonal de 1.20 metros de ancho asegurando la accesibilidad y continuidad de la misma, el resto será en césped, con pendiente de 2.5% como forma de prolongar la zona de retiro frontal.
		Las entradas vehiculares respetarán el trazado o senda peatonal.
	Arbolado	En caso de plantarse arboles, estos deberán estar 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		Se deberán salvaguardar las especies existentes, y en caso de que la intervención edilicia en el área edificable del Padrón conlleve al corte de una especie, se deberá proponer un plan de sustitución que mitigue el impacto causado, plantando la misma cantidad de ejemplares que los quitados, indicando las especies a plantar, sujeto

		a la aprobación por la oficina competente.
ESPECIFICIDADES		Prohibida la circulación del tránsito pesado (Ordenanza Municipal de Tránsito para el Departamento de Río Negro) y maquinaria agrícola y forestal en general.
		Las autorizaciones condicionadas, requerirán informe técnico previo de la Unidad de Gestión Territorial en su defecto por la Oficina competente en Urbanismo.
		En los proyectos de fraccionamiento, la fracción destinada a servicios de OSE y UTE exclusivamente, podrá tener un área mínima de 300m2.
		En la apertura de calles ubicadas entre limite de padrones, éstas se podrán realizar de mutuo acuerdo entre los padrones afectados o en su defecto serán de responsabilidad (cumplir las condiciones establecidas en la presente ficha) de quien promueva el fraccionamiento. Bajo este caso, los posteriores fraccionamientos se regirán por el trazado de esta calle, prohibiéndose la apertura de 2 calles paralelas al límite de padrón.
		Dicha zona reglamentada deberá dar cumplimiento a lo previsto en la Ley 18.651 - Protección Integral de Personas con Discapacidad, del 19 de Abril de 2010.

**ANEXO 4 – SISTEMA DE INDICADORES
JULIO 2012.**

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
El centro poblado con un salto cualitativo en el desarrollo de un modelo de ordenamiento territorial, mejorando la calidad de vida de sus habitantes, preservando el valor natural y agreste del territorio.	Comunidad empoderada y participando en instancias de decisiones en los aspectos territoriales.	La promoción de la participación ciudadana en los procesos de elaboración, implementación, seguimiento, evaluación y revisión de los instrumentos de ordenamiento territorial.	1) Número de denuncias de los pobladores de situaciones fuera de lo regulado en el presente Instrumento 2) Porcentaje de participación en el diseño y elaboración de los proyectos especiales.		Ámbito de aplicación del Plan Los Arrayanes y su zona de Influencia	IRN	anual	sin determinar	denuncias ingresadas a partir de la aprobación de instrumento
	Modelo territorial aplicado en el ámbito geográfico de actuación	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.		Ámbito de aplicación del Plan Los Arrayanes y su zona de Influencia	IRN	anual	sin determinar	a partir de la aprobación de instrumento
	Puesta en valor del patrimonio ambiental y cultural de Los Arrayanes	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) Inversión en la recuperación de los sitios de interés	Comisión de Patrimonio departamental no operativa.	Ámbito de aplicación del Plan Los Arrayanes y su zona de Influencia	IRN	bi-anual	sin determinar	a partir de la aprobación de instrumento

**ANEXO 5 – MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.
JULIO 2012.**

PARTICIPACION CIUDADANA

Para el proceso de validación del Plan Local de Los Arrayanes, se realizaron instancias de participación comunitaria resumidas en:

- Presentación de la LOTDS a nivel sectorial.
- Reuniones con la comunidad local.
- Reuniones abiertas con todos los actores involucrados.
- Presentación de avances del Plan Local.

SINTESIS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

16 setiembre de 2011: se hace entrega de copias de avance de Plan Local Los Arrayanes, en forma impresa y en formato digital (CD) a Comisión de Vecinos y Dirección de Escuela N° 10 “Simón Bolívar”, procurando su difusión a través de la Ceibalita.

Esto generó dos líneas de difusión e intercambio en la comunidad:

1. Comisión de vecinos nombró tres referentes para intercambiar con el equipo técnico de UGT.
2. La escuela, considerando que no fue posible hacer la difusión por el medio informático, generó una reunión convocando a padres y vecinos vinculados al centro educativo.

Setiembre de 2011: Instancias de intercambio con Equipo Técnico de Unidad de Coordinación y Planificación Estratégica de la

Intendencia Departamental de Soriano, procurando una mirada regional.

17 de octubre de 2011: Se solicita a la Junta Departamental de Río Negro, un referente por cada Partido Político para integrarse al proceso de elaboración del Plan. Se realizan durante un mes reuniones semanales, procurando la información y recepción de inquietudes.

Noviembre de 2011: Instancia de presentación y avances del Plan, generando un espacio de intercambio formal con representantes de los partidos políticos.

26 diciembre de 2011: Se realiza encuentro entre Comisión de Vecinos, representantes de la Junta Departamental y Equipo Técnico de UGT. Se intercambian avances, se recogen dudas e inquietudes.

3 febrero de 2012: Reunión de intercambio entre Equipo Técnico de UGT e integrantes de Comisión de Vecinos.

8 febrero de 2012: Instancia de presentación de avance del Plan Local a vecinos en general, Comisión de Vecinos, Comisión Escolar, emprendimientos particulares, integrantes de Junta Departamental de Soriano y Río Negro, referentes políticos de ambos departamentos.

Marzo 2012: entrega de segundo avance del Plan Local para análisis de Comisión de Vecinos y para la Escuela.

23 de mayo de 2012: Reunión en Los Arrayanes con Comisión de Vecinos, Intercambio sobre modificaciones realizadas.

30 de mayo de 2012.: Instancia colectiva donde se recibió documento con observaciones y propuestas de la Comisión de Vecinos

23 de Julio de 2012: Realización de Audiencia Pública en el Centro Poblado Los Arrayanes, con asistencia de 57 personas, en un alto porcentaje residentes y con presencia de referentes de los emprendimientos privados. Cabe destacar las variadas ocupaciones de los concurrentes: jubilados, comerciantes, empleados, ama de casa, artistas, profesionales, referentes políticos, periodistas y docentes.

Los insumos de las diferentes instancias fueron cotejados con las apreciaciones del equipo técnico, permitiendo revisar y/o verificar las propuestas generales y particulares del documento en el proceso de elaboración.



Fotos de reuniones con Comisión Vecinal.

Nota de semanario Crónicas donde la UGT presenta avance de 8 de febrero de 2012



Reunión con Comisión de Vecinos



Reunión con Comisión de Vecinos



Audiencia Pública 23 de Julio de 2012

**ANEXO 6 – INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO.
JULIO 2012.**

I) INTRODUCCIÓN.

El presente informe se realiza en cumplimiento del Artículo 5 del Decreto 221/009.

El análisis de la situación actual es el resultado de la aplicación y/o ausencia de anteriores planes, siendo la Ley de Centros Poblados la que ha regido los usos y actuaciones en el territorio considerado incluyendo la Ordenanza Departamental de fraccionamientos.

El IOT evaluado corresponde al Plan local de Los Arrayanes, en el cual se establecen las estrategias de uso y ocupación del suelo afectado.

Es importante considerar que el eje del modelo organizacional del territorio que hoy rige (Ley N° 10.866), enfatiza con exclusividad la “urbanidad”, entendiendo únicamente en los temas de suministro de agua potable, energía, apertura de calles y caminos, tamaños mínimos y máximos de lotes, etc.

No plantea ni prevé intervenciones y/o disposiciones acordes a la dinámica económica y vivencial de la zona y la región. A estos efectos el Plan debe proporcionar un patrón estructural que promueva en el futuro, efectos ambientales razonables.

La evaluación ambiental se centra en los objetivos, estrategias 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 en el territorio, generando una mejor calidad de vida para todos los vecinos de la zona

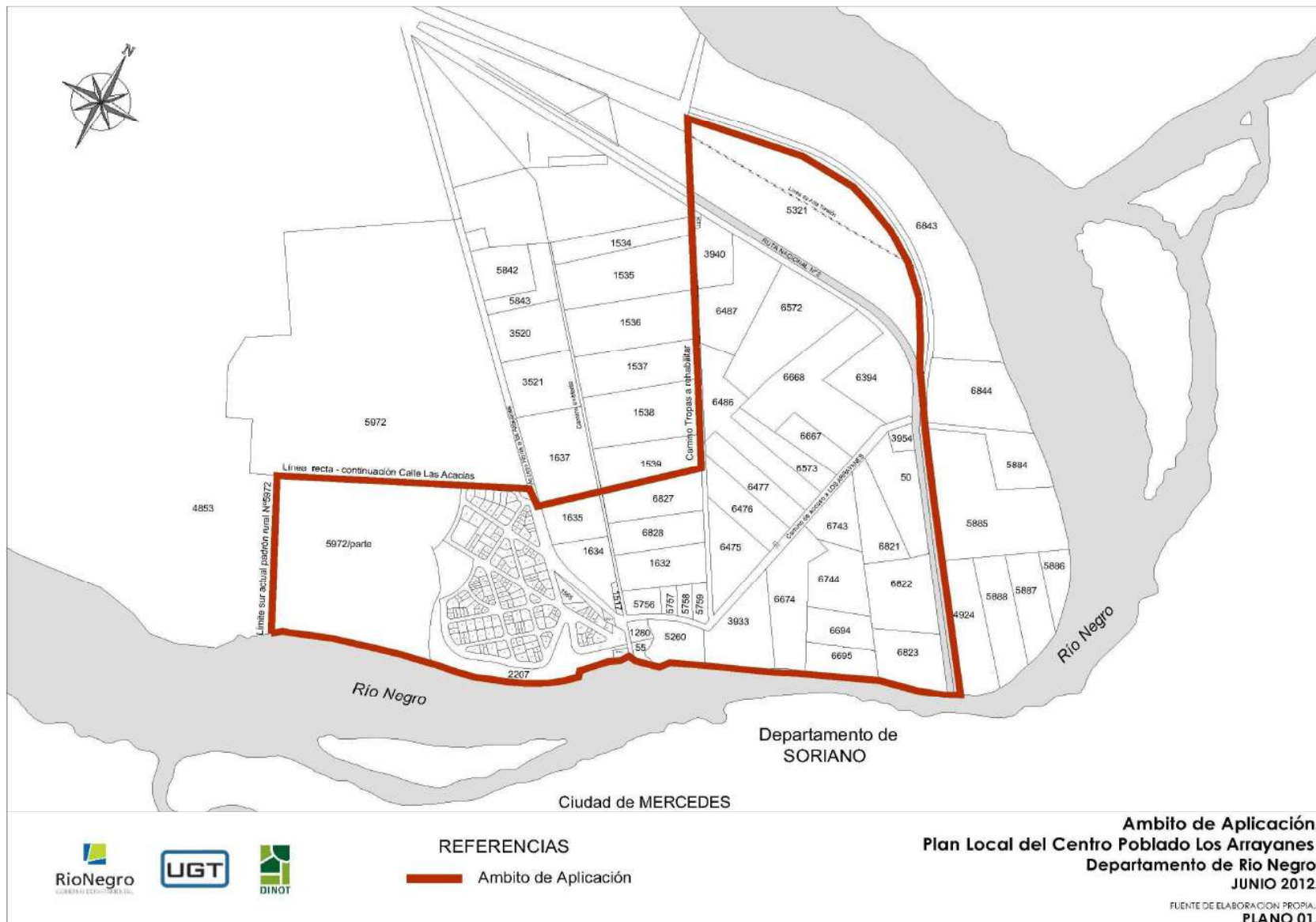
.En ese sentido el Plan busca la regulación de los aspectos urbanísticos y orientación en el uso del suelo, con una visión sostenible; y en general ser facilitador de las orientaciones para la actuación del Gobierno Departamental y Nacional, de la Sociedad Civil y también de los Operadores Privados.

II) AMBITO GEOGRAFICO DE ACTUACION DEL PLAN.

Para la delimitación geográfica de la aplicabilidad del Plan se ha tenido en cuenta entre otros, la verificación en territorio del uso actual de los suelos, relevamiento de emprendimientos de instalación potencial, empadronamiento rural, límites naturales, consultas y solicitudes realizadas a las direcciones involucradas en temas de ordenamiento territorial.

El ámbito geográfico de actuación del Plan Local del Centro Poblado Los Arrayanes y su zona de influencia, se establece en el anexo N° 1, plano N° 01 y queda comprendido dentro de los siguientes límites: por la vía del ferrocarril desde el Río Negro hasta el “camino de Tropas” a rehabilitar, al oeste del padrón N° 5321, por dicho camino hacia el sur, hasta el actual padrón rural N° 6827, límite norte de los actuales padrones rurales N° 6827 y N° 1635, camino vecinal (acceso norte de Los Arrayanes), calle Las Acacias hasta su esquina con la calle Las Calandrias, línea recta desde esta

esquina hasta un punto ubicado sobre el límite oeste del actual padrón rural N° 5972, a 676.53 metros de la línea de ribera sobre el Río Negro y por éste hasta la vía del ferrocarril. Comprendiendo la totalidad de la localidad catastral Los Arrayanes, y los actuales padrones rurales N° 5972/parte, N° 2207, N° 1565, N° 2623, N° 1635, N° 1634, N° 1517, N° 6827, N° 6828, N° 1632, N° 5756, N° 5757, N° 5758, N° 5759, N° 6475, N° 6476, N° 6477, N° 6486, N° 6573, N° 6667, N° 6668, N° 6394, N° 6572, N° 6487, N° 3940, N° 1534, N° 5321, N° 3954, N° 50, N° 6821, N° 6822, N° 6823, N° 6743, N° 6744, N° 6694, N° 6695, N° 6674, N° 3933, N° 5260, N° 1280, N° 55, N° 3315, totalizando un área de 350 Has –



De acuerdo al Censo 2004 (aún no disponibles datos censo 2011) la población de Los Arrayanes es de casi 263 habitantes con una densidad de 75 habitantes por Km² en el ámbito de aplicación del Plan.

Caracteriza también, esta realidad territorial definida, los íconos que significan la Ruta 2 al este, el puente Líber Seregni sobre el Río Negro y la cercanía a la ciudad de Mercedes capital departamental de Soriano y el vínculo fluvial a través del río.

Desde el punto de vista de la infraestructura la zona se desarrolla en base a la interconexión del centro poblado con la ciudad de Mercedes a través del puente sobre el Río Negro



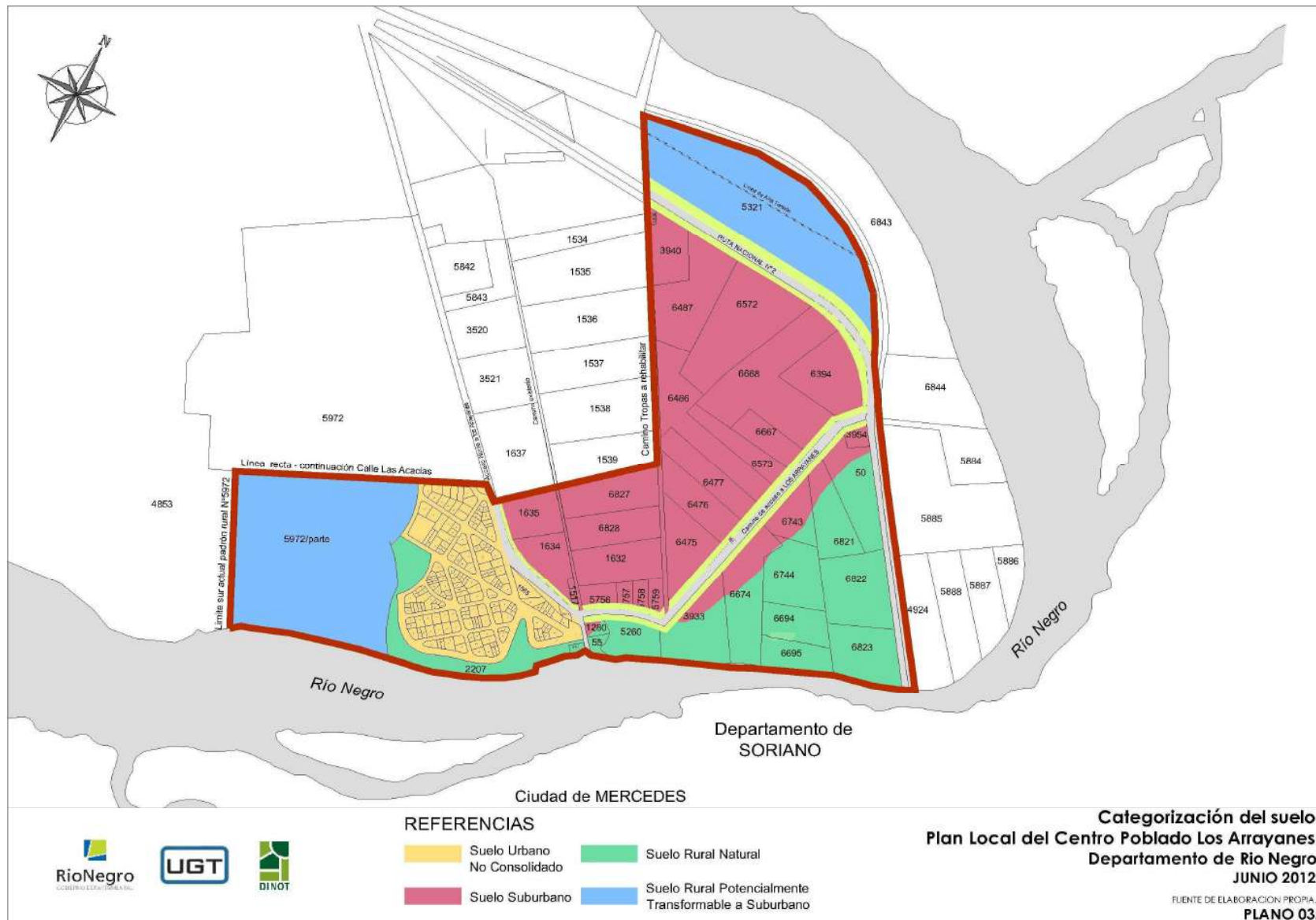
III) ASPECTOS RELEVANTES

El análisis y exposición de los aspectos relevantes surgen de considerar determinados lineamientos generales:

a) En el entorno del ámbito de aplicación, se presentan demandas de uso del suelo para actividades de alto impacto territorial como silos, feedlots, de uso logístico y acopios en general.

b) Que la categorización del suelo en el ámbito de aplicación del Plan Local son:

- Suelo urbano no consolidado reglamentado, con una superficie de 47 hectáreas.
- Zona suelo sub urbano, con una superficie de 156 hectáreas
- Zona suelo Rural con el atributo potencialmente transformable con una superficie de 91hectáreas.
- Zona suelo Rural natural, con una superficie de 46hectáreas



III.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 eco social.

El territorio, delimitado para la aplicabilidad del plan, tiene como componente principal de su sistema hídrico, el cauce del Río Negro, a través de sus casi 2900 metros de costa sobre el ámbito de aplicación. La planimetría indica el direccionamiento de los efluentes de cualquier procedencia, incluidos los pluviales urbanos, hacia ese cuerpo receptor.

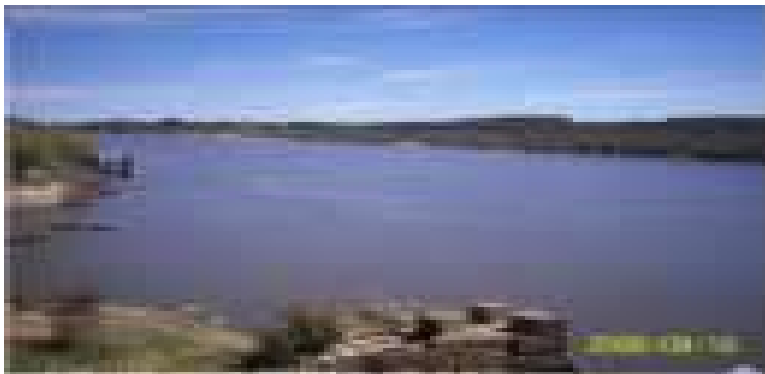
Asimismo los acuíferos del Cretácico Litoral (arenas finas hasta gravilosas, con cemento arcilloso y calcáreo. También con niveles de silicificación y ferrificación. Colores blanco, rojo y rosado..Sedimentación continental, fluvial y de clima árido) completan el componente hídrico de la región, siendo éstos la principal fuente de agua potable para la población. Existen para el abastecimiento del centro poblado dos perforaciones con 56 y 70 metros de profundidad, que aportan aproximadamente 18000litros /hora.

La cobertura de saneamiento del centro poblado es nula, siendo la modalidad de pozos impermeables, el sistema de evacuación de efluentes domésticos existente. Pueden ocurrir casos de pozos “negros” perdedores lo que conlleva a una situación potencial de contaminación de las aguas subterráneas. En la actualidad los pozos impermeables se vacían con los servicios de barométrica privados provenientes de Mercedes

En consecuencia, la falta de saneamiento en la zona urbana, sumado a la falta de tratamientos de efluentes líquidos, potencial uso de agro tóxicos en zona de suelo rural con uso intensivo (si bien no son suelos de gran potencial agrícola), son realidades que conllevan a una potencial incidencia muy marcada para 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 o inundables o ambas, en el ámbito urbano, es otro de los aspectos relevantes y que se vinculan y se asocian a problemas con el drenaje de aguas pluviales a cañadas subterráneas y superficiales.

Es importante señalar que en ésta zona donde predominan los acuíferos cretácicos, no se da la presencia de suelos o techos semipermeables que generen una amortiguación frente al pasaje de los elementos contaminantes y de su libre movilidad, lo que no otorga una defensa natural. 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, para crear las condiciones de mitigación de los potenciales efectos contaminantes.



III.2) Suelo.

El ámbito de actuación del Plan se inscribe según carta “un millón” del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, en la Unidad Villa Soriano que está presente en un total de 97000 hectáreas en todo el territorio nacional.

El material generador corresponde a sedimentos arcillo limosos (aluviales holocénicos) y sedimentos franco-arcillosos. El relieve predominante corresponde a llanuras altas, bajas y medias. En general es una Unidad que se asocia a condiciones de inundabilidad cortas, ocasionalmente largas y presenta nula rocosidad y pedregosidad.

En particular la zona del ámbito de aplicación presenta un proceso de erosión antrópico moderado.

Los grupos de suelos Coneat predominantes son 07.1(82%), 03.3(13,7%) y eventualmente el grupo 9.5(4,3%), que hacen un promedio coneat para la zona de 21. Se describen a continuación

07.1 Comprende áreas litorales marítimas o continentales recubiertas con espesores variables de arenas, fijadas por vegetación psamófila, ubicadas en los Dpto. de Rocha y Maldonado y todos los cordones arenosos asociados a la costa marítima y platense existentes en los Dptos. de Canelones, Montevideo, San José y Colonia. También corresponden a este grupo los médanos arenosos localizados en las proximidades de los ríos Negro y Yí. Estas arenas y los Arenosoles Ocrícos (Dunas Arenosas) asociados son de muy baja fertilidad y excesivamente drenados, aunque existen áreas deprimidas por drenaje pobre y muy pobre (a veces con pequeños espesores de turba), con vegetación hidrófila. En las proximidades de la costa, la vegetación es psamófila mientras que en el interior, normalmente existe vegetación de pradera estival, de tapiz ordinario y algo abierto. En estas áreas están localizados la mayoría de los balnearios, existiendo plantaciones forestales mayormente de pino marítimo y algún uso pastoril muy limitado.

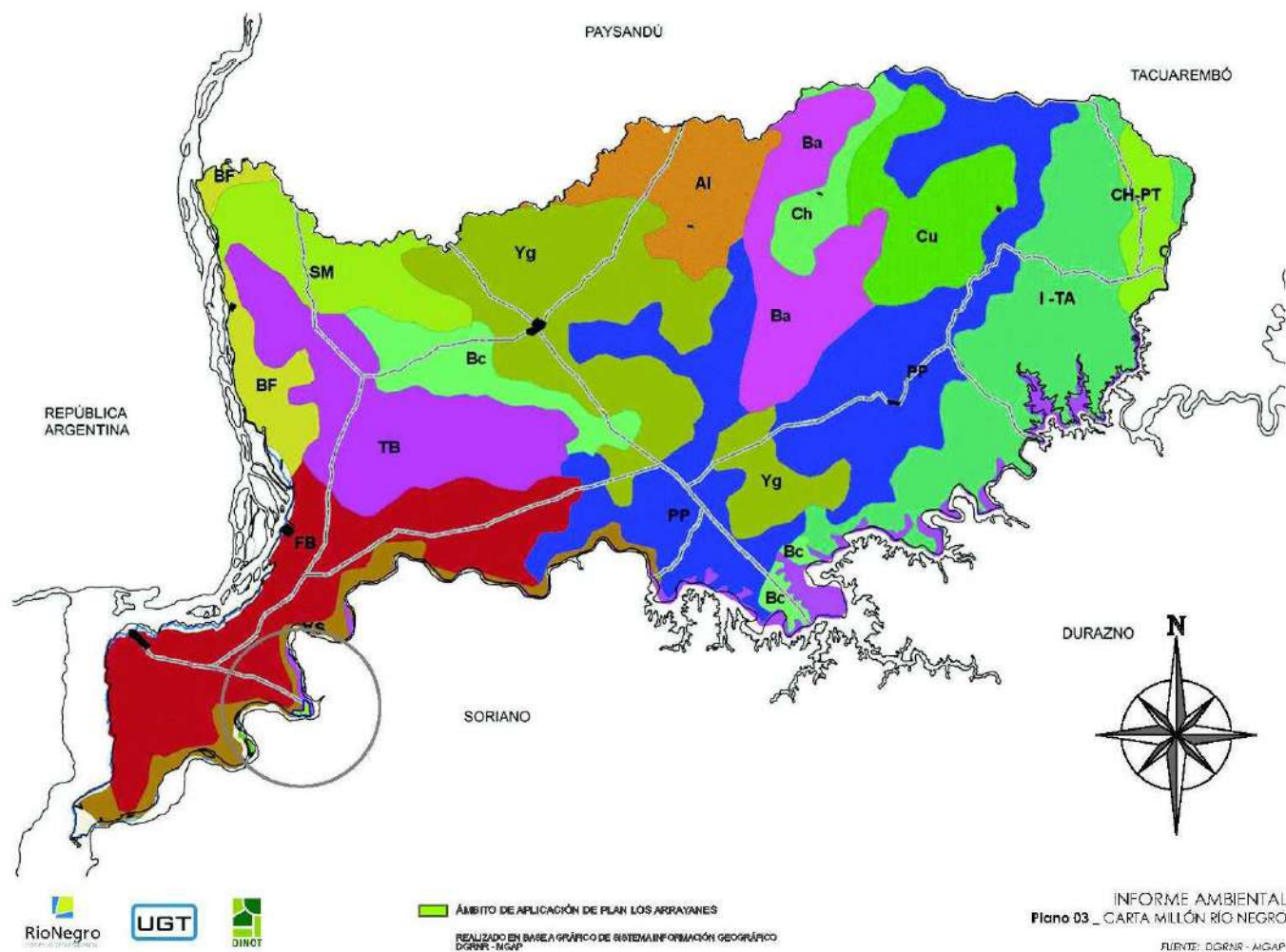
9.5 Se encuentra fundamentalmente en el Dpto. de Soriano en la región de Ruta 14 (Paso de Lugo), en las proximidades de Mercedes, y en menor extensión en los Dpto. de Río Negro y Paysandú. Existen algunas áreas dispersas en las proximidades de Molles, Dpto. de Durazno. El material geológico corresponde a areniscas con cemento arcilloso de color rojizo. El relieve es suavemente ondulado, con predominio de pendiente alrededor de 2% y laderas ligeramente convexas, que conforman lomadas suaves. Los suelos corresponden a Brunosoles Subeutricos Lúvicos, a veces Típicos de color pardo muy oscuro a negro, textura franco arcillo arenosa a franco arenosa pesada, fertilidad media y drenaje moderadamente bueno a imperfecto (Praderas Pardas arenosas). Como suelos asociados pueden presentar Vertisoles Rúpticos Lúvicos (Grumosoles) y Planosoles Dístricos Ocrícos, a veces Melánicos y Argisoles Dístricos Ocrícos Abrúpticos, a veces Típicos (Planosoles arenosos, Praderas Planosólicas y Praderas Pardas máximas arenosas). El

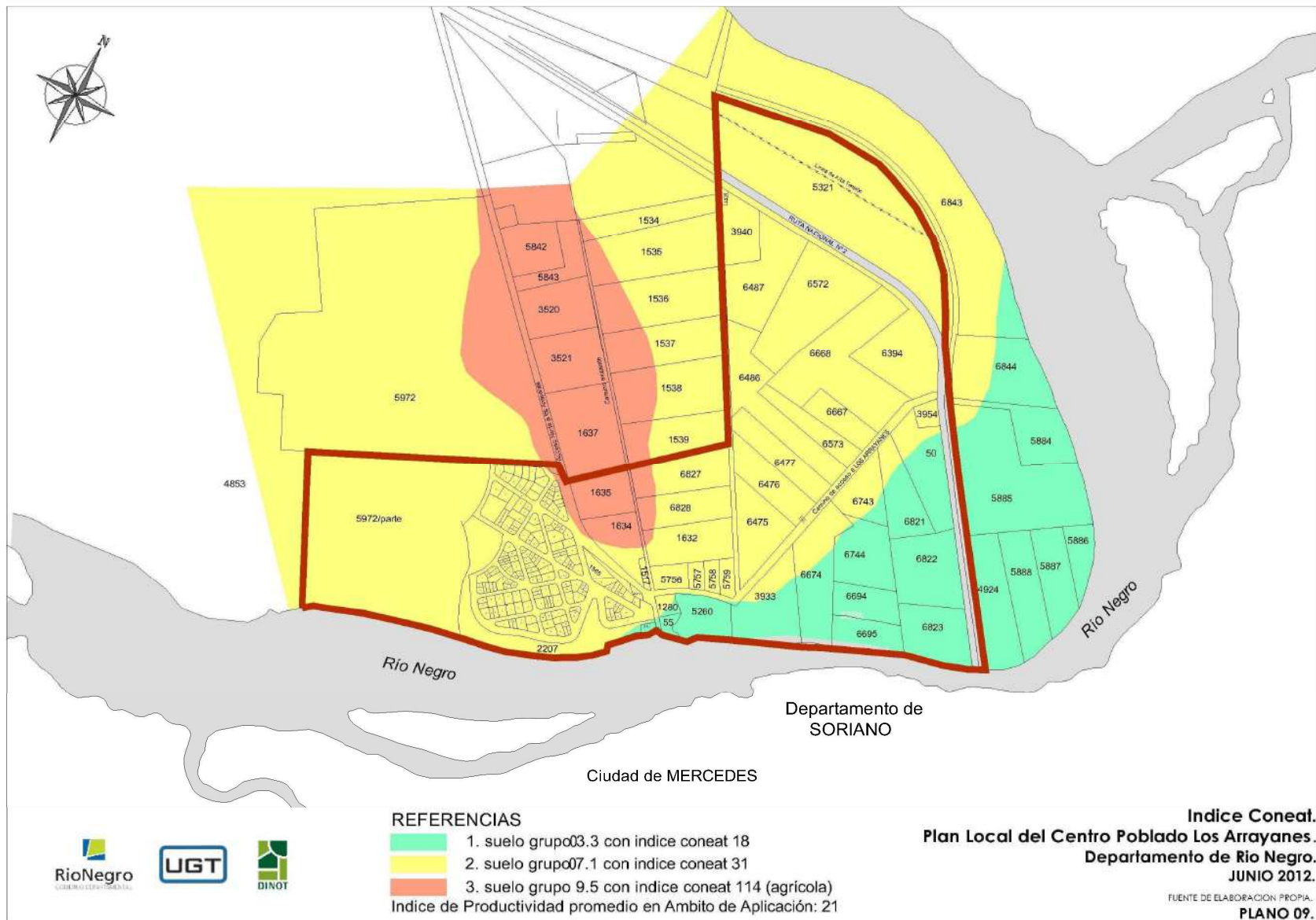
color de los horizontes superiores es pardo grisáceo, oscuro la textura es arenoso franca y son de fertilidad baja e imperfectamente drenados. El uso es pastoril agrícola con predominio de especies estivales.

03.3 Este grupo corresponde a las planicies de ríos y arroyos que se presentan asociados a colinas del basamento cristalino. Es un ejemplo la planicie existente en el Arroyo Santa Lucia Chico. El material geológico corresponde a sedimentos limo arcilloso y, cercano a los cursos de agua, sedimentos aluviales de texturas variables y estratificados. Son planicies de inundación rápida y de corta duración, con meso relieve, observándose canales y meandros, típicos de su origen fluvial. Los suelos dominantes corresponden a Planosoles Eutricos Melánicos, de color pardo muy oscuro a negro, franco limosos, fertilidad muy alta y drenaje imperfecto, y Gleysoles, Típicos Lúvicos, Melánicos, de color negro a gris muy oscuro, franco arcillo limosos o arcillo limosos, fertilidad muy alta y drenaje pobre. El uso

es pastoril, con vegetación de pradera estival y en las áreas húmedas se asocian comunidades hidrófilas y uliginosas. Las áreas ribereñas, con Fluvisoles Heterotexturales (Suelos Aluviales) existe la selva fluvial típica en todo el país.

Carta Millón Río Negro y Ámbito Los Arrayanes





Dentro del ámbito geográfico de actuación no hay unidades relevantes de cultivos de secano sea invierno o verano.

Predominan y de forma fuerte los suelos desnudos de campo natural con rasgos tímidos de regeneración, vegetación psamófila, algunas plantaciones de pinos y eucaliptus. La presencia de monte natural ribereño y de parque es lo que identifica la zona en especial en las cercanías a la costa.

En el entorno urbano conviven especies nativas con los pinos y eucalyptus

Las aptitudes de usos de los suelos de nuestro ámbito, definida por el método de evaluación de tierras, indica para el grupo 07.1 (suelo de prioridad forestal decreto 220/10 del 14 de Julio del

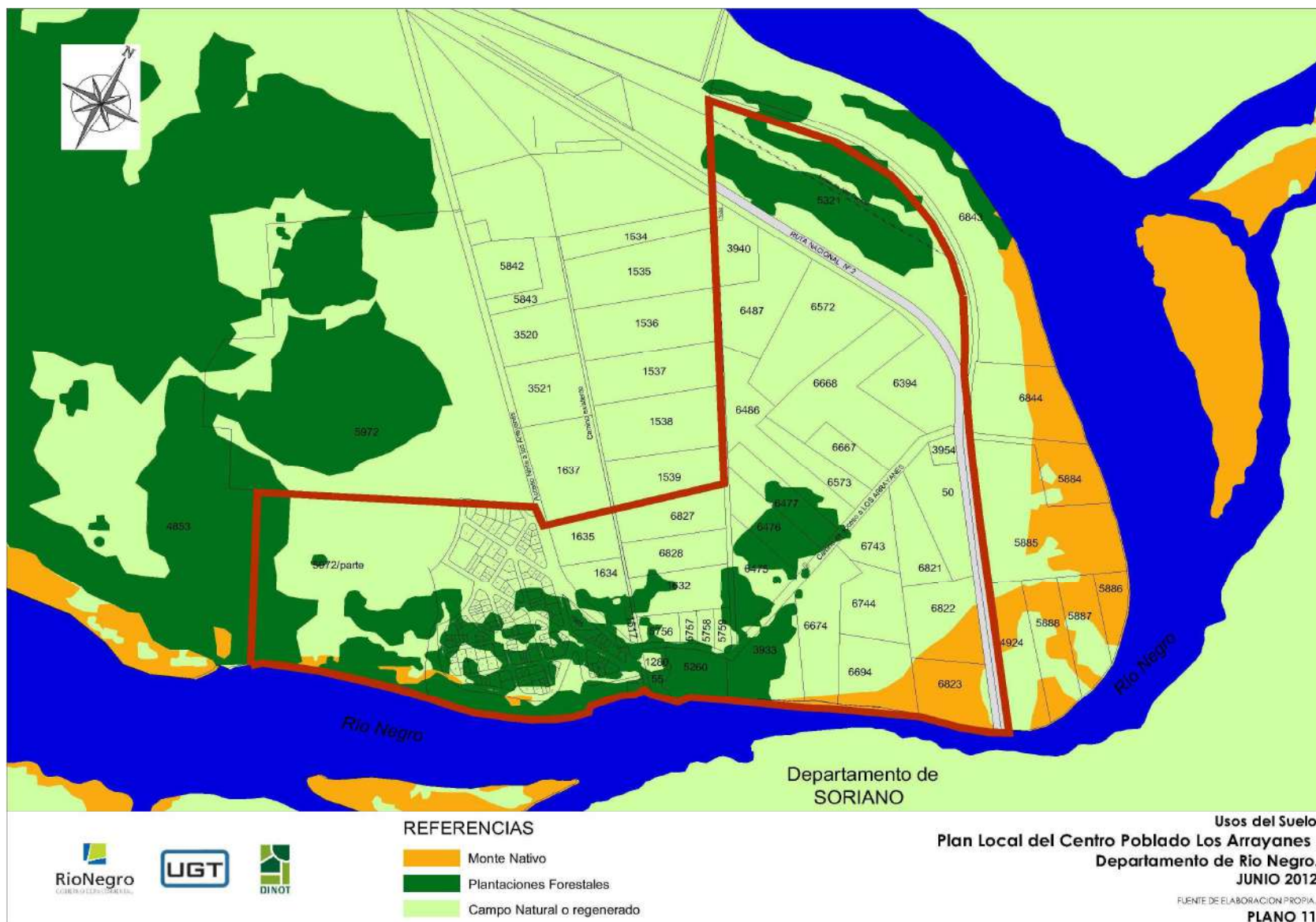


2010) como apto para la forestación y muy limitado para las pasturas con una fertilidad natural prácticamente nula y muy baja disponibilidad de oxígeno por lo que sólo plantas frugales como las forestales, y en especial coníferas son aconsejables.

Para el grupo 9.5 se considera una aptitud de uso como tierra cultivable con severas limitaciones y con especial atención a la menor resistencia a la erosión, por lo que deben incrementarse los cuidados.

Para el grupo 03.3 los suelos son sin aptitud agropecuaria ni forestal por lo que se debe tender a utilizarlos como reserva natural de la flora y la fauna.





III.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).

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 SO_x (óxido de azufre), el 74% proviene de las industrias y el 14% de los vehículos. Las emisiones de óxido nítrico NO_x , el 65% proviene

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.

En el entorno a Los Arrayanes la problemática principal son las emisiones a la atmósfera básicamente de las residencias y a la inmediatez de la ruta nacional N° 2 que acentúa la potencialidad de las inmisiones del aire, pues es una zona de conjunción de cadenas productivas (lechera, pecuarias, agrícolas y forestal) .

III.4) Ecosistemas Nativos.

Los ecosistemas nativos han sufrido variados procesos de degradación. En el caso de las praderas naturales se ha producido una modificación de la composición inicial específica, debido a la introducción de nuevas especies. En especial por sistemas forrajeros de corta duración y por otro lado la introducción de pinos y eucaliptus.

Los montes nativos ribereños tipo galería o parque son los existentes 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, matajojo 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 mas adaptadas a situaciones extremas de temperatura y nivel hídrico del suelo como el tala, molle, espina amarilla, ceibos.



Un aspecto importante a destacar es que en el sector SE de la categorización Suelo Rural Natural en áreas inundables y aledaños, se ha producido una importante invasión de la especie exótica *gleditcia triacanthos* ocupando un área de aproximadamente 12 a 15 hectáreas. Esta especie es muy difícil

de controlar y produce una degradación progresiva del ecosistema natural allí presente.

Esta es originaria de SE de Estados Unidos extendiéndose actualmente hasta el N de México; especie invasora de reproducción endozoócora que aumenta su difusión en presencia de ganado bovino ya que sus semillas no son digeridas por el aparato digestivo del animal pero sí, el pasaje por su tracto elimina parte de los inhibidores de germinación de la misma acelerando la implantación de la semilla. Además presenta capacidad de rebrote a través de sus raíces lo que aumenta su capacidad reproductiva.

Las “chauchas” (frutos) del árbol son muy atractivos y palatables para el animal. El árbol entra en etapa reproductiva entre los cinco y siete años lo que acelera su difusión.

Los controles son de tipo mecánico en combinación con la aplicación de productos químicos (herbicidas), esto implica altos costos de mano de obra y productos incrementados por la presencia de sus grandes espinas.

Su rápido potencial de crecimiento lo convierte en un “competidor en ventaja” sobre la flora indígena, alterando

totalmente el ecosistema y la biodiversidad del lugar donde la especie habita.

Otro tanto sucede con las poblaciones de fauna autóctona, en especial el tucutucu, mamífero roedor cavador, que con el ritmo de la intensificación de la presión humana, sobre todo debido a la irrupción de la modalidad urbana en el entorno, han impactado en el equilibrio de los hábitats naturales.



El estado de conservación de las masas o comunidades vegetales autóctonas se considera alterado por la introducción de prácticas de cultivos, trazado de calles principales y secundarias.

Es importante asimismo tener en cuenta la calidad y cantidad de espacios verdes, situados en la superficie urbana comunitaria y en la propia estructura residencial que constituye una faja amortiguadora natural y mitigante de la potencial polución viaria.

III.5) Recursos Culturales y Patrimoniales.

En el ámbito de aplicación puede identificarse el paisaje cultural como un elemento clave de la identidad territorial también afectada por las intervenciones.

Se trata de una zona señalada en su historia productiva, casi con exclusividad a la forestación, de la mano del fundador de la localidad y con fuerte arraigo a la tierra.

Componentes claves de la localidad que han construido su identidad cultural son:

- Vínculo con el tránsito fluvial, el agua y la localidad; se nace con la conformación de este modo de transporte que hoy se reconoce asociado a su identidad. Tradición de balsas, balseros y hasta hoy día boteros

- Corredor de Ruta 2 y el puente sobre el Río Negro (ejes utilizables por las cadenas productivas del territorio).
- El muelle Miranda, construido en 1916 por la Intendencia de Río Negro con grandes piedras coloradas labradas provenientes de la formación Asencio.

Contaba con diferentes niveles tanto para la descarga de balsas como embarcaciones comunes, y era usado alternativamente según el nivel del río.

En el año 1999 fue declarado Monumento Histórico Nacional.

- Fuente Chaná o Asencio.
- Playa Don Jesús.

En lo referente a la reserva patrimonial de la localidad es necesaria la realización de un inventario al respecto.

Una vez realizada la descripción de los aspectos relevantes, resumimos los principales problemas identificados o potenciales de que sucedan:

* El suelo presenta un proceso de erosión antrópico moderado, con riesgos altos de degradación por la tipología de suelos que predominan y que básicamente no son aptos para agricultura tradicional

* Si bien no se tienen mediciones de campo que lo comprueben, las emisiones a la atmósfera básicamente de las residencias (en épocas de frío) y la inmediatez de la ruta nacional N° 2 acentúa la potencialidad de las inmisiones del aire, pues es una zona de conjunción de cadenas productivas (lechera, pecuarias, agrícolas y forestal). La existencia de la ruta 2 es un dato de la realidad que poco puede cambiar el plan, pero si se orientará en restringir determinadas actividades que potencien los eventuales problemas referidos.

* El estado de conservación de las masas o comunidades vegetales autóctonas se considera alterado por la introducción de prácticas de cultivos, introducción de especies nuevas, trazado de calles principales y secundarias y por la corta del monte indígena muchas veces realizado en los propios fraccionamientos de urbanización residencial.

* Otro tanto sucede con las poblaciones de fauna autóctona, en especial el tucutucu, mamífero roedor cavador, que con el ritmo de la intensificación de la presión humana, sobre todo debido a la irrupción de la modalidad urbana en el entorno, han impactado en el equilibrio de los hábitats naturales.

El paisaje cultural como un elemento clave de la identidad territorial también debe ser objeto de atención del Plan.

En lo referente a la reserva patrimonial de la localidad es necesaria la realización de un inventario al respecto.

IV) EVOLUCIÓN DE LOS ASPECTOS RELEVANTES.

El Plan aborda en su parte propositiva mecanismos que propenden a la mitigación de los aspectos ambientales detectados en las fases de elaboración del instrumento, a partir de la principal herramienta, la “zonificación”.

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 consecuentemente al deterioro de los mismos.

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.

Surgirán diversas ofertas de suelo y de productos urbanísticos en donde el estado no podrá articular y efectivizar adecuadamente un modelo de desarrollo local consistente y razonablemente concertado. Desarrollo de diferentes actividades económicas con potencialidades conflictivas de localización.

Los Arrayanes continuará creciendo, más acelerado o lento asociado fundamentalmente a una demanda por ofertas residenciales permanentes vinculadas a la ciudad de Mercedes.

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.

V) 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, demanda rural, sin dejar de considerar la historia vivencial de la población.

El modelo propuesto deriva de la aplicación de los lineamientos del Plan y los traduce y expresa en el contexto del ámbito de aplicación. En el documento base del Plan se plantea una visión del ámbito y un detalle de las actuaciones concretas de las zonas emergentes de la herramienta utilizada.

Los objetivos de protección del Plan 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 y la internacional que el país se haya adherido; que

podríamos reconocerlos como objetivos ambientales generales del Plan.

En lo departamental, desde el año 2007 existe la Ordenanza de Medio Ambiente que conforma un marco normativo de fuente departamental que colabora con la protección del medio ambiente y que determina los objetivos de protección generales operativos y prioritarios del Plan:

- a) 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.
- b) El medio ambiente constituye parte esencial del patrimonio del departamento y cumple una función social, por lo que es de interés su protección.
- c) Las consideraciones medioambientales tendrán prioridad sobre las meramente lucrativas.

- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.

- g) Velar especialmente por los lugares que se consideran de valor particular debido a sus características patrimoniales de índole natural, cultural, etc.
- h) Prevenir y controlar la creación de situaciones urbanas que atenten contra el saneamiento ambiental, en particular la urbanización de zonas inundables y de difícil drenaje natural.
- i) Regular la instalación errática de emprendimientos que eventualmente propicien situaciones de deterioro ambiental disperso.

Vínculos directos entre las herramientas del Plan y los Objetivos de protección ambiental

VI) EFECTOS AMBIENTALES. SELECCIÓN ALTERNATIVA.

Con carácter general los efectos ambientales negativos sobre el medio ambiente en la aplicación del IOT son reducidos; explicado especialmente por la propuesta de zonificación del suelo, que tiene , en su mayoría, el objetivo de velar por la salvaguarda de los recursos 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 al 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”.

ZONIFICACION

Objetivos	Zona Urbana	Zona Suburbana	Zona Rural
Sociedad Global	x	x	x
Sostenibilidad	x	x	x
Aire	x	x	x
Suelo-Tierra	x	x	x
Agua	x	x	x
Patrimonio	x	x	x

Los efectos ambientales derivados de la zonificación optimiza, ambiental, social y económicamente la localización de usos y actividades.

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, situación ésta que acontecería de no aplicarse el Plan.

Las condiciones de mejora también dependerán de la coordinación, actuación y concertación en el territorio, de las acciones del Gobierno Departamental con el Gobierno Departamental de la región (Soriano), el Gobierno Nacional y sus diferentes organismos que en materia ambiental y actuación en el territorio posee.

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.

Evaluar alternativas implica comparar opciones de actuación siendo una de ellas la de “no hacer”.

El análisis sistemático se centró en las opciones “no hacer”, dejar vigente tal cual la actuación en el territorio versus el IOT.

Comprende el enfrentamiento de los aspectos encontrados con las dos alternativas mencionadas. Y en una primera aproximación a la selección, se efectúa una calificación cuantitativa de las dos

alternativas, 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	PLAN 2012
	A O	
TEMA		
Geología-Suelo	1	2
Agua	1	1
Aire	0	2
Ecosistemas	1	2
Rec.Patrimonia- -les y Culturales	1	1
TOTAL	4	8

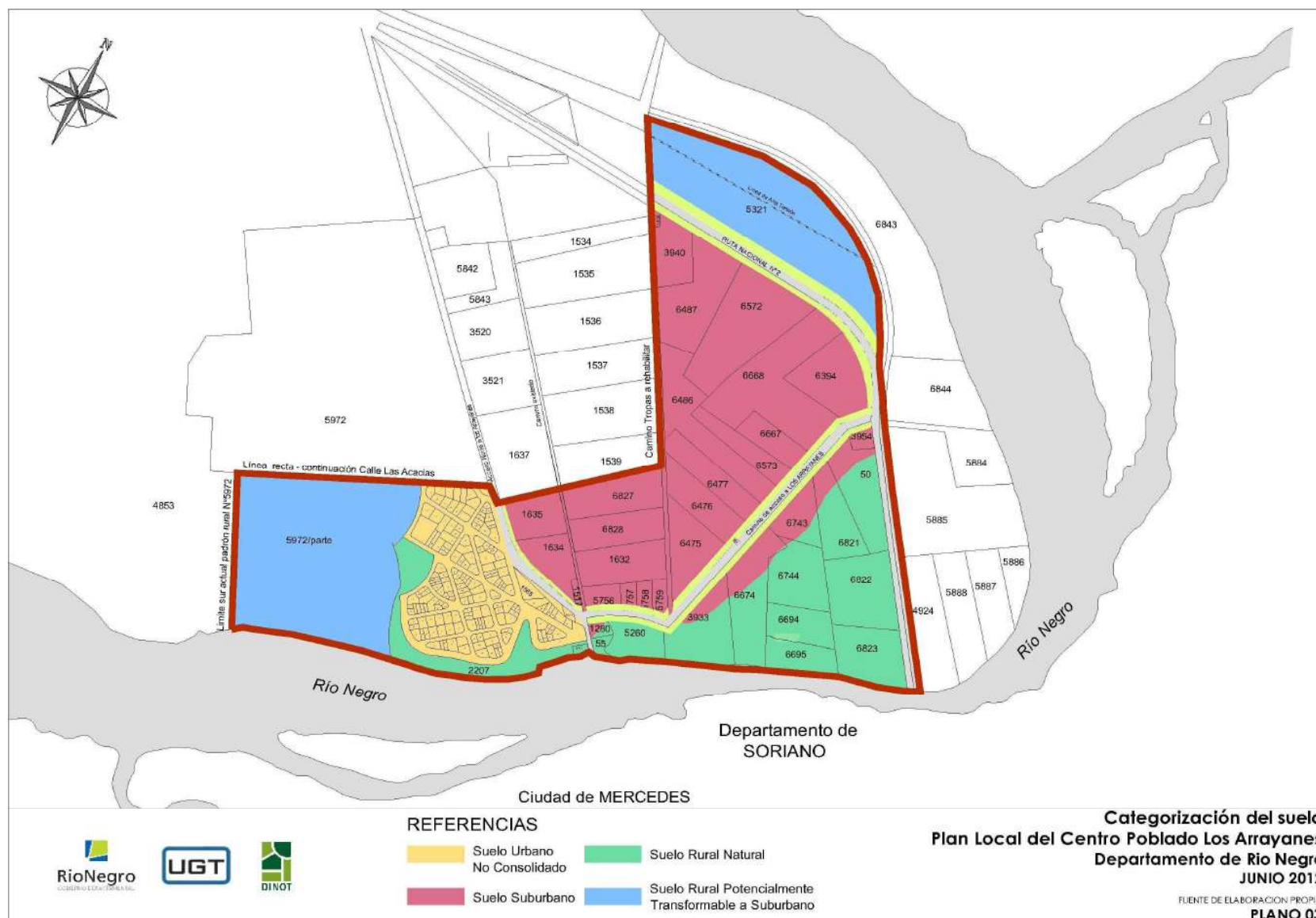
El Plan 2012 es el que más integra el concepto de DS, por lo que en una desagregación más específica de los componentes del ambiente que pueden ser afectados, se construye una tabla resumen con los efectos probables (SI) ordenados de mayor a menor según la jerarquización realizada.

TEMA (Componentes del ambiente que pueden ser afectados)	EFFECTOS PROBABLES (la aplicación del IOT podrá)	SI	Descripción	Importancia (alta,media,baja)
---	--	-----------	--------------------	---

Suelos	Modificar conflictos con usos de suelo del área	X	positivo	Alta
Agua	Modificar las descargas de efluentes hacia aguas superficiales	X	positivo	Alta
Paisaje	Afectar el espacio público y su sistema urbano	X	positivo	Alta
Suelos	Contaminar los suelos y aguas Subterráneas	X	positivo	Media
Agua	Modificar las tasas de infiltración	X	positivo	Media
	Modificar los patrones de drenaje o escorrentía superficial	X	positivo	Media
Recursos Biológicos	Modificar la superficie de espacios naturales	X	positivo	Media
Aire	Afectar significativamente ruidos del entorno	X	positivo	Media

	Modificar zonas de amortiguación ambiental	X	positivo	Media
	Modificar significativamente los niveles de inmisión de gases o polvo	X	positivo	Media
Recursos Culturales	Afectar significativamente recursos culturales de origen antrópico	X	positivo	Media
Suelos	Afectar erosión de suelo	X	positivo	Baja

La propuesta de zonificación consensuada es la que se muestra:



Dado que para llegar a la alternativa se tuvieron en cuenta aspectos económicos, sociales y ambientales, en términos generales la aplicación del IOT provocará una minimización de los eventuales efectos negativos, si comparamos con la situación actual.

El hecho de definir dentro de las zonas, actividades autorizadas y prohibidas permite controlar puntos de eventuales perjuicios ambientales.

Para la temática ambiental, tenida en cuenta para la elaboración de la tabla resumen, nos permitimos hacer un agrupamiento para relacionar la manera en que el Plan contribuye y/o atiende el núcleo de éste informe. Consideraremos entonces el agrupamiento en medio: físico, biótico, antrópico y simbólico.

Medio Físico:

Para atenderlo el Plan permite solo uso de suelos: residenciales, huertas (con producción vinculada al consumo urbano), actividades comerciales (no comprendidas en la ley

17188 y su modificativa Ley 17657), deportivas, turísticas, recreativas, y culturales compatibles con las anteriores.

Y prohíbe expresamente toda actividad industrial, de cría intensiva de ovinos y bovinos a encierro cualquiera sea su destino final, agricultura intensiva, acopio, logística 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.

Se prohíbe también discotecas y pubs, como así también todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes o que ocupen calles y veredas y/o que requieran por sus procesos de producción o comercialización, del transporte de camiones.

Estará expresamente prohibida la circulación del tránsito pesado y maquinaria agrícola y forestal, en las zonas urbana y suburbana reguladas.

En la apertura de nuevos fraccionamientos o emprendimientos, así como también en el Centro Poblado se exigirá y/o procederá:

- a) La gestión de los desagües pluviales a los efectos de obtener un impacto hidrológico cero o mínimo, esto es, el no aumento de tales aportes a los predios lindantes por encima del valor pre-existente al emprendimiento en cuestión.
- b) El tratamiento local y descentralizado de los líquidos cloacales por procesos preferentemente naturales. Desde el Gobierno Departamental se promoverán acuerdos público – privados para el logro de sistemas locales de recolección y tratamiento colectivo por micro cuencas, de bajo mantenimiento y costo (sistemas de lagunas, wetlands ó humedales artificiales, infiltración controlada, etc.).

En concordancia con el carácter de “Los Arrayanes” y de un manejo ambientalmente amigable, en las calles y calzadas se procederá de la siguiente manera:

- a) La pavimentación será permeable, reduciéndose la aplicación de pavimentos impermeables como bitumen o

similar a vías jerarquizadas, previo proyecto de los drenajes correspondientes.

- b) No se aplicarán cordones cunetas.

- c) Las áreas de calzadas preferentemente se mantendrán empastadas con vegetación para minimizar la erosión y lograr escurrimientos más lentos.

- d) Se minimizarán y amortiguarán los drenajes y canalizaciones hacia las zonas costeras.

Se contempla en anexo 2 fichas reglamentadas ZUR y en art° N°13 del presente documento.

Medio Biótico:

*Los usos del suelo deberán integrarse al entorno natural paisajístico del lugar, respetando las visuales hacia la costa y las normativas en cuanto a altura, tipologías, calidad y diseño de construcción, permitiendo que las áreas verdes tengan una predominancia en la imagen general del conjunto.

* En los predios frentistas a la ruta 2 se deberá dejar una faja sin edificar de 40 metros la que deberá ser acompañada por faja de forestación que las oficinas competentes determinarán las especies a incluir.

* Se deberán salvaguardar las especies existentes y en caso que la intervención conlleve al corte de una especie, se deberá proponer un plan de sustitución que mitigue el efecto extractivo, sujeto a la aprobación de la oficina competente.

Medio Antrópico:

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

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 N°09 del documento base.

Artículo12: Viario –Ejes estructuradores.-

*En el artículo 9 se expresa claramente la prohibición de 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 exclusión social.

*Las zonas reglamentadas deberán dar cumplimiento a lo previsto en la ley 18651, de protección integral de personas con discapacidad.

Medio Simbólico:

En el capítulo 7 del Plan Local “Los Arrayanes” se identifican intervenciones y actuaciones, que deseamos devengan en el diseño y proyectos especiales, dinamizadores, por su valor estratégico, del nuevo desarrollo propuesto para la zona.

Estas intervenciones, se encuentran en fase de identificación, y elaboración, ubicadas en el horizonte temporal de aplicación de este Plan Local, convencidos que la concreción de las mismas, generará un impacto positivo en el territorio que contribuirá a la concreción de las ideas macro expresadas en este La concreción de estos proyectos especiales, dinamizadores por su impacto, estarán condicionados a la licencia y a la concertación de todos los actores, siendo priorizados en su ejecución por las posibilidades reales dado las condicionantes presupuestales.

Puesta en valor del antiguo atracadero de la Balsa; sendas peatonales contemplación espacios públicos/encuentro de calles internas, espacios públicos con equipamiento urbano, entre otros.

La arquitectura de construcción deberá ser acorde con la paisajística y las características del lugar, prohibiéndose construcciones en los límites del predio con materiales de descarte. Se prevee en el plan la aplicación del ART° 14 el cual detalla una serie de pautas de defensa de la faja costera.

VII) 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. 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 criterios de prevención y requerimientos de integración y calidad ambiental que contribuyen a compensar las posibles alteraciones generadas.

El desarrollo edificatorio en el suelo urbano y suburbano, así como el de las acciones en materia de infraestructura y equipamiento están sujetos a las autorizaciones y preparación de informes preceptivos que incorporan determinadas exigencias ambientales.

Se considera asimismo de carácter relevante, asignar en la órbita de la Unidad de Gestión Territorial, o en las dependencias competentes de la Intendencia, un equipo dedicado al seguimiento y cumplimiento de las pautas de caracterización de los usos previstos, con especial énfasis en:

- Control de las actuaciones autorizadas y las irregulares.
- Control de las actividades que por cronología temporal puedan haber 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 Municipal y las dependencias del Gobierno Central que en la materia involucran al IOT.

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 las intervenciones en el territorio.

Como todo modelo preliminar es de carácter abierto, no abarcativo y no implica necesariamente tener respuestas inmediatas en la valoración de los indicadores.

INDICADOR	Medido en	FUENTE	PERIODICIDAD
Espacio Público	En %. Ocupación/área del Ámbito	IDRN	Anual
Inversión en recuperación sitios de interés	En % respecto al Año 0	IDRN	Determinar valor base/Anual
Fraccionamientos residenciales	% participación del nuevo régimen	IDRN	Anual
Modificación del uso del suelo	% sup. residenciales exclusivamente	IDRN	Determinar valor base/Anual
	% sup.actividades económicas	IDRN	Determinar valor base/Anual
	% áreas verdes	IDRN	Determinar valor base/Anual
Cobertura agua potable	% población	IDRN,OSE,Com.Vec	Anual
Área bosque nativo	Cantidad y % del ámbito	Imagen satelital	Actualización satelital
Conflictos en el uso del suelo	Nº denuncias realizadas	IDRN	Anual
Calidad del Agua en la ribera del río	Determinado por dirección de M.Ambiente	IDRN	A determinar
Actividades que den permanencia en el lugar	* Nº de empleos creados fijos o temporales	Varias	Anual
Permanencia de los componentes de identidad	Nº de reclamos de pérdida de identidad	IDRN	Anual

VIII) RESUMEN

El Plan tiene como objetivo último el establecimiento de un modelo territorial basado en el principio de sostenibilidad, que compatibilice de forma efectiva 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.

Con carácter general, la capacidad del Plan de incidir en la solución de los problemas ya enunciados se considera buena, sobre todo en lo que atañe al ordenamiento de los procesos de urbanización y a la regulación de actividades. La contribución del Plan a la consecución de los objetivos de conservación ambiental se considera positiva.

El modelo territorial propuesto, fundamentado en los planteamientos del desarrollo sostenible, y la re categorización del suelo permitirá atender mejor y de manera más ordenada a las demandas que surjan.

La implementación del IOT permitirá al Gobierno Local mejorar en la toma de decisiones y por ende en la planificación territorial tanto de ocupaciones como de demanda de servicios.

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 que contemplan las dimensiones ambiental, territorial, sociocultural y socioeconómica. 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.

Se considera asimismo de carácter relevante, asignar en la órbita de la Unidad de Gestión Territorial, o en las dependencias competentes de la Intendencia, un equipo dedicado al seguimiento y cumplimiento de las pautas de caracterización de los usos previstos.





CAPITULO VII
ACTUACIONES Y PROYECTOS ESPECIALES
JULIO 2012.

PROPUESTAS

El Plan Local del Centro Poblado “Los Arrayanes” y su zona de influencia tiene además de los apartados descritos, este capítulo donde se identifican intervenciones y actuaciones, que deseamos devengan en el diseño y ejecución de proyectos especiales, dinamizadores, por su valor estratégico, del nuevo desarrollo propuesto para la zona.

Estas intervenciones, se encuentran en fase de identificación, diseño y elaboración, ubicadas en el horizonte temporal de aplicación de este Plan Local, convencidos que la concreción de las mismas, generará un impacto positivo en el territorio que contribuirá a la concreción de las ideas macro expresadas en este documento.

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

Serán prioritarios aquellos proyectos que contribuyan a resolver, en conjunto y acorde a lo demandado por la comunidad del Centro Poblado y lo constatado en el proceso de intervención y elaboración del Plan, las carencias en servicios de infraestructura, asociadas al desarrollo del modelo territorial en el largo plazo.

Se facilitará, y liderará, el proceso de gestión con los actores competentes en el tema saneamiento, teniendo desde el Gobierno Departamental un rol pro activo en la búsqueda de una solución eficiente al tema, que dé respuesta a la actual situación y contribuya

a la concreción de un sistema de saneamiento tradicional, alternativo o mixto.

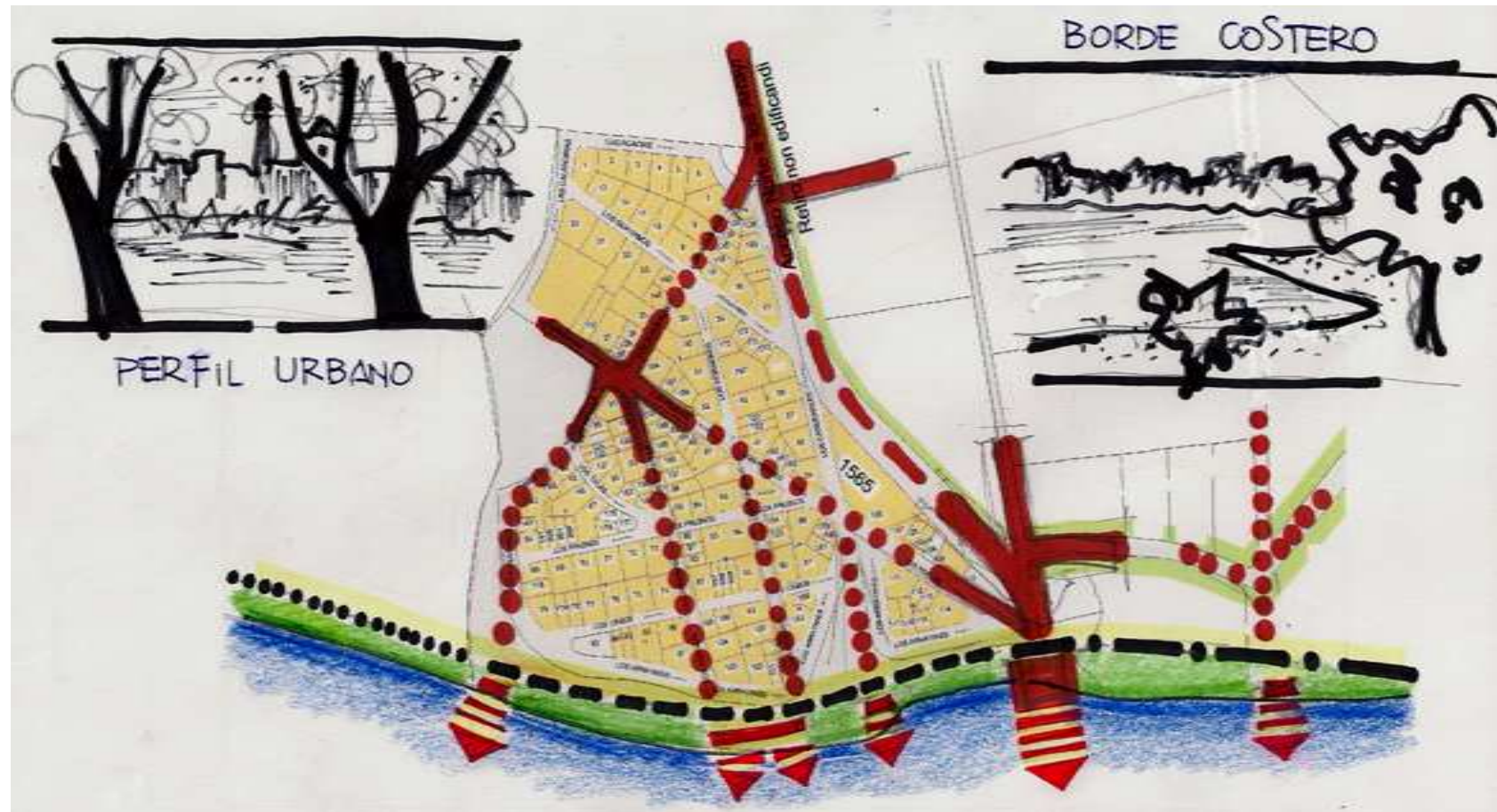
La caminería y los accesos actuales al Centro Poblado, serán otro punto a enfocar y determinar como prioridad de intervención, resolviendo en obras de infraestructura básica, los efectos de las inundaciones, asegurando de este modo la accesibilidad plena al Centro Poblado, permitiendo esto el desarrollo de las dinámicas propias de los pobladores y de la comunidad que tanto los identifican.

La intervención a nivel de espacios públicos buscará fortalecer el contacto de los pobladores y visitantes con la naturaleza, equipando dichos espacios para aprovechar las ventajas competitivas del territorio.



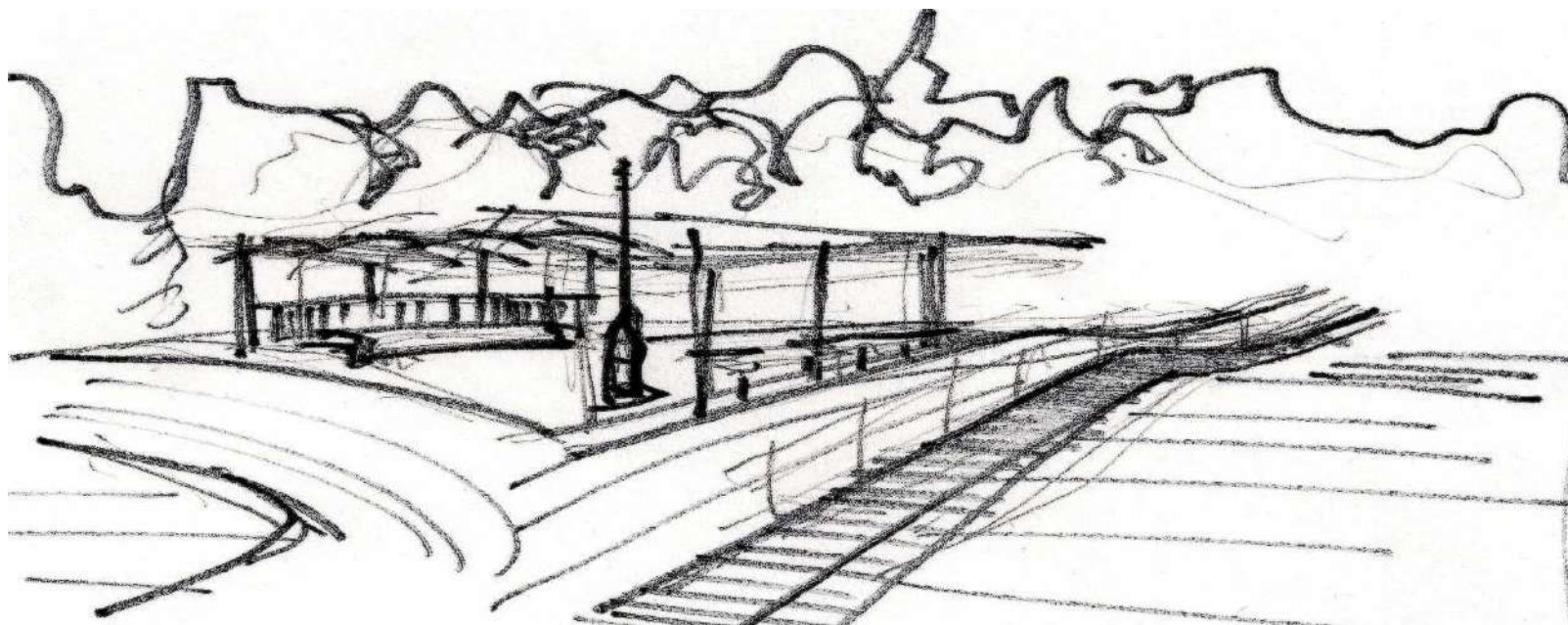
PUESTA EN VALOR DEL ANTIGUO ATRACADERO DE LA BALSA





SENDAS PEATONALES Y ESPACIOS DE CONTEMPLACION





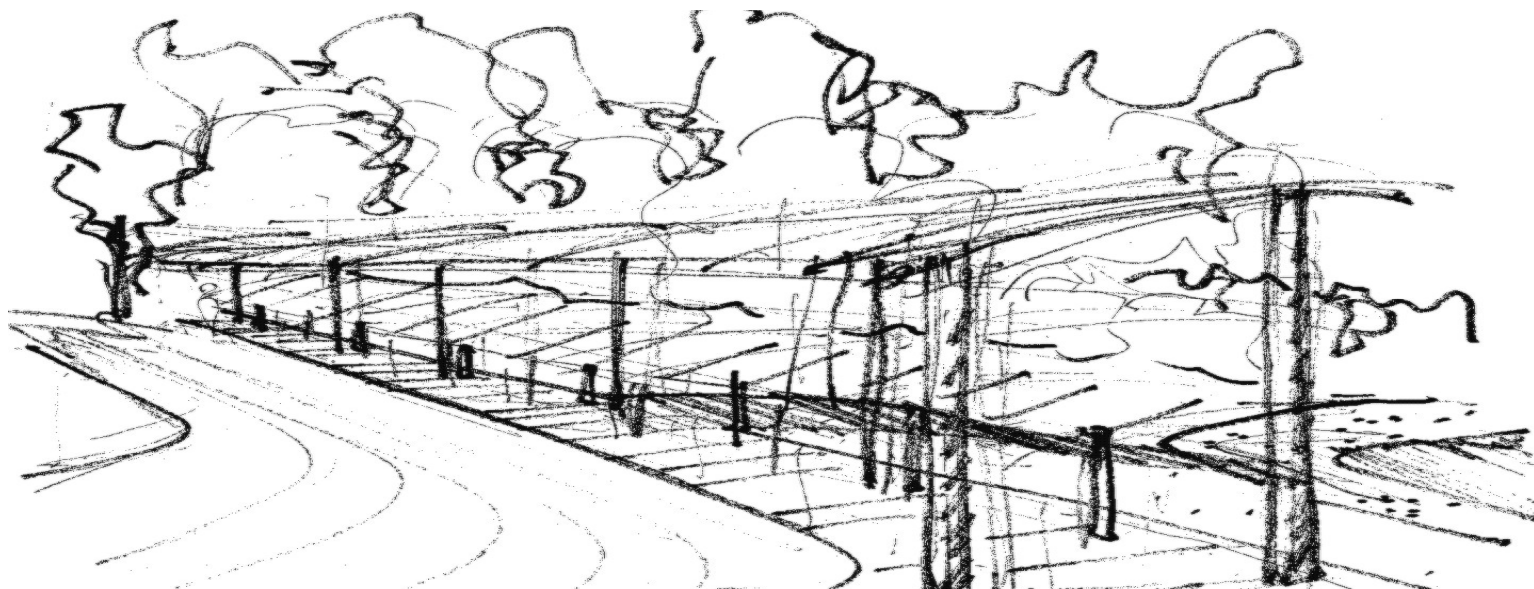
ESPACIO PUBLICO/ENCUENTRO DE CALLES INTERNAS

RECALIFICACION Y DEFENSA DE LA COSTA



ESPACIO PÚBLICO CON EQUIPAMIENTO URBANO





EQUIPAMIENTO EN PASEO COSTERO

BORDE COSTERO NATURAL A PRESERVAR

