



M E M O R I A D E O R D E N A C I Ó N
PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE

CIUDAD de SARANDI GRANDE

**Convenio Intendencia Departamental de Florida (IDF) /
Ministerio de Vivienda, Ordenamiento (MVOT – DINOT)**

Autoridades

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial
Dra. Irene Moreira Fernández

Intendente de Florida:

Ing. Guillermo López Méndez

Subsecretario de Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial:

Sr. Tabaré Hackenbruch

Secretario General de la Intendencia de Florida:

Dr. Marcos Pérez Machado

Director Nacional de Ordenamiento Territorial:

Cnel. (R) Norbertino Suárez

Equipo de Trabajo:

Coordinación General

Director General de Obras

Arq. Facundo Urban

Director de Ordenamiento Territorial

Ing. Agrim Sergio Gil

Equipo:

Arq. Evangelina Espueys

Sr. Rubén Enciso

Arq. Ana Pastorini

Arq. Anaya Sastre

Arq. Héctor Arróspide

Ing. Civil Hernán Alzati

Arq. Magdalena Martínez

Áreas de Apoyo:

Ing. Agr. Gonzalo Urioste

Oficina de Jurídica

Oficina de Notarial

Técnicos Contratados – Convenio IDF – Dinot

Ing. Agr. MSc. Jeanne Marie Terzieff Aldaya

INDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	3
DEFINICIÓN Y ALCANCE	10
DEFINICIÓN Y COMPETENCIAS	10
ÁMBITO DE APLICACIÓN	10
LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS	10
CATEGORIZACIÓN DEL SUELO – ZONIFICACIÓN	11
DEFINICIÓN DE CATEGORÍAS, SUBCATEGORÍAS Y ATRIBUTOS	11
SUELO CATEGORÍA URBANA	11
SUELO CATEGORÍA URBANA CONSOLIDADO	11
CENTRO (ZONA 1)	12
ZONA MIXTA DE DENSIDAD MEDIA (ZONA 2)	12
ZONA MIXTA DE DENSIDAD BAJA (ZONA 3)	13
SUELO CATEGORÍA URBANA NO CONSOLIDADO	13
ZONA PARQUE Y ESCUELA AGRARIA (ZONA 4)	13
ZONA SAGRA (ZONA 5)	13
ZONA VIALSERV Y VILLA HÍPICA (ZONA 6)	14
ZONA QUESERÍA (ZONA 7):	14
BARRIO PORVENIR (ZONA 8)	14
SUELO CATEGORÍA SUBURBANA	14
ZONA RUTA N° 5 - ACTIVIDADES MÚLTIPLES (ZONA 9).....	14
ZONA CHACRAS USO MIXTO - (ZONA 10).....	15
ZONA INDUSTRIAL (ZONA 11).....	15
ZONA 12 - RURAL POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE RESIDENCIAL	15
ZONA 13 - RURAL POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE USOS MÚLTIPLES	15
ZONA 14 - RURAL POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE INDUSTRIAL.....	16
ZONA 15 - FUTURA EXPANSIÓN DE ZONA POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE USOS MÚLTIPLES	16
RURAL PRODUCTIVO	16
FRACCIONAMIENTOS EN SUELO RURAL.....	16
EXCEPCIONES.....	16
EXCEPCIONES DE USO EN SUELO RURAL.....	17
FRACCIONAMIENTOS EN ZONAS URBANAS Y SUBURBANAS.....	17
REGULARIZACIONES	18
PROGRAMAS, PROYECTOS Y PROPUESTAS ESTRATÉGICAS	20
DEFINICIONES	20
DESARROLLO ECONÓMICO PRODUCTIVO.....	20
DESARROLLO INTEGRADO DE TURISMO, PATRIMONIO Y MEDIO AMBIENTE.	20
DESARROLLO SOCIAL	21
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	21
INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS DE SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN	23
EVALUACIÓN Y MONITOREO DEL IOT	23
SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA	24
MONITOREO CIUDADANO – PLATAFORMA COLABORATIVA.....	24
COMUNICACIÓN Y DIVULGACIÓN DE RESULTADOS.....	24
DERECHO DE PREFERENCIA	24
INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL TERRITORIO	25
CESIÓN DE SUELOS, RETORNO DE VALORIZACIONES Y MAYORES APROVECHAMIENTOS.....	25
PROYECTOS DE RESPONSABILIDAD SOCIAL	25
PARQUE TOMÁS BERRETA	25
INVENTARIO PATRIMONIAL	25
DISPOSICIONES FINALES	26
MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES.....	26
REVISIÓN	26
GESTIONES PREVIAS	26
SANCIONES	26
DEROGACIONES.....	26

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

ANEXO 1 - PLANOS 27
ANEXO 2 - FICHAS..... 38
ANEXO 3 - PLAN DE GESTIÓN PARQUE TOMÁS BERRETA
ANEXO 4 - PLAN DE MANEJO FORESTAL PARQUE TOMÁS BERRETA
ANEXO 5 - INVENTARIO PATRIMONIAL SARANDI GRANDE

PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Microrregión Sarandí Grande se inserta en un proceso que lleva adelante la Intendencia de Florida en convenio con la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda (DINOT) a partir de octubre de 2010, donde se establece como meta la elaboración de Instrumentos de Ordenamiento Territorial de acuerdo a la Ley N°18308 del 31 de julio de 2008.

Este proceso se inició con la redacción de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial del Departamento de Florida, aprobadas en el Expediente N°3771/2010 según Decreto de J.D.F. N°15/2013 del 20/Junio/2013, que definen los principios orientadores en la materia y establecen la categorización del suelo a nivel departamental.

Se continuó con el Plan Local de la Ciudad de Florida, aprobado con el expediente 4396/2013 según decreto de la Junta Departamental de Florida N°10/2016, promulgado el 21 de junio del 2016, que define los lineamientos y normativas que regirán en esa microrregión además de establecer la categorización del suelo en ese ámbito.

Se trabajó en otros convenios: MERCADO – PRADO – INVENTARIO PATRIMONIAL y Documento de Avance del Plan de Gestión del Parque Tomás Berreta de Sarandí Grande.

Actualmente se prosigue con el Plan de Ordenamiento Territorial de la microrregión de Sarandí según convenio firmado el día 16 de Julio del 2021 por resolución N°1704/21.

El Plan de Ordenamiento de la Microrregión de Sarandí Grande es un instrumento de planificación territorial que busca definir estrategias para el desarrollo sostenible en un su ámbito de aplicación, en función a objetivos sociales, económicos, urbanísticos y ambientales.

La estrategia seguida para la elaboración del referido Plan se basará fundamentalmente en la participación de los actores claves del territorio y en el carácter interdisciplinario de los técnicos participantes.

La metodología diseñada consistirá en elaborar consultas a la sociedad civil a través de la realización de diferentes talleres: de Ideas, de Reflexión y de Consulta, además de la participación de las autoridades locales y departamentales en ejercicio (alcalde y concejales ediles y diputados, etc.). En el intercambio de opiniones, donde se deberán plantear conflictos, problemas, ideas y propuestas en el marco de 3 grandes temas: Evaluación y Proyección Económico Comercial e Industrial de la ciudad y su entorno; Patrimonio, Turismo, Espacios Públicos y Medioambiente; Vivienda y otros temas de relevancia de la sociedad sarandense.

Este plan apunta a mitigar los conflictos territoriales, así como fortalecer las oportunidades del desarrollo del territorio de la microrregión que se pretenden potenciar a través del presente instrumento.

Además, se establecerán vínculos fluidos con otros técnicos, investigadores y especialistas locales para profundizar en el análisis correspondiente.

Por otra parte, se tomarán en consideración los antecedentes de planificación públicos y privados de la ciudad de Sarandí Grande, entre los que se mencionan: Ciudades intermedias del Uruguay del Arq. Edgardo Martínez, Plan de Ordenamiento Territorial de Sarandí Grande en marco del convenio con el MVOTMA en el año 2004 bajo la dirección del Arq. Pablo Ligrone, Normas y consideraciones de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Sarandí Grande del año 2008 del Ing. Agrim. Sergio Gil.

El análisis de las características territoriales de la microrregión se desarrollará conforme a las siguientes dimensiones: histórico cultural, social, económico productivo, físico natural y físico espacial y los resultados del mismo se documentarán en el referido instrumento.

Estas líneas de estudio, han puesto particular atención al crecimiento de tránsito pesado en la Ruta Nacional N°5 debido a la implantación de la Planta de UPM, trayendo aparejado la reactivación de la vía férrea que ha modificado las características del entorno y promocionado nuevas obras de infraestructura.

Sarandí Grande es la segunda ciudad del Departamento en cuanto a población, y su zona de influencia

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

productiva, comercial y de ofrecimiento de servicios abarca un amplio territorio y localidades como Puntas de Maciel, Goñi, Pintado, Polanco del Yi y La Cruz.

Por lo expresado se hace necesario confeccionar un instrumento que dé continuidad al proceso de planificación iniciado con la elaboración de las Directrices Departamentales y Categorización del Suelo (Artículo N° 17 de la Ley N° 18308), y que ha proseguido con otros instrumentos de Ordenamiento Territorial elaborados por la Intendencia de Florida.

En el proceso de elaboración del plan de ordenamiento territorial de la microrregión Sarandí Grande, se formulan los siguientes objetivos generales y específicos:

a) **Objetivos Generales:** Ordenar, controlar y proyectar el crecimiento actual y futuro de la ciudad de Sarandí Grande en el ámbito urbano y sus zonas aledañas a través de un Instrumento de OT que promocióne el desarrollo y crecimiento de la ciudad y su entorno, preservando y protegiendo su identidad cultural y ambiental.

b) **Objetivos Específicos:**

TERRITORIAL

- Zonificar y categorizar el Suelo en el ámbito de aplicación
- Densificar el tejido urbano en las zonas dotadas de infraestructura de servicios.
- Controlar el desarrollo de la ciudad en cuanto a su extensión territorial y edilicia. Resguardar los bienes patrimoniales, históricos, culturales y los recursos ambientales de la ciudad y su entorno.
- Potenciar los articuladores estratégicos de la ciudad tal como la calle Lavalleja, Fontes Arrillaga, Pasteur, Andrés Romero, entre otras fomentando proyectos de embellecimiento ornamental, iluminación y colocación de infraestructura urbana.

AMBIENTAL

- Fortalecer, controlar y preservar los recursos naturales.
- Gestionar el Parque Tomás Berreta mediante normativas.
- Mitigar los problemas ambientales generados por el actual vertedero y por los emprendimientos comerciales y empresariales que actualmente funcionan en la ciudad y no son compatibles con la convivencia urbana.
- Controlar la locación de las caballerizas en el Suelo Urbano.

CRECIMIENTO

- Fortalecer la zona de microcentro comercial y patrimonio histórico y desarrollar proyectos en la faja de la vía férrea y Estación.
- Fortalecimiento y desarrollo de zona logística, comercial y de servicios en el eje de la Ruta N°5.
- Prever una zona industrial en la ciudad ubicada estratégicamente en el entorno Ruta 5.

El Plan de Ordenamiento de la microrregión de Sarandí Grande tiene la siguiente estructura:

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

- Definición y alcance

Esta parte del documento refiere a definición y competencias, ámbito de aplicación y lineamientos estratégicos.

En relación al ámbito de aplicación, el Plan abarca la ciudad de Sarandí Grande y su área de mayor influencia. Dicho ámbito abarca una zona de aproximadamente 10km de radio, que llega hasta las localidades de Puntas de Maciel y Pintado sobre Ruta N°5 por el norte y sur respectivamente. Al este hasta el Arroyo Sarandí, y por el oeste hasta el Arroyo Sauce. Se incluyeron además en esta zonificación el enclave suburbano industrial cercano a la ciudad previamente definido en las Directrices Departamentales y zonas con características residenciales y otras actividades no típicamente Rurales.

- Categorización del Suelo – Zonificación

Se definen las categorías y subcategorías de suelo: Suelo categoría urbana y las sub categorías que lo componen (urbana consolidado y urbana no consolidado), suelo categoría sub urbano y los enclaves territoriales que la componen, suelo categoría Rural y finalmente excepciones correspondientes a fraccionamientos. Asimismo, se regulan aquellas zonas del territorio que revisten el atributo de potencialmente transformable. Se definen cada una de las zonas que integran las categorías y sus correspondientes límites.

I.- Suelo categoría urbana

El suelo categoría urbana está compuesto por las siguientes subcategorías: categoría urbana consolidado y no consolidado.

Dentro de la **Subcategoría Urbana Consolidado** se distinguen las siguientes zonas con sus características:

i. **Zona 1 - CENTRO** (Densidad Alta): La constituye el área comercial más importante de la ciudad la cual cuenta con edificios de la época fundacional donde existen construcciones representativas de los primeros años de existencia. Es el sector con mayor densidad poblacional y de edificación, donde se encuentran los principales servicios, actividades y/o infraestructuras de características comerciales, administrativas, recreativas y culturales.

ii. **Zona 2 - MIXTA** (Densidad Media): Es la zona colindante a la del Centro con menor densidad de edificación. Se caracteriza por ser una zona mixta, esencialmente habitacional con comercios y servicios dispersos.

iii. **Zona 3 - MIXTA** (Densidad Media Baja): Es la zona colindante a la Zona 2, donde se emplazan los complejos de MEVIR y barrios nuevos con amezanamientos bien conformados. Se ubican en ella servicios comerciales más dispersos y con menor infraestructura siendo los que están más alejados de las Escuelas, Liceo, Centros de salud, etc. El uso del suelo en esta zona es predominantemente habitacional.

Dentro de la **Subcategoría Urbana no Consolidado** se distinguen las siguientes zonas con sus características:

iv. **Zona 4 - ZONA PARQUES Y ESC. AGRARIA:** Esta zona está constituida por el parque "Tomas Berreta" perteneciente al MGAP en comodato a la Intendencia de Florida con aproximadamente 100 Hás, el parque "Asuaga", propiedad de la Intendencia de Florida de aproximadamente 4 Has y la Escuela Agraria "UTU" de aproximadamente 80 Hás, que actúan como barreras de crecimiento de la planta urbana de la ciudad.

El parque "Tomás Berreta" es el principal punto de encuentro y recreación de los sarandienses, contando con un lago artificial de 6.5Hás de espejo de agua y un importante número de especies leñosas, además de contar con equipamiento urbano, instalaciones deportivas, etc.

El parque "Asuaga" en la actualidad no cuenta con actividad alguna, estando en desuso como lugar de recreación, siendo uno de los objetivos de este Plan su acondicionamiento y reactivación.

La Escuela Agraria perteneciente a UTU e INC desarrolla diversas actividades agropecuarias, contando con gran cantidad de alumnos que concurren de todos los puntos del país.

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

v. **Zona 5 - ZONA SAGRA:** Esta zona constituye a un barrio formado por un programa de INVE en la década 60 y por un fraccionamiento con solares menores a 300m² anterior al año 2000. Esta zona al irse densificando se ha transformado en un conflicto para la ciudad por el continuo cruce de la Ruta Nacional N°5, lo que originó la construcción de una semi-rotonda en la intersección de la Ruta Nacional N°5 y la calle Aparicio Saravia. Se entiende que este barrio deberá tener una normativa especial, desalentando el crecimiento desde el punto de vista residencial. No obstante, se menciona que en la actualidad existe un proyecto enmarcado en la obra de la doble vía de la Ruta N° 5 que elimina la semi-rotonda mencionada, previendo la construcción de una nueva rotonda en el encuentro de las Rutas N°42 y 5 con sus respectivas calles laterales, por lo que este barrio tendrá una conexión adecuada a la ciudad.

vi. **Zona 6 - ZONA VIALSERV y VILLA HÍPICA:** Se trata de una zona mixta donde conviven usos residenciales y logísticos que ha tenido un incesante crecimiento en los últimos 20 años. El barrio Vialserv surgido en la década del '60, fue posteriormente atravesado por la actual Ruta Nacional N°5, lo que hizo que quedara la mayor parte del fraccionamiento al noreste de la Ruta N°5. Después de 40 años de permanecer baldío, aproximadamente en el año 2000 empiezan a aparecer las primeras edificaciones, producto de un remate masivo de los solares.

La Villa Hípica es una zona delimitada por la Ruta Nacional N°5 y la Vía férrea que en los últimos años se ha dotado de infraestructura urbana, alumbrado público y pavimentación de la calle Manuel Oribe lo que ha redundado en el crecimiento del mismo.

vii. **Zona 7 - ZONA QUESERÍA:** Esta zona siempre se caracterizó por la existencia de emprendimientos logísticos e industriales, ejemplo la antigua Quesería, la antigua Lanera, el vertedero, depósitos y expendios de leña, aserraderos, etc., y actualmente existe depósito de distribuidor de bebida y futura empresa de transporte que se han ido combinando con el uso residencial.

viii. **Zona 8 – ZONA BARRIO PORVENIR:** Este barrio surge al final de la década del '50 y posteriormente atravesado por la actual Ruta Nacional N°5 quedando una parte del fraccionamiento al noreste de la Ruta N°5. Últimamente se lo ha dotado de infraestructura urbana, alumbrado público y pavimentación de la Av. Las Flores, lo que ha redundado en la densificación del mismo, aunque carece de saneamiento.

II.- SUELO CATEGORÍA SUB URBANO (ENCLAVES)

Por su parte, la categoría suburbana se compone de zonas que, por la realidad existente, sus características especiales en cuanto al uso del suelo, su morfología y su particular ubicación, han sido definidas como Enclaves Suburbanos.

Se han definido los siguientes Enclaves:

i. **Zona 9 – ZONA RUTA N°5:** (Actividades Múltiples) Se trata de una zona proyectada al Este de la Ruta Nacional N° 5, para emprendimientos de diferente índole, principalmente de logística, servicios y pequeñas industrias que surjan de la dinámica comunicacional que brinda esta arteria de tránsito, pretendiendo mitigar el destino habitacional. También se pretende prever medidas de seguridad para lograr un tránsito fluido, creando calles laterales a la Ruta con accesos apropiados. El intenso crecimiento de este tipo de actividades hace que se proyecte esta zona que incluye padrones cercanos a la planta urbana de la ciudad, en el eje de la Ruta 5. Se menciona que el proyecto enmarcado en la obra de la doble vía de la Ruta N° 5 crea tres rotondas con sus respectivas calles laterales en el recorrido de ésta por la ciudad, lo que redundará en una mayor seguridad y orden en el tránsito para ésta zona.

Es de destacar que los padrones que pertenecen al Instituto de Colonización fueron exceptuados de ésta zona y seguirán categorizados como rurales.

ii. **Zona 10 – ZONA DE CHACRAS:** (Uso Mixto): En el ejido de la ciudad se proyectan zonas que actúen como interfase entre la zona urbana y Rural con predios más extensos pero menores a 5 Hás. Se pretende que allí convivan diversas actividades como las Rurales que compatibilicen con la residencia, habitacionales, comerciales, de servicios, recreativas, e inclusive industriales de bajo impacto ambiental.

iii. **Zona 11 – INDUSTRIAL:** Esta zona se proyecta en el entorno de dónde actualmente funciona una pequeña industria, que tiene la particularidad de estar ubicada cercana a la Ruta Nacional N°5, donde se puedan concretar los futuros emprendimientos industriales y otras actividades similares, excluyendo la residencial.

III.- SUELO CATEGORÍA RURAL

Dentro del ámbito de aplicación definido en éste Plan sólo se define la categoría Rural Productivo, no existiendo zonas con la subcategoría Rural Natural.

Dentro del suelo subcategoría Rural productivo se definen zonas con el atributo de potencialmente transformable en residencial, actividades múltiples e industrial.

i. Zona 12 – RURAL POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE EN RESIDENCIAL

El crecimiento de la zona urbana de la ciudad, está limitada por el actual bypass de la vía férrea, quedando definida una zona Rural potencialmente transformable al sur oeste que servirá para la futura expansión de la ciudad, siendo actualmente la única opción para el desarrollo residencial pero con una extensión suficiente para un lapso considerable de tiempo.

ii. Zona 13 – RURAL POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE EN USOS MULTIPLES

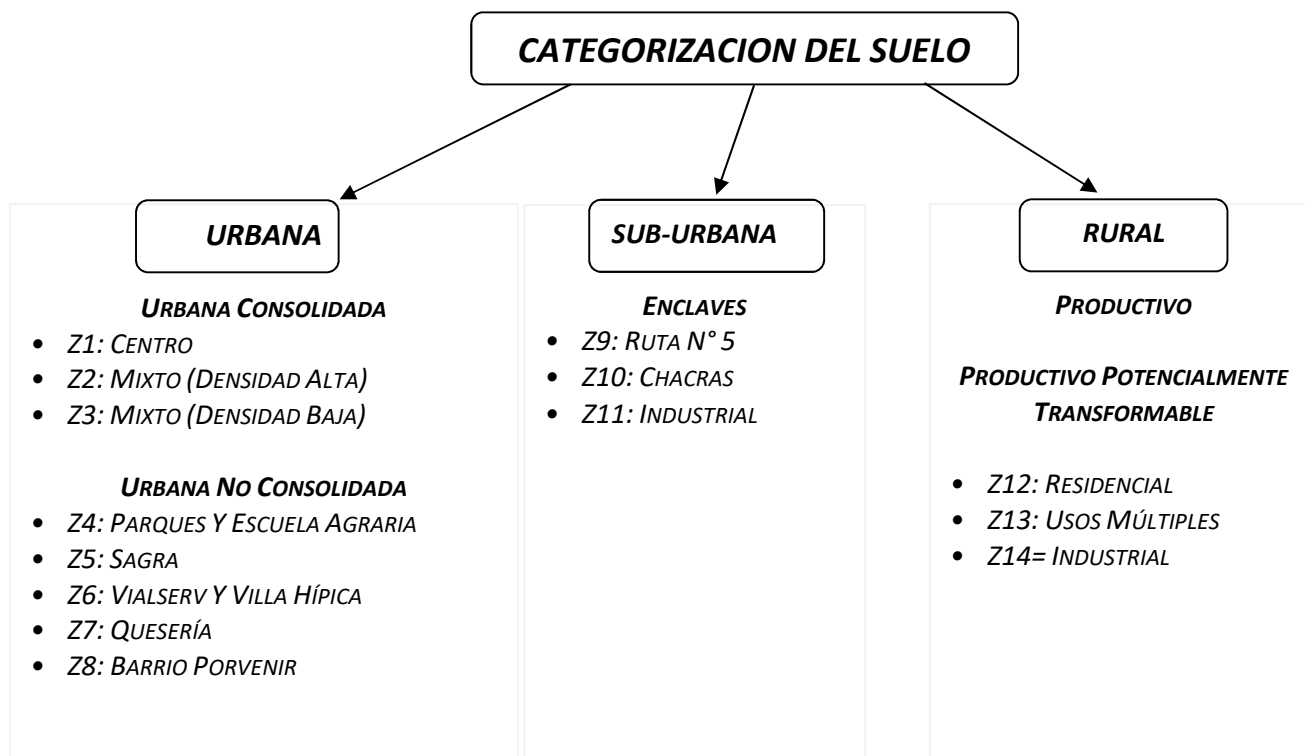
El intenso crecimiento de las actividades logísticas y de servicios que de por sí tiene la Ruta Nacional N° 5 como corredor internacional y que ahora se potencia aún más con el proyecto y ejecución de la obra de la doble vía, además de la puesta en funcionamiento de la planta de UPM ubicada en la ciudad de Paso de los Toros, hace que se prevea esta zona que incluye padrones en el eje de la mencionada Ruta.

iii. Zona 14– RURAL POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE EN INDUSTRIAL

Se prevé esta zona ante un futuro crecimiento de la zona industrial.

iv. Zona 15 – FUTURA ZONA RURAL POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE EN USOS MULTIPLES

Futura zona Potencialmente Transformable a incorporar en la próxima revisión del Plan Local que dependerá de que la densificación de la zona 13 así lo requiera.



CONSIDERACIONES Y EXCEPCIONES PARA FRACCIONAMIENTOS.

En los fraccionamientos frentistas a calles que sean límite de la Zona 1 con la Zona 2, y sean límite de la Zona 2 con la Zona 3, las dimensiones de frente y áreas mínimas y el FOS a exigirse serán las correspondientes a la Zona en que se autoricen las subdivisiones menores.

El presente Plan hace uso de las facultades reguladas en el artículo 1 de la Ley N° 19044 del 28 de diciembre de 2012 por el cual se sustituye el artículo 16 de la Ley N° 10723 en la redacción dada por el Artículo N°2 de la Ley N°18367, principalmente aquellas excepciones reguladas en el literal B) y C).

La excepción referida a programas públicos de vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial de interés social (literal B) será de aplicación en zonas 1, 2, 3, 4, 6b y 8 (al Oeste de la Ruta 5), categoría urbana del presente plan. Tal como se establece en el literal a) del numeral 4 del Art. 11 (Directriz N° 5) de las Directrices Departamentales, se podrán permitir lotes independientes de 7 metros de frente mínimo y menores a 300 m² de superficie, pero en ningún caso podrán ser inferiores a 150 m². La aprobación quedará supeditada a la compatibilidad del programa de viviendas de interés social presentado con la morfología, dimensiones y usos de suelos determinados para las distintas zonas.

Con respecto a la excepción referida en el literal C) se identifican dos sectores particulares en los cuales se autoriza la división de tierras para crear predios independientes menores en superficie de 300 m² con las siguientes limitaciones de área y uso:

- a) En la zona 1 se podrán crear predios independientes en superficie de hasta 140 m²mínimo y 7 metros de frente mínimo.
- b) En la Zona 2 se podrán crear predios independientes en superficie de hasta 220 m²mínimo y 8.50 metros de frente mínimo.

El uso de esta excepción se debe a que los fraccionamientos de la ciudad de Sarandí Grande estuvieron regulados por la Ordenanza del 12 de agosto de 1977 y modificativas, en la cual se permitían superficies menores a 300 m² de acuerdo a los servicios públicos existentes. Con esa lógica la ciudad se densificó verificándose lotes de menor área en la zona céntrica y mayores a medida que nos acercamos a la periferia. Respetando la lógica de crecimiento y densificación histórica de la ciudad es que se distinguen dos sectores

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

particulares donde se autorizan superficies menores a 300 m², siendo uno de los objetivos el de mitigar los fraccionamientos en propiedad horizontal y evitar la problemática originada por la convivencia que podría traer aparejado este sistema.

En los fraccionamientos de inmuebles que posean afectaciones, no se autorizará la creación de nuevos predios independientes que no cuenten con un área libre de afectaciones igual o superior al área máxima edificable o FOS mayor estipulado para cada zona. Dicha área máxima o FOS será calculado sobre la superficie mínima para cada zona.

Dicha área útil tendrá que ser continua y su conformación deberá permitir por lo menos la construcción de una vivienda mínima de 32 metros cuadrados en planta baja, quedando dicha aprobación a juicio de las Oficinas técnicas de esta Intendencia.

REPARCELAMIENTOS:

No se autorizarán reparcelamientos que generen predios con dimensiones inferiores a los mínimos establecidos en las fichas correspondientes, salvo aquellos casos que regularicen sus límites por construcciones mal emplazadas conforme al artículo 12 de la Ley N° 10723.

- Programas, proyectos y propuestas estratégicas

En esta parte se regulan los siguientes temas: definiciones, Proyectos de Desarrollo Económico Productivo, Desarrollo Integrado de Turismo, Patrimonio y Medio Ambiente, Programa de Desarrollo Social, Programa de Infraestructura y Servicios.

- Instrumentos de Gestión

Se detallan los siguientes instrumentos de gestión: Derecho de Preferencia, Instrumentos para la gestión del Territorio, Cesión de Suelos y retorno de valorizaciones.

- Sanciones y vigencia

En esta última parte se tratan los siguientes temas: modificaciones no sustanciales, revisión, sanciones y vigencia.

DEFINICIÓN Y ALCANCE

DEFINICIÓN Y COMPETENCIAS

El Plan de Ordenamiento Territorial de Sarandí Grande es el instrumento que define los usos del territorio y orienta su desarrollo con el fin de promover el crecimiento económico en equilibrio con la utilización óptima de los recursos y la sustentabilidad de los ecosistemas, y de mejorar las condiciones de vida de sus habitantes y resaltar los valores patrimoniales y culturales de la microrregión Sarandí Grande.

La dirección, ejecución y control de las disposiciones del presente Plan le corresponde a la Intendencia de Florida, previa consulta con el Municipio de Sarandí Grande sin perjuicio de lo dispuesto en las directrices nacionales y de participación privada prevista en la Ley N°18.308 y sus reglamentaciones, modificativas y concordantes.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente Plan, microrregión de Sarandí Grande comprende la ciudad de Sarandí Grande y su área de influencia conforme a los Planos N°1 y 2 que lucen en Anexo 1.

Los límites son: Al norte está delimitado por el Arroyo Tala, desde Ruta Nacional N°5 hasta el padrón Rural N°13460, continuando por el límite este del mismo, siguiendo por el límite norte y este de los padrones Rurales N°9881 y 5078, parte del padrón Rural N°9430, límite este del padrón Rural N°14553 hasta el Arroyo Piedras Coloradas, por el Arroyo Piedras Coloradas hasta el padrón Rural N°15235, continuando por el límite este de los padrones Rurales N°15235, 15121, 2859, 15361, 2857, hasta el Arroyo Sarandí, por el Arroyo Sarandí hasta Camino Departamental a Cuchilla Santo Domingo (Ruta N°58). Por el camino hasta el límite este de los padrones Rurales N°8290, 13280, 11291, 6898, 8294, 3684, hasta el Arroyo el Pantanoso, por el Arroyo el Pantanoso hasta el padrón Rural N°6171, por el límite sur del padrón Rural N°6171 hasta el límite este de los padrones Rurales N°4568 y N°4565. Por el límite sur de los padrones Rurales N°4565 y 4548, hasta la vía férrea. Por el límite de la vía férrea hasta Ruta Nacional N°5. Por la Ruta Nacional N°5 hasta el padrón 6170, por el límite este de los padrones Rurales N°6170 y 11708, por el límite sur de los padrones 19602 y 19603 hasta la vía férrea. Por la vía férrea hasta el padrón Rural N°3158, por el límite sur del padrón Rural N°3158 hasta el Arroyo del Sauce. Por el Arroyo del Sauce hasta el padrón N°15547. Por el límite oeste de los padrones Rurales 3056, 14877, 3065, 2900, 14108, 14107, 7031, 2897, 6073, 7032, 11312, 2895, 19487, 19486. Por el límite norte de los padrones Rurales N°19486, 2893, 2750, 15065 hasta Ruta Nacional N°5.

LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS

Son lineamientos estratégicos del Plan de Ordenamiento Territorial de la Microrregión Sarandí Grande:

- a) Controlar el desarrollo de la ciudad en cuanto a su extensión territorial y edilicia.
- b) Resguardar los bienes patrimoniales, históricos, culturales y los recursos ambientales de la ciudad y su entorno.
- c) Fortalecer, controlar y preservar el uso de los recursos naturales además de desarrollar estrategias de recuperación de las áreas que se definan como de protección ambiental (áreas verdes).
- d) Desarrollar estrategias que intenten mitigar los problemas ambientales generados por el actual vertedero hasta su cierre definitivo y por las actividades que actualmente funcionan en la ciudad generando conflictos.
- e) Desarrollar proyectos que resuelvan la problemática existente del tránsito pesado dentro de la ciudad y aseguren una conectividad fluida desde la Ruta N°5 a Ruta N°57.

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO – ZONIFICACIÓN

DEFINICIÓN DE CATEGORÍAS, SUBCATEGORÍAS Y ATRIBUTOS

A los efectos de la definición de la categoría urbana, sub urbana y Rural, así como las subcategorías urbanas consolidado, urbana no consolidado, Rural productivo, Rural con el atributo de potencialmente transformable, deberá estarse a lo dispuesto en el Capítulo I del Título IV de la Ley Nº18308 y sus reglamentaciones, modificativas y concordantes.

SUELO CATEGORÍA URBANA

El suelo categoría urbana comprende los padrones que se encuentran dentro de los siguientes límites:
- límite norte de los padrones Rurales Nº70, 52 hasta la Av. Las Flores, por ésta Avenida hasta la Ruta Nacional Nº5, por la Ruta Nacional Nº5 hasta el límite norte de los padrones Rurales Nº1708 y 2403 hasta la calle Aparicio Saravia, por la calle Aparicio Saravia hasta la Ruta Nacional Nº42, por la Ruta Nacional Nº42 hasta la Ruta Nacional Nº5, por la Ruta Nacional Nº5 hasta la calle pública, incluyendo los padrones urbano Nº1522, 1524, 2523, por la calle pública hasta calle pública, por esta hasta el Camino Cruz Alta, continuando por el límite este del padrón Nº5537, hasta el límite sur del padrón Rural Nº11706, incluyendo los padrones Rurales Nº5537, 11419 parte, 15321 parte, 14307 parte, 11706 parte, continuando por el límite sur del padrón 11706 hasta la vía férrea. Por la vía férrea hasta el límite sur del padrón Nº1644, continuando por el límite sur de los padrones Nº1644 y 3063, continuando por el límite oeste del padrón Nº3063 hasta llegar al límite sur del padrón Nº1644, continuando por el mismo hasta el límite sur del padrón Nº1646, continuando por el límite oeste de los padrones Nº1646, 1647, 2497, 2483, 2480, 2479, 1106, 749, límite sur de los padrones Rurales Nº16608, 16620, 16609, 16621, 16627, 16628, 16629, 16630, 16635, 16634, 16633, 16632, 16631, continuando por el límite oeste de los padrones Rurales Nº16631, 16637, 16638, 16639, 16640, 16641, 16642, 16643, 16644, 16645, 16646, 16647, 16648, 16649, 16650, 16651, 16652, 16653, 16654, 16655, 16656, 16657, 16658, padrones urbanos Nº3293, 3294, 3295, 3296, 3297, 3298, 3299, 3303, 3304, 3305, 3310, hasta la Av. Artigas, por Av. Artigas hasta Av. La Palma incluyendo la manzana 115b (cementerio) desde Av. Artigas, continuando por el límite de la vía férrea hasta el límite norte del padrón Nº13, continuando por el límite norte del padrón Nº13 hasta Av. La Palma, por la Av. La Palma hasta Ruta Nacional Nº5.

Se establecen las siguientes subcategorías: suelo categoría urbana consolidado y suelo categoría urbana no consolidado. Véase Plano 4 que luce en Anexo 1.

SUELO CATEGORÍA URBANA CONSOLIDADO

El suelo categoría urbana consolidado comprende los padrones que se encuentran dentro de los siguientes límites este de las manzanas 115, 116, 117, 190, 191, 192, 193, continuando por los límites norte de las manzanas Nº7, 131, 1, 126, 160, continuando por el límite este de las manzanas Nº206, 27, 169, 167, 164, 201, y 162, continuando por el límite sur del padrón Nº2195 hasta el límite fondista de los padrones Nº2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2442, 2443, 2444, 2445, hasta la Ruta Nacional Nº5, continuando por la Ruta Nacional Nº5 hasta el camino vecinal de la Cruz Alta. Por el camino vecinal de la Cruz Alta hasta la calle Av. Artigas.

Por la calle Av. Artigas hasta el límite sur de las manzanas Nº99 y 98, hasta la calle Agraciada. Por la calle Agraciada hasta la calle Rómulo Caorsi, por la calle Rómulo Caorsi hasta el límite sur de la manzana Nº95, por este hasta la calle José Pedro Varela. Por José Pedro Varela hasta la calle Ciro Jamandreu, por la calle Ciro Jamandreu hasta la calle José Ariztegui. Por José Ariztegui hasta los límites oeste de los padrones Nº2065, 2061, 2064, 2068, 2067 de la manzana Nº124, hasta la calle José Pedro

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

Varela, por José Pedro Varela hasta la calle Montevideo. Por la calle Montevideo hasta la calle Av. Artigas. Por la calle Av. Artigas hasta el límite este de la manzana N°115 incluyendo las manzanas N°119 y 118. Además los padrones que se encuentran dentro de los límites sur de los padrones Rurales N°16608, 16620, 16609, 16621, 16622, 16627, 16628, 16629, 16630, 16635, 16634, 16633, 16632, 16631, continuando por los límites Norte de los padrones Rurales N°16631, 16637, 16638, 16639, 16640, 16641, 16642, 16643, 16644, 16645, 16646, 16647, 16648, 16649, 16650, 16651, 16652, 16653, 16654, 16655, 16656, 16657, 16658 hasta la calle Edina Ferreira, por la calle Edina Ferreira hasta la calle pública, por la calle pública hasta el padrón Rural N°16608.

Véase Plano 4 que luce en Anexo 1.

En el suelo categoría urbana consolidado se distinguen las siguientes zonas: Centro (Zona 1), Zona Mixta de Densidad Media (Zona 2) y Zona Mixta de Densidad Baja (Zona 3).

CENTRO (ZONA 1)

La Zona Centro (Zona 1) pertenece a la categoría urbana consolidada y se encuentra dentro del área delimitada por las calles Treinta tres, desde Av. Artigas hasta la calle Libertad. Continúa por la calle Libertad hasta la calle Faustino Harrison, por la calle Faustino Harrison hasta la calle Ángel Asuaga. Continuando por la calle Ángel Asuaga hasta la calle Ituzaingó. Por la calle Ituzaingó hasta la calle Logroño, por Logroño hasta la calle Faustino Harrison. Por Faustino Harrison hasta la calle Pasteur, por Pasteur hasta la calle Av. Artigas, cruzando la cruce vía y 18 de Julio hasta el padrón N°2686 de la manzana 63, incluyendo el padrón N°2686, 1247, 3445, 2540, 1246, 526, 540, 788 y 539 hasta la calle Aida Garat de Bidondo. Por Aida Garat de Bidondo hasta la calle Fructuoso Rivera. Por la calle F. Rivera hasta la calle Juan Antonio Lavalleja Continuando por Juan Antonio Lavalleja hasta la calle Edina Ferreira de Molina. Por Edina Ferreira de Molina hasta el límite oeste de los padrones 384, parte del padrón 383, 3230, continuando por el límite oeste del padrón N° 3229 de la manzana N°51, hasta la calle 18 de Julio.

Continúa por 18 de Julio hasta el cruce vía, del mismo hasta la calle Av. Artigas, y por Av. Artigas hasta la calle Treinta y Tres y desde ahí al punto de inicio.

Véase Planos 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la Ficha 1 del Anexo2 que integra el presente Plan.

ZONA MIXTA DE DENSIDAD MEDIA (ZONA 2)

La Zona Mixta de Densidad Media (Zona 2) pertenece a la categoría urbano consolidada y se encuentra circundante a la **zona 1**, dentro del área compuesta por los límites Este de las manzanas N°115, 116, 117, 190, 191, 192, 193, continuando por los límites Norte de las manzanas N°7, 131, 1, 126, 160, continuando por el límite Este de las manzanas N°206, 27, 169, 167, 164, 201, y 162, hasta la Ruta Nacional N°5, continuando por la Ruta Nacional N°5 hasta el camino vecinal de la Cruz Alta. Por el camino vecinal de la Cruz Alta hasta la calle Av. Artigas.

Por la calle Av. Artigas hasta el límite sur de las manzanas N°99 y 98, incluyendo los padrones N°884 y 885 de la Manzana N° 100, y límite Sur de la Manzana 95 hasta la calle José P. Varela. Por la calle José P. Varela hasta la calle Ciro Jamandreu, por la calle Ciro Jamandreu hasta la calle José J. Aristegui. Por José J. Aristegui hasta el límite oeste de los padrones N°2065, 2061, 2064, 2068, 2067 de la manzana N°124, hasta la calle José Pedro Varela, por José Pedro Varela hasta la calle Montevideo. Por la calle Montevideo hasta la calle Av. Artigas. Por la calle Av. Artigas hasta el límite este de la manzana N°115 incluyendo las manzanas N°119 y 118.

Véase Planos 7 y 8 que luce en Anexo 1.

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la Ficha 2 del Anexo2 que integra el presente Plan.

ZONA MIXTA DE DENSIDAD BAJA (ZONA 3)

La Zona Mixta de Densidad Baja (Zona 3) pertenece a la categoría urbano consolidada y se encuentra circundante a la **zona 2**, dentro del área delimitada por:

Zona 3 ESTE:

Compuesta por la totalidad de la Manzana N° 150.

Zona 3 OESTE:

Ésta se encuentra contigua a la Zona 2, y queda delimitada por las calles, Montevideo desde 18 de Julio hasta la calle José Pedro Varela, por José Pedro Varela hasta el límite oeste de los padrones N°2065, 2061, 2064, 2068, 2067, hasta la calle José Aristegui, por la calle José Aristegui hasta la calle Ciro Jamandreu. Por la calle Ciro Jamandreu hasta el límite norte de la manzana N°151, hasta la calle Juan Antonio Lavalleja. Por la calle Juan Antonio Lavalleja hasta los límites sur oeste de las manzanas N°125 y 159, continuando por el límite oeste de la manzana N° 159 y 175, hasta el límite norte de la manzana 175, continuando por el límite sur de las manzanas 235 y 234. Continuando por el límite oeste de las manzanas N° 227, 217, 218 y 209 hasta la calle 18 de Julio, por 18 de Julio hasta la calle Montevideo.

Zona 3 NORTE:

Compuesto por el padrón N°2532 y padrón Rural N°19574.

Véase Plano 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la Ficha 3 del Anexo2 que integra el presente Plan.

SUELO CATEGORÍA URBANA NO CONSOLIDADO

El suelo urbano no consolidado comprende los padrones que se encuentran dentro de los siguientes límites: El suelo Urbano No Consolidado es el área remanente entre la delimitación del suelo Urbano y el suelo Urbano Consolidado. Véase Plano 4 que luce en Anexo 1.

En el suelo categoría urbana no consolidado se distinguen las siguientes zonas: Zona Parques y Escuela Agraria (Zona 4), Zona Sagra (Zona 5), Zona Vialserv y Villa Hípica (Zona 6), Zona La Quesería (Zona 7) y Zona Barrio Porvenir (Zona 8).

ZONA PARQUE Y ESCUELA AGRARIA (ZONA 4)

La Zona Parque y Escuela Agraria (Zona 4) pertenece a la categoría urbano no consolidado y se encuentra dentro del área delimitada por:

Zona 4 NORTE: Escuela Agraria (UTU) formado por el padrón N°2529, 2530 y 2533.

Zona 4 SUR: Parque Tomás Berreta compuesto por el padrón N° 1644 y padrones Rurales N°3063 y 12814. Parque Asuaga compuesto por el padrón N°1646.

Véase Plano 7 y 8 que luce en Anexo 1.

ZONA SAGRA (ZONA 5)

La Zona Sagra (Zona 5) pertenece a la categoría urbano no consolidado y se encuentra dentro del área delimitada por la Ruta N° 42 desde la Ruta Nacional N° 5 hasta la calle Aparicio Saravia, por

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

Aparicio Saravia hasta la calle pública, por la calle pública hasta la Ruta Nacional N°5 y por la Ruta Nacional N° 5 hasta la Ruta N° 42.

Véase Plano 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la Ficha 5 del Anexo2 que integra el presente Plan.

Zona Vialserv y Villa Hípica (Zona 6)

La Zona Vialserv y Villa Hípica (Zona 6) pertenece a la categoría urbano no consolidado y se encuentra delimitada por:

ZONA 6ª: Vialserv

Esta zona está compuesta por las manzanas N° 143B, 144, 145, 146, 147 Y 140 y los padrones N° 1522, 1523 y 1524.

ZONA 6b: Villa Hípica

Esta zona está compuesta por las manzanas N°149, 153, 156, 152, 155.

Véase Plano 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la Ficha 6 del Anexo2 que integra el presente Plan.

Zona Quesería (Zona 7):

La Zona Quesería (Zona 7) pertenece a la categoría urbano no consolidado y se encuentra dentro del área delimitada por los padrones N°2869, 2868, 2867, 2866, y padrones Rurales 11419, 5064, 15321 parte, 14307, padrones urbanos N° 3225, 3414, 3415, 2871, 2870, padrón Rural N° 11706 parte y la manzana N° 215.

Véase Plano 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la Ficha 7 del Anexo2 que integra el presente Plan.

Barrio Porvenir (Zona 8)

La Zona Barrio Porvenir (Zona 8) pertenece a la categoría urbano no consolidado y se encuentra compuesta por los padrones N° 1,2 y 4 de la Manzana N° 197, la manzana N°200, 198 y 199.

Véase Plano 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la Ficha 8 del Anexo 2 que integra el presente Plan.

SUELO CATEGORÍA SUBURBANA

Son suelo categoría suburbana los siguientes enclaves: Ruta N°5 – Actividades Múltiples (Zona 9), Chacras - Uso Mixto (Zona 10), e Industrial (Zona 11), conforme a los límites descritos a continuación. Véase Plano 3, 5 y 7 que luce en Anexo 1.

ZONA RUTA N° 5 - ACTIVIDADES MÚLTIPLES (ZONA 9)

La zona Ruta N°5 – Act. Múlt. (Zona 9) es suelo categoría sub urbana está compuesta

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

Padrones Rurales N° 5913, 18552, 18553, 18554, 8783, 11628, 10102, N° 10575 parte, N° 14404 parte, 13955, 13954, 14394 parte, 14392 parte, 14393, 15931, 15930, 15929, 18931 parte, 15800 parte, 19313 parte, 19314 parte, 19315 parte, 5537, 5063, 5999 parte, 10391, 11274, 11275, 11276, 11277, 11278.

Véase Plano 5, 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la Ficha 9 del Anexo 2 que integra el presente Plan.

ZONA CHACRAS USO MIXTO - (ZONA 10)

La Zona Chacras - Uso mixto (Zona 10) es suelo categoría sub urbana y se encuentra compuesta al ESTE por los padrones Rurales N°3073, N°12629, N°15550, N°3077, N°5492, N°3078, N°3083, N°5491, N°6658, N°15604.

Al OESTE por los padrones Rurales N° 18897, 19858, 19857, 18898, 19856 parte, 19501, 3101 parte, 3102 parte, 19659, 19660, 3100 parte, 11187 parte, 18900, 18899, 11011, 3069, 3068 parte, 16390, 16481, 3066, 8467 Y 8518.

Véase Plano 5, 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la Ficha 10 del Anexo 2 que integra el presente Plan

ZONA INDUSTRIAL (ZONA 11)

La zona industrial es suelo categoría suburbana y está compuesta por los padrones Rurales N°3089 parte, N°3088 parte y el padrón Rural N°8338.

Véase Planos 5, 7 y 8 que lucen en Anexo 1.

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la Ficha 11 del Anexo 2 que integra el presente Plan.

SUELO CATEGORÍA RURAL

El suelo categoría Rural comprende los padrones que se encuentran dentro del ámbito de aplicación y que no hubieran sido definidos como urbanos o suburbanos en el presente documento. Véase Plano 3 y 6 que luce en Anexo 1.

ZONA 12 - RURAL POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE RESIDENCIAL

Se define la Zona 12 como Zona Rural con el atributo de Potencialmente Transformable a Residencial, adyacente a la Zona Urbana que se prevé para la futura expansión residencial de la ciudad de Sarandí Grande. Véase Plano 6, 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Conformado por los padrones Rurales N° 18600, 18599 parte, 10560 parte, 11354, 11355, 13350 parte.

ZONA 13 - RURAL POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE USOS MÚLTIPLES

Se define la Zona 13 como Zona Rural con el atributo de Potencialmente Transformable a Usos Múltiples. Véase Plano 7 que luce en Anexo 1.

ZONA NORTE:

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

Del norte al sur al este de la Ruta Nacional Nº 5 conformado por los padrones Rurales 8164 parte, 4698 parte, 19853 parte, 6232 parte, 16195 parte, 9422 parte, 4914 parte.

Del norte al sur al oeste de la Ruta 5 conformado por los padrones Rurales 15047, 15048, 6235, 19852, 6232, 16194, 13499, 6244.

ZONA SUR:

Del norte al sur al este de la Ruta Nacional Nº 5 conformado por los padrones Rurales Nº 14133 parte, 10979 parte, 13897 parte, 6120 parte, 14127.

Del norte al sur al oeste de la Ruta Nacional Nº 5 conformado por los padrones Rurales Nº 3179, 11058, 6523, 11055, 3177, 10978, 3180, 11259, 3175 parte, 8290 parte.

ZONA 14 - RURAL POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE INDUSTRIAL

Se define la Zona 14 como Zona Rural con el atributo de Potencialmente Transformable a Industrial. Conformado por los padrones Rurales Nº 3089 parte, 3088 parte, 3179 parte, 14133 parte (faja de 200mts desde Ruta Nacional Nº5) y 10979 parte.

Véase Plano 7 y 8 que luce en Anexo 1.

ZONA 15 - FUTURA EXPANSIÓN DE ZONA POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE USOS MÚLTIPLES

Se prevé una zona de expansión de la Zona 13 (Rural Potencialmente Transformable) para futuras revisiones del Plan Local en función del desarrollo que ésta última tenga en el tiempo.

RURAL PRODUCTIVO

Se define como Suelo Rural Productivo a aquellas áreas que, encontrándose dentro del Ámbito de Aplicación del presente Plan, no hubieran sido categorizadas como urbanas o suburbanas en el presente documento. Véase Plano 6 que luce en Anexo 1.

FRACCIONAMIENTOS EN SUELO RURAL

De acuerdo a lo establecido en la Ley 10723 artículo 16 lit. "c" y sus reglamentaciones, modificativas y concordantes, para fraccionamientos en suelo rural productivo, dentro del ámbito de aplicación, la Intendencia podrá autorizar predios con un área mínima de 3Hás cuando se trate de fraccionamientos por imperativo de división de condominio hereditario o contractual, no pudiéndose crear mayor número de predios que de condóminos.

EXCEPCIONES

Se exceptúan de las prohibiciones establecidas para las zonas que se definen en el presente documento aquellos emprendimientos instalados que se encuentren desarrollando actividades al momento de la aprobación del mismo, siempre que cuenten con la respectiva habilitación de la Intendencia o la obtengan en cumplimiento de los requerimientos que establezcan las normas en la materia.

Sin perjuicio de lo establecido con anterioridad, la Intendencia de Florida se reserva el derecho de

establecer plazos para la reubicación de dichos emprendimientos cuando lo estime conveniente.

EXCEPCIONES DE USO EN SUELO RURAL

La Intendencia de Florida podrá autorizar otros usos en el suelo categoría Rural productiva según lo dispuesto por el Artículo 39 inciso 2 de la Ley 18308 y sus reglamentaciones, modificativas y concordantes.

Fraccionamientos en Zonas Urbanas y Suburbanas

Será de aplicación lo establecido en el Art. 1º inciso B) de la Ley N°19044 y sus reglamentaciones, modificativas y concordantes, en las zonas 1, 2, 3, 4, 6b y 8 al oeste de la Ruta 5 categoría urbana del presente Plan.

Se podrán permitir lotes independientes de 7 metros de frente mínimo y de 150 m² de superficie mínima, supeditada a los programas de viviendas de interés social presentado con la morfología, dimensiones y usos de suelos determinados para las distintas zonas.

Igualmente en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1, literal c) de la Ley N° 19044 y sus reglamentaciones, modificativas y concordantes, se identifican dos sectores particulares en los cuales se autoriza la división de tierras para crear predios independientes menores en superficie de 300 m² con las siguientes limitaciones de área y uso:

- a) En la zona 1 se podrán crear predios independientes en superficie de hasta 140 m² mínimo y 7 metros de frente mínimo.
- b) En la Zona 2 se podrán crear predios independientes en superficie de hasta 220 m² mínimo y 8.50 metros de frente mínimo.

En los fraccionamientos frentistas a calles que sean límite de la Zona 1 con la Zona 2, y sean límite de la Zona 2 con la Zona 3, las dimensiones de frente y áreas mínimas y el FOS a exigirse serán las correspondientes a la Zona en que se autoricen las subdivisiones menores.

En los fraccionamientos de inmuebles que posean afectaciones, no se autorizará la creación de nuevos predios independientes que no cuenten con un área libre de afectaciones igual o superior al área máxima edificable o FOS mayor estipulado para cada zona. Dicha área máxima o FOS será calculado sobre la superficie mínima para cada zona.

Dicha área útil tendrá que ser continua y su conformación deberá permitir por lo menos la construcción de una vivienda mínima de 32 metros cuadrados en planta baja, quedando dicha aprobación a juicio de las Oficinas técnicas de esta Intendencia.

No se autorizarán reparcelamientos que generen predios con dimensiones inferiores a los mínimos establecidos en las fichas correspondientes, salvo aquellos casos que regularicen sus límites por construcciones mal emplazadas conforme al artículo 12 de la Ley N° 10723 y sus reglamentaciones, modificativas y concordantes.

De igual manera se aplicará lo dispuesto por el Art. 282 de la Ley N° 19149 y sus reglamentaciones, modificativas y concordantes para los Suelos Categoría Urbana y Suburbana, en donde se podrán admitir superficies mayores a los 10000 (diez mil) metros cuadrados para las áreas comprendidas entre los componentes de la trama de circulación pública cuando cuenten con el respectivo aval de las Oficinas Técnicas de la Intendencia.

En los nuevos fraccionamientos y reparcelamientos las líneas divisorias de los lotes en lo posible deberán ser perpendiculares a las alineaciones de sus frentes por lo menos hasta una profundidad de 10 (diez) metros. Para dichas líneas se admitirá una variación de hasta 10 grados, y la aprobación de los demás casos será sometida a estudio de las Oficinas Técnicas de la Intendencia.

Dichas líneas divisorias laterales se deberán mantener sin quiebres en una extensión no menor a 10 metros, medidas desde la línea de edificación con excepción de lotes cuyo límite sea una pared medianera o divisoria,

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

cuya aprobación estará sometida a estudio de las Oficinas Técnicas de la Intendencia.

Para aquellos predios ubicados en zonas urbanas o suburbanas que sean intervenidos y que por su tamaño, su ubicación, etc. ameriten un estudio integral del mismo y su entorno, la Intendencia podrá solicitar un proyecto de urbanización, el cual quedará sujeto a su aprobación una vez evaluado por el Equipo de Ordenamiento de la Intendencia Departamental de Florida.

Los padrones rurales ubicados en enclaves suburbanos definidos en las zona 9, zona 10 y zona 11, mantendrán su número rural y tributarán de tal forma hasta que no se haga uso del atributo adquirido por este plan o hasta que la Intendencia o los propietarios de los mismos dispongan lo contrario.

REGULARIZACIONES

Las zonas que se incorporan mediante este documento a Zonas Urbanas y Suburbanas deberán cumplir con las exigencias establecidas en la Ordenanza de Construcciones vigente.

La Intendencia de Florida se reservará el derecho de otorgar plazos para la regularización de las construcciones existentes en dichas zonas.

ESTACIONAMIENTOS

En las zonas donde la previsión de estacionamiento es obligatoria, la Intendencia podrá autorizar casos excepcionales evaluando la reducción del porcentaje establecido en función del proyecto presentado, dimensiones del predio y otros factores que se consideren relevantes.

Si el porcentaje para estacionamientos exigido no fuera equivalente a un número entero, se redondeará al número entero inmediato inferior.

Para circulaciones de acceso a estacionamiento de hasta 50 vehículos se exigirá que las mismas tengan como mínimo un ancho de 2,70m, superada esta cifra el ancho mínimo será de 4.80m. La pendiente máxima admitida para las rampas será de 15%. Las calles de maniobras para movimientos de los vehículos tendrán su ancho en función de los ángulos que los sitios formen con dicha calle, correspondiendo a ángulos de 90, 60, 45, 30 y 0 grado, calles de 6.00m, 5.00m, 4.00m, 3.75m y 3.00m respectivamente, admitiéndose estacionar con ángulo diferente siempre que se mantengan las proporciones establecidas. Los sitios para vehículos deberán cumplir con las siguientes dimensiones mínimas: cuando se trate de hasta 3 sitios los mismos tendrán 4.80m de largo por 2.40m de ancho; cuando sean más de tres, el 80% del total de los sitios podrán reducirse a 4.30m de largo por 2.15m de ancho. Si los sitios se delimitan en boxes, las medidas mínimas antes establecidas deberán incrementarse en 0.50m cada una, pudiendo tener tabique separador 0.10 metros de espesor.

FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO

Se entiende por Factor de Ocupación del Suelo (FOS), el porcentaje de la superficie total del predio por sobre el nivel del terreno que se puede ocupar con edificaciones. A los efectos de determinar la superficie de ocupación del suelo, se computará como tal toda proyección de superficie cubierta y/o semi-cubierta, cualquiera sea su uso, ya sea régimen común o Propiedad Horizontal.

STUDS Y ANIMALES DE GRANJA

Hasta que se confeccione reglamentación relativa a la ubicación definitiva de los Stud y caballerizas se prohíbe su instalación, así como la tenencia de animales de granja en la Zona 1 – Centro.

Para las demás zonas, la Intendencia controlará que el responsable del Stud o caballeriza realice el retiro periódico del estiércol que garantice la convivencia y mitigue el impacto ambiental de dicha actividad en la planta urbana, y que los animales no permanezcan en veredas o demás espacios públicos.

Hasta que no se elabore dicha reglamentación específica, rigen las normas de higiene previstas en las disposiciones vigentes.

Se controlarán las medidas de higiene y la contaminación producida por los animales pudiendo ser pasibles de

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

multa él o los responsables de Studs y/o propietario del inmueble, para aquellas situaciones que no estén acordes a la convivencia urbana. Será de aplicación el inciso d) del Art. 37 del Decreto de la Junta Departamental de Florida N° 39/2018.

EMPRENDIMIENTOS COMERCIALES (QUIOSCOS, GRILLS, DECKS, ETC.)

La instalación de emprendimientos comerciales permanentes (quioscos, grills, decks, etc.) en espacios públicos requerirá de la aprobación de la Intendencia de Florida previa consulta al Municipio de Sarandí Grande en cuanto a la ubicación y diseño estético de los mismos en relación al entorno.

SOLARES BALDÍOS O TERRENOS CON EDIFICACIÓN RUINOSA - VEREDAS

De acuerdo al Art. 40 de la Ley N° 18308 y sus reglamentaciones, modificativas y concordantes, para las zonas 1, 2 y 3 definidas en el presente documento, la Intendencia podrá exigir a los propietarios de los solares baldíos o terrenos con edificación ruinosa a edificarlos o rehabilitar sus construcciones en el plazo máximo que ésta establezca.

Hasta que se confeccione reglamentación específica en este tema, la Intendencia podrá exigir a los propietarios de los padrones ubicados en la Zona Urbana definida en el presente documento, el mantenimiento adecuado de sus respectivas veredas, al igual que el mantenimiento de los terrenos baldíos siendo pasibles de multas.

PROGRAMAS, PROYECTOS Y PROPUESTAS ESTRATÉGICAS

DEFINICIONES

En concordancia con lo expresado en las Directrices Departamentales, el Plan de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de Sarandí Grande incluye un conjunto de programas y proyectos de carácter ejecutivo y operativo del presente Plan.

Se consideran como Programas las líneas estratégicas tendientes a materializar definiciones generales de las siguientes áreas: desarrollo económico productivo; desarrollo integrado de turismo, patrimonio y medio ambiente; desarrollo social; e infraestructura y servicios.

Los Proyectos son propuestas específicas que se integran a los Programas.

La ejecución de programas y proyectos se efectuará oportunamente mediante la coordinación público-privada o público-público.

El Gobierno Departamental tendrá presente en sus previsiones presupuestales la ejecución de los proyectos enumerados en el presente título, los que serán considerados prioritarios en el contexto general de la ciudad de Sarandí Grande.

DESARROLLO ECONÓMICO PRODUCTIVO

Son programas y proyectos del área de desarrollo económico productivo los siguientes:

- a) Fomentar la localización de nuevas inversiones así como el fortalecimiento de las existentes que generen mano de obra,. Se hará hincapié en la promoción e instalación de Parques Industriales, empresas, servicios, logística, etc., potenciando el desarrollo económico-productivo dentro del Ámbito de Aplicación. A tales efectos se determinaron zonas de Actividades Múltiples, Logística, comerciales, de servicios e industriales en el eje de la Ruta 5,
- b) Promover que los nuevos emprendimientos desarrollados en el ámbito del Plan, (industriales, comerciales, de logística o productivos) presenten proyectos de responsabilidad social empresarial para beneficio de la comunidad local, en coordinación con las políticas públicas departamentales y locales de acuerdo a su magnitud o importancia. Los proyectos serán evaluados por el Municipio y el Equipo de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Florida.
- c) Valorizar los Centros Comerciales y de Servicios existentes en algunos sectores de la ciudad y fomentar el desarrollo de nuevas centralidades.
- d) Coordinar con la Dirección Gral. de Catastro y el Registro de la Propiedad Inmueble, para elaborar el catastro de la ciudad de Sarandí Grande

DESARROLLO INTEGRADO DE TURISMO, PATRIMONIO Y MEDIO AMBIENTE.

Son programas y proyectos del área de desarrollo integrado de turismo, patrimonio y medio ambiente los siguientes:

- a) Potenciar el funcionamiento actual del manejo de los residuos urbanos con el uso de contenedores y el traslado diario de dichos residuos a la Planta de encapsulado de Florida. Seguir con la clasificación y comercialización de los demás residuos generados en la ciudad: goma, cartón, vidrio, nylon, plástico, ramas, chatarra, creando además un sistema de recolección selectivo. Educar y concientizar a la población para que se involucre en el programa, pudiendo así mejorar la situación ambiental de la ciudad y el vertedero hasta que sea posible el cierre total del mismo.
- b) Fortalecer la zona de microcentro comercial identificando las zonas patrimoniales, generando una mixtura de estas zonas, con proyectos en la faja de la vía férrea y Estación.
- c) Desarrollar un Programa de incentivo al ahorro y uso eficiente de la energía, incentivando el uso de energías renovables y limpias.
- d) Potenciar el patrimonio cultural local, fomentando el turismo local asociado a la inversión productiva,

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

la historia, el patrimonio tangible e intangible de la ciudad poniendo en valor la fecha del 12 de Octubre como recordatorio de la Batalla de Sarandí, ícono representativo de la ciudad en torno al Obelisco y al Monumento sito en la Plaza Gallinal.

- e)** Generar un calendario de las festividades de la ciudad, fomentando especialmente el desarrollo turístico y patrimonial de los Raids Hípicos, otorgándole un enfoque turístico de relevancia, teniendo en cuenta que Sarandí Grande es la Capital y Cuna de los Raids Hípicos.
- f)** Promover la creación de circuitos turísticos y patrimoniales en la ciudad en torno a la Estación de ferrocarril, Plaza Gallinal, Obelisco recordatorio de la Batalla de Sarandí, clubes sociales, edificios emblemáticos, parque Tomás Berreta, etc.
- g)** Confeccionar un Inventario Patrimonial de sitios y eventos tangibles e intangibles de la ciudad según el Art. 22 de la Ley N° 18308 y sus reglamentaciones, modificativas y concordantes, de manera de posibilitar la evaluación de los bienes patrimoniales y la asignación de diferentes grados de protección, coordinando con diferentes organismos entendidos en la materia.
- h)** Confeccionar un Inventario de edificios y fachadas históricas a los efectos de su preservación patrimonial, restauración y mantenimiento. Se promoverá el establecimiento de incentivos y exoneraciones tributarias cuando se trate de edificaciones en propiedad de privados.
- i)** Promover la Elaboración de normativas, planes parciales y/o proyectos para:
 - i.** Preservación, revalorización y mejoramiento del Parque Tomás Berreta y Parque Asuaga a través de inversiones públicas, privadas o mixtas.
 - ii.** Implementar medidas de manejo y gestión del Parque Tomás Berreta mediante un Plan Especial, atendiendo a que se trata de un pulmón ambiental y social de la ciudad, opción de paseo de los sarandienses. Este Plan deberá incluir categorías de manejo según zonas (recreación, productivas, de conservación ambiental, etc.)
 - iii.** Valorar y realzar las diferentes personalidades destacadas vinculadas a la ciudad en las distintas áreas artísticas, culturales, sociales, religiosas, deportivas, etc., que en el devenir de la historia dejan o han dejado plasmada su huella en la sociedad sarandiense a través de programas coordinados con la Intendencia, Comisión de Patrimonio, distintos centros de estudios, etc.

Desarrollo social

Son programas y proyectos del Área de Desarrollo Social los siguientes:

- a)** Elaborar e implementar políticas y programas de construcción de viviendas de interés social destinando parte de los predios que pudieran surgir de la Cartera de Tierras de la Intendencia de Florida.
- b)** Promover la implementación de estrategias para densificar la ciudad desde la zona céntrica hacia su periferia y a su vez incentivar nuevos loteos en las zonas periféricas de la ciudad para que exista mayor oferta de viviendas y de tierra, tratando de que la mayor parte de la población pueda tener acceso a diferentes opciones de mercado.

Infraestructuras y Servicios

Son programas y proyectos del área infraestructuras y servicios los siguientes:

- a)** Promover la mejora y modernización de espacios públicos y de recreación, acondicionamiento integral de calles y avenidas, tales como la calle Lavalleja, Fontes Arrillaga desde la Estación al Parque, Pasteur, Andrés Romero, entre otras, fomentando proyectos de embellecimiento ornamental, iluminación y colocación de infraestructura urbana.
- b)** Promover la unión de los distintos barrios, a través de los principales ejes viales de la ciudad, convirtiéndolas en vías de circulación seguras; incluyendo entre otras soluciones la proyección de ciclovías.
- c)** Promover la elaboración de un plan de forestación urbana con el objetivo de mejorar el ornato público

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

creando mecanismos y normas para el plantado, reposición y poda de árboles en las calles y espacios públicos.

- d)** Crear portales identificativos o letras que identifiquen la ciudad en su entrada principal.
- e)** Desarrollar estudios adecuados e integrales para el tránsito vehicular a efectos de minimizar los problemas originados por la circulación y el estacionamiento en zona centro, estableciendo soluciones de seguridad y de control que contemplen a todos los vehículos que circulan por la ciudad y a los peatones.
- f)** Incorporación de medidas que atenúen la circulación y el estacionamiento de vehículos pesados además de minimizar la afluencia de maquinaria de gran porte en la zona centro y por calles principales de la ciudad.
- g)** Estudiar la posibilidad de realizar un bypass entre Ruta N° 5 y Camino Deptal. a Flores (conocido como Ruta 57) fundamentalmente para el tránsito pesado.
- h)** Implementar medidas a fin de que surjan nuevas urbanizaciones en los suelos categorizados como urbanos para lograr una densificación mayor aprovechando los servicios e infraestructura que actualmente existen.
- i)** Implementación de lineamientos generales para los futuros proyectos de urbanización que puedan generarse en las nuevas zonas urbanas y potencialmente transformables, a efectos de dar continuidad a la trama urbana existente.
- j)** Proyectar la ampliación del Cementerio local en virtud de que su capacidad locativa se encuentra prácticamente colmada.
- k)** Realizar relevamientos de los servicios públicos urbanos con la colaboración de los Organismos Públicos correspondientes para poder contar con la información precisa y elaborar proyectos de mejoramiento en las distintas zonas de la ciudad, como por ejemplo alumbrado público, redes de energía eléctrica, saneamiento y agua potable, recolección de residuos, fibra óptica, etc.

INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS DE SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN

Se coordinarán y articularán acciones con otros organismos, planes e instrumentos que permitan ir concretando los objetivos planteados en el presente Plan.

Se reglamentarán las funciones específicas de la Policía Territorial a los efectos de poder hacer cumplir lo estipulado en el presente Plan, teniendo en cuenta que la misma ya está creada en la Ordenanza aprobada según Decreto de la Junta Deptal. N° 39/2018.

Evaluación y monitoreo del IOT

Dando cumplimiento al artículo 28 de la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, que establece que los instrumentos de ordenamiento territorial deberán prever mecanismos de seguimiento, control y evaluación técnica y monitoreo ciudadano durante la vigencia del plan, se presenta en este apartado la estrategia de evaluación que se dará este IOTDS.

La encargada de realizar el seguimiento y evaluación del Plan Local será la División de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Florida.

La evaluación del IOTDS utilizará diversidad de fuentes de datos y triangulación de técnicas. Estará sustentada en los siguientes componentes: conjunto de indicadores diseñados, sistema de información geográfica, monitoreo ciudadano, plan de comunicación y divulgación de resultados.

Se definió un conjunto de indicadores emergentes de las actividades y los lineamientos estratégicos establecidos. A cada indicador se le confeccionará una ficha metodológica conteniendo la fórmula de cálculo, la periodicidad de control, forma de evaluación, etc.

Este conjunto de indicadores permitirá evaluar el impacto del plan en el territorio, al mismo tiempo que irá dando cuenta del cumplimiento de algunos programas y acciones propuestos en el Plan.

Nº Indicador	Indicador	Acción	TEMA	LINEAMIENTO ESTRATÉGICO
1	Tasa de crecimiento de emprendimientos en ZONA 9	ZONIFICACIÓN	ZONA LOGÍSTICA RUTA 5	a) Controlar el desarrollo de la ciudad en cuanto a su extensión territorial y edilicia
2	Proporción de padrones vacantes	ZONIFICACIÓN	DENSIFICACIÓN ZONA 3	
3	Inventario de Patrimonial de Sarandí Grande realizado	INVENTARIO PATRIMONIAL DE SARANDÍ GRANDE	PATRIMONIO	b) Resguardar los bienes patrimoniales, históricos, culturales y los recursos ambientales de la ciudad y su entorno
4	% de inmuebles intervenidos			
5	% de inmuebles intervenidos con permisos en ID			
6	% de inmuebles con intervenciones informales			
7	Comisión de apoyo conformada	PLAN DE GESTIÓN DEL PARQUE TOMÁS BERRETA	GESTIÓN DEL PARQUE TOMAS BERRETA	c) Fortalecer, controlar y preservar el uso de los recursos naturales además de desarrollar estrategias de recuperación de las áreas que se definan como de protección ambiental (áreas verdes).
8	Reuniones anuales mantenidas por la Comisión de apoyo			
9	% de monto presupuestal ejecutado			
10	Cumplimiento de actividades del cronograma plan	MANTENIMIENTO DEL PARQUE	MANTENIMIENTO DEL PARQUE TOMÁS BERRETA	
11	Recursos humanos asignados al mantenimiento del parque			
12	Asignación de recurso técnico para asesoramiento en mantenimiento de ejemplares del parque			

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

13	% de personas con sentido de pertenencia con el parque	MEJORA Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE	USO Y APROPIACIÓN CIUDADANA DEL PARQUE TB	
14	% de personas que asisten el parque semanal o quincenalmente			
15	% de etapa cumplida en la formulación del Plan de Forestación Urbana	PLAN DE FORESTACIÓN	FORESTACIÓN URBANA	
16	Tasa de crecimiento de studs	LOCALIZACIÓN DE STUDS	ACTIVIDAD HÍPICA	d) Armonizar el crecimiento y la localización de STUD y de equinos en la localidad.
17	Tasa de crecimiento de población equina	Nº DE EQUINOS		
18	Tasa de crecimiento del equinos promedio por studs	EQUINOS POR STUDS		
19	Relación de contenedores y hogares	RELACIÓN DE CONTENEDORES Y HOGARES	RECOLECCIÓN DE RESIDUOS	e) Potenciar el funcionamiento actual del manejo de los RUS con el uso de contenedores y el traslado diario de R a la planta de encapsulado de Florida
20	% de etapa cumplida en la formulación del Plan de Recolección de residuos diferenciados.	PLAN DE RECOLECCIÓN DE RESIDUOS DOMICILIARIOS		

Sistema de Información Geográfica

La actividad evaluativa utilizará un sistema de información geográfica que permita especializar los indicadores al tiempo que habilite cruces con otras variables de interés que enriquezcan la evaluación.

Integrando los productos de la evaluación, cuando la naturaleza de la información lo permita, a la Infraestructura de Información Geoespacial para el Ordenamiento Territorial (IIGOT).

Monitoreo ciudadano – Plataforma colaborativa

Se implementará para el Inventario Patrimonial de Sarandí Grande la plataforma colaborativa para los temas de ordenamiento territorial, propiciando la participación en temas relevantes para la ciudadanía.

Comunicación y divulgación de resultados

Se realizará la comunicación de los resultados del cálculo de los indicadores en el medio y canal que la división de OT defina.

Derecho de Preferencia

Se dispone como áreas sujetas al ejercicio del derecho de preferencia del Gobierno Departamental, previsto en el artículo 66 de la Ley N° 18308, la totalidad de los padrones existentes en el ámbito de aplicación del presente instrumento.

La Intendencia dispondrá el procedimiento específico que deberá llevarse a cabo en caso de enajenación onerosa de los referidos padrones, para efectivizar el ejercicio del referido derecho de preferencia.

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

Se faculta a la Intendencia para suspender el ejercicio del derecho de preferencia total o parcialmente en relación a los padrones incluidos dentro del ámbito de aplicación del plan, realizando la correspondiente comunicación al Registro de la Propiedad Inmueble.

Instrumentos para la Gestión del Territorio

Cuando se pretenda transformar el territorio implicando un proceso concreto de transformación del suelo mediante una urbanización o que genere un cambio de uso del suelo que amerite un estudio particular, se lo deberá gestionar mediante los Instrumentos definidos en la Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible:

- Programa de Actuación Integrada (PAI)
- Proyecto Urbano de Detalle
- Proyecto de Urbanización

Cesión de suelos, Retorno de Valorizaciones y Mayores Aprovechamientos

La Cesión de Suelos, el Retorno de Valorizaciones y los Mayores Aprovechamientos que pudieran surgir de la gestión del territorio, estarán regulados por la Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Proyectos de responsabilidad social

La Intendencia de Florida conjuntamente con el Municipio podrá exigir que los nuevos emprendimientos tanto industriales, comerciales, de logística o productivos presenten proyectos de responsabilidad social empresarial para beneficio de la comunidad local en coordinación con las políticas públicas departamentales y locales de acuerdo a su magnitud o importancia. Los proyectos serán evaluados por la Intendencia de Florida y el Municipio y se concretarán mediante la firma de un contrato plan.

OTRAS DISPOSICIONES**Parque Tomás Berreta**

- El funcionamiento del Parque Tomás Berreta en cuanto a su gestión, recuperación, mantenimiento y demás consideraciones relevantes, estarán regidos por el Plan elaborado por ésta Intendencia y que se adjunta en el ANEXO 3.
- La Intendencia de Florida conjuntamente con el Municipio deberá regirse y hacer cumplir el Plan de Manejo Forestal confeccionado por esta Intendencia y avalado por la Dirección General Forestal del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, adjunto en el ANEXO 4.

Inventario patrimonial

Para aquellos inmuebles identificados en el ANEXO 5 se deberá solicitar una autorización a la Oficina de Arquitectura de la Intendencia, previa al permiso de construcción, para realizar reformas en su estructura y/o modificaciones o demoliciones de su fachada, a los efectos de la preservación patrimonial, restauración y mantenimiento de edificios y fachadas históricas.

El mismo será autorizado o denegado previo informe de las Oficinas Técnicas competentes y de la Comisión de Patrimonio. La autorización o denegación respectiva se evaluará conforme al valor histórico, arquitectónico y/o patrimonial del edificio o su entorno y de su actual estado de

conservación.

DISPOSICIONES FINALES

Modificaciones no sustanciales

De acuerdo a lo previsto por el Art. 29 de la Ley N° 18308 y sus reglamentaciones, modificativas y concordantes, los aspectos de carácter no sustancial, podrán modificarse o regularse por Decreto de la Junta Departamental, sin perjuicio de la facultad del Ejecutivo Departamental para dictar toda reglamentación que resulte necesaria para la aplicación del presente Instrumento.

Se definen como no sustanciales aquellas situaciones preexistentes que no fueron contempladas en la Categorización de Suelos y que a posteriori se detecten o se considere necesario contemplar o modificar, entre otras, usos de suelo existentes que no hayan sido reconocidos en esta norma, incorrecciones en planos, diferencias entre planos y textos, cambio de categorización de suelos por atributos o usos, etc.

Revisión

Se prevé un proceso de revisión del presente documento a partir de los 10 años de su entrada en vigencia, sin perjuicio de la posibilidad de la revisión anticipada mediante los mecanismos previstos en la Ley N° 18308 y sus reglamentaciones, modificativas y concordantes.

Gestiones previas

Quedan exceptuadas de lo dispuesto en el presente Instrumento las gestiones que hayan iniciado ante la Intendencia de Florida con anterioridad a la entrada en vigencia del mismo y que cumplan con lo dispuesto en la normativa vigente al momento de inicio de dicho trámite.

Sanciones

Será de aplicación el Art. 37 del Decreto de la Junta Departamental de Florida N° 39/2018 y sus reglamentaciones, modificativas y concordantes.

Derogaciones

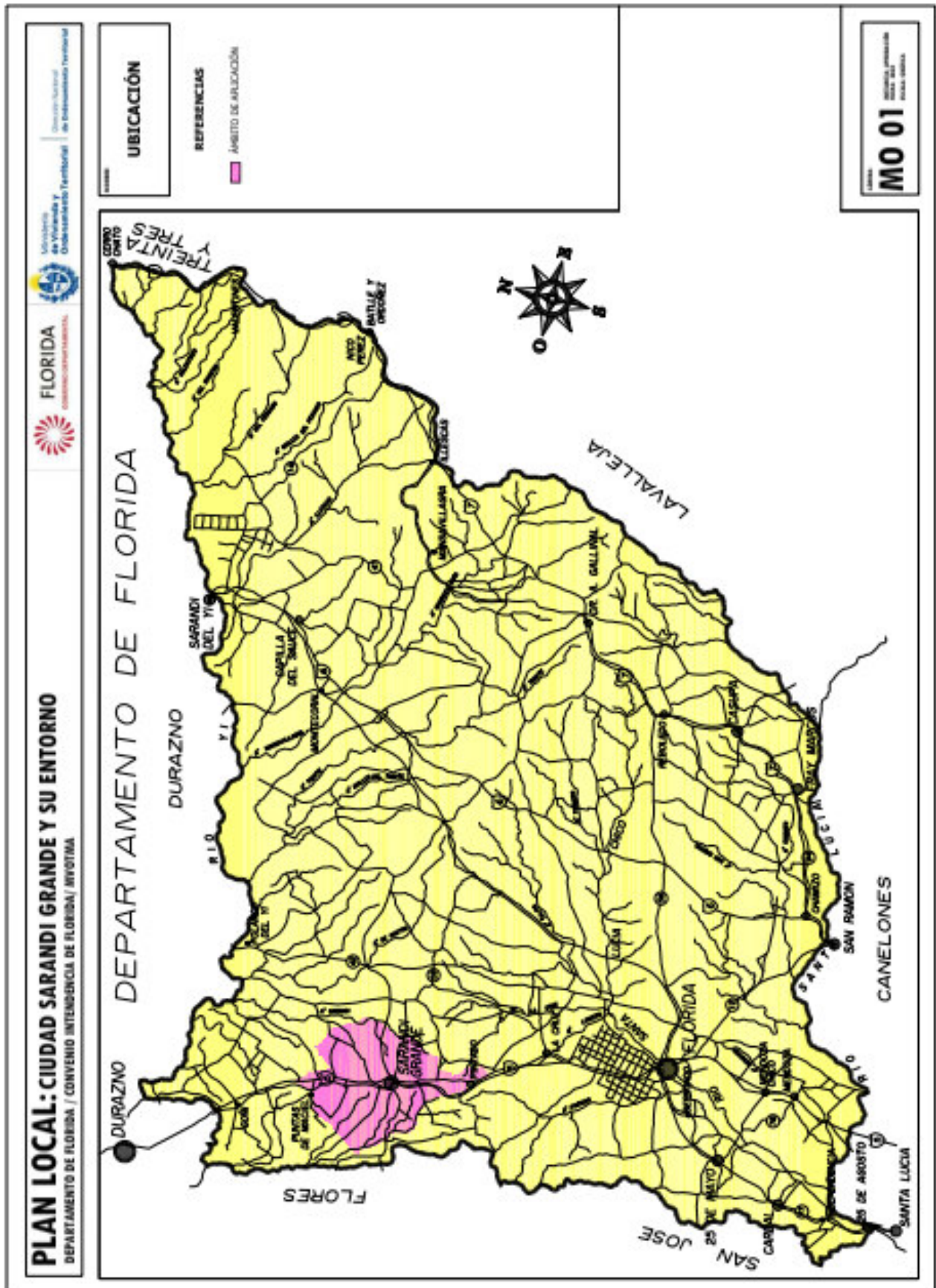
Derogase expresamente todas las disposiciones que se opongan directa o indirectamente a las previsiones del presente Plan.

ANEXO 1 - PLANOS

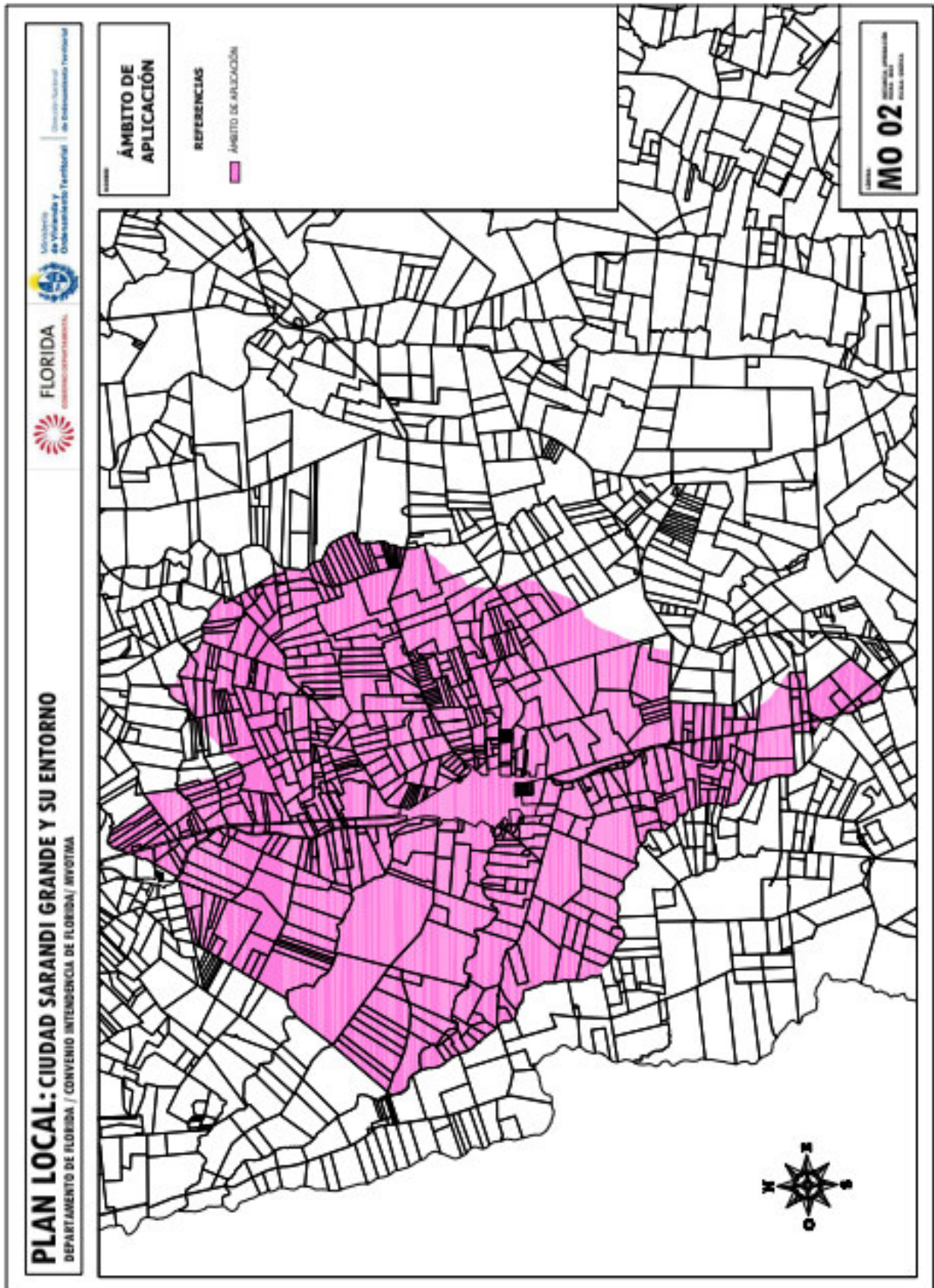
PLANOS:

- MO 01 - UBICACIÓN
- MO 02 - ÁMBITO DE APLICACIÓN
- MO 03 - CATEGORIZACIÓN DE SUELOS
- MO 04 - ÁREA URBANA
- MO 05 - ÁREA SUBURBANA
- MO 06 - ÁREA RURAL
- MO 07 - ZONIFICACIÓN
- MO 08 - ZONIFICACIÓN
- MO 09 - CONFLICTOS
- MO 10 - INVENTARIO PATRIMONIAL

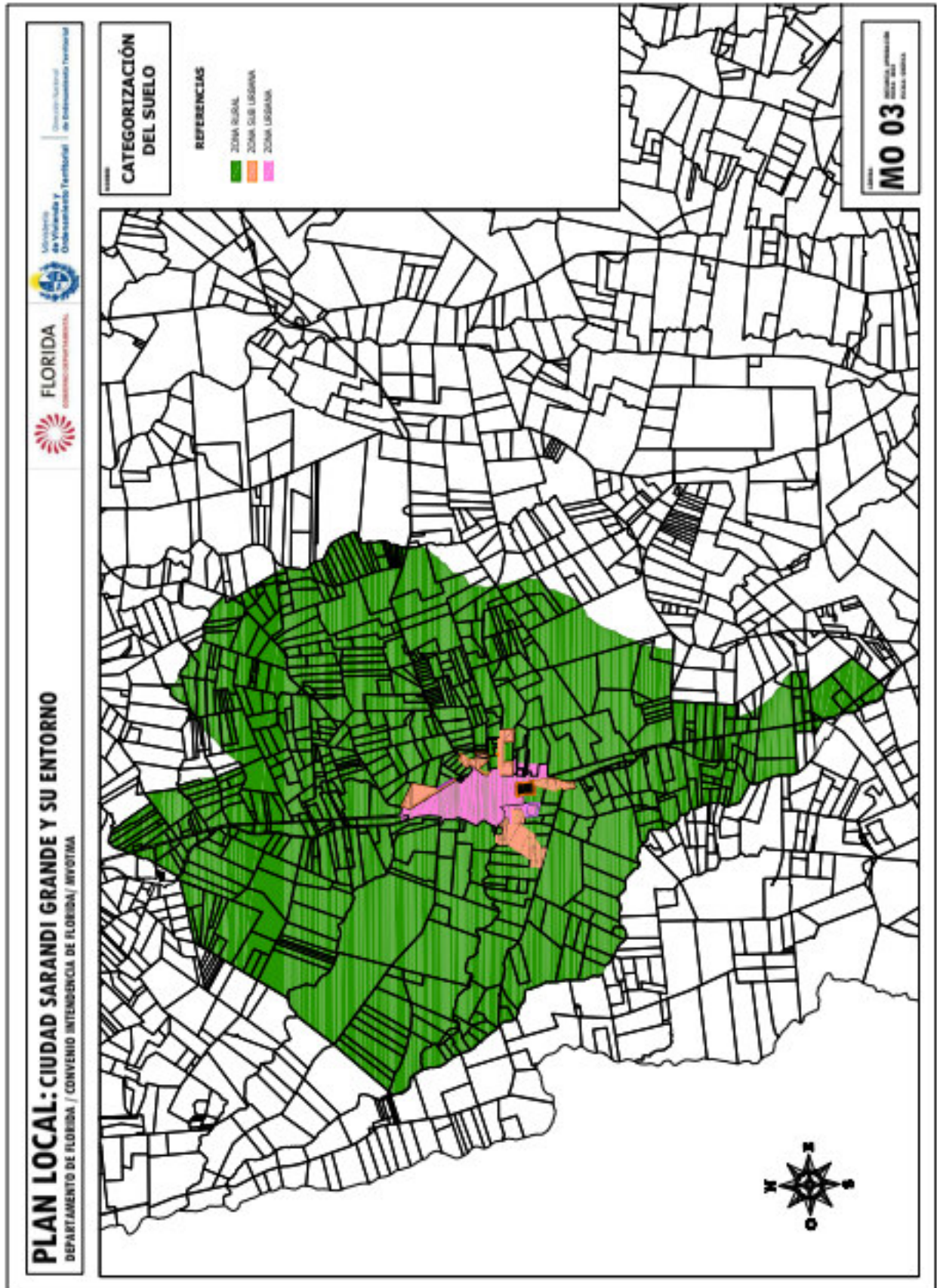
CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN



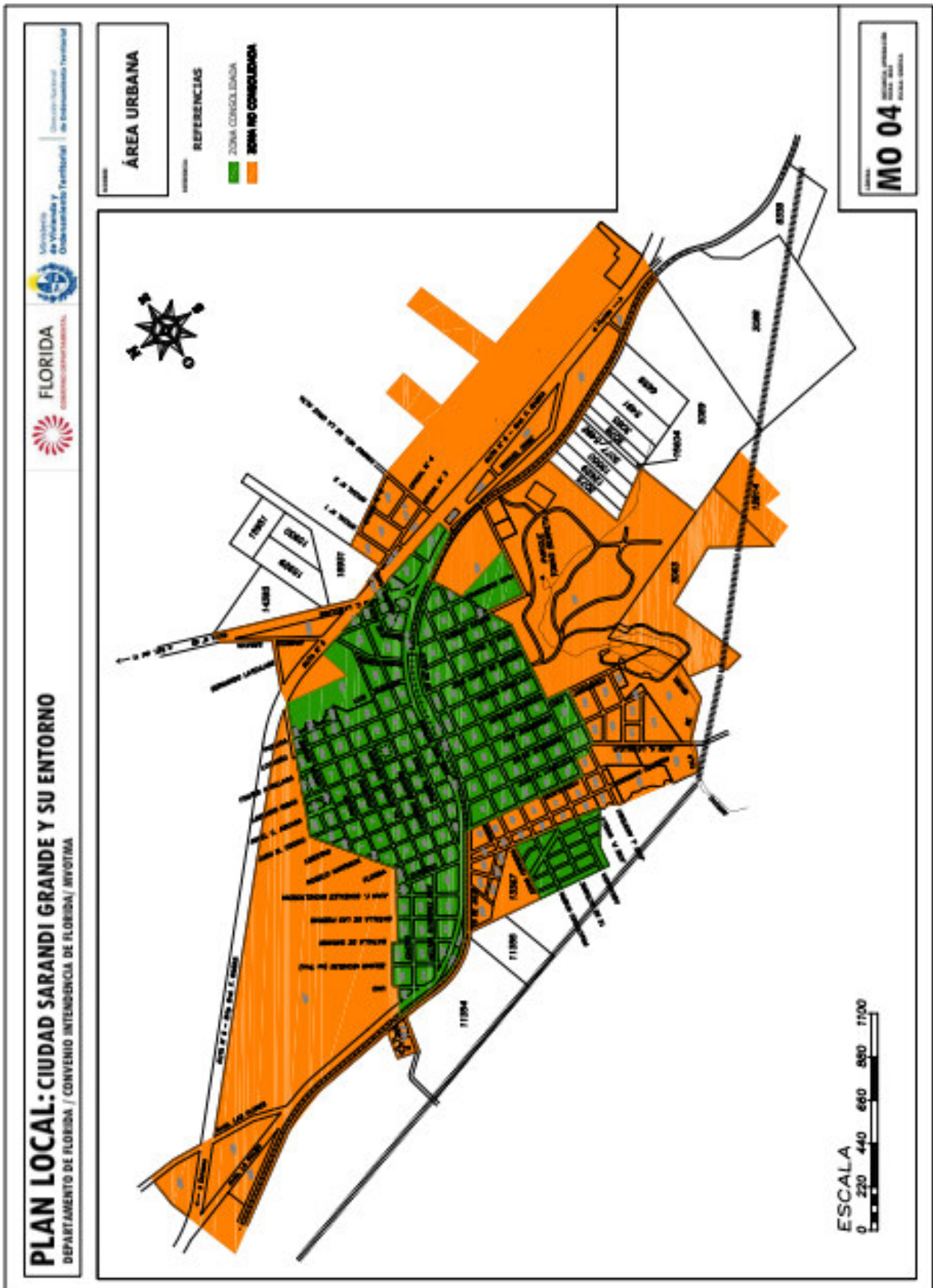
CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN



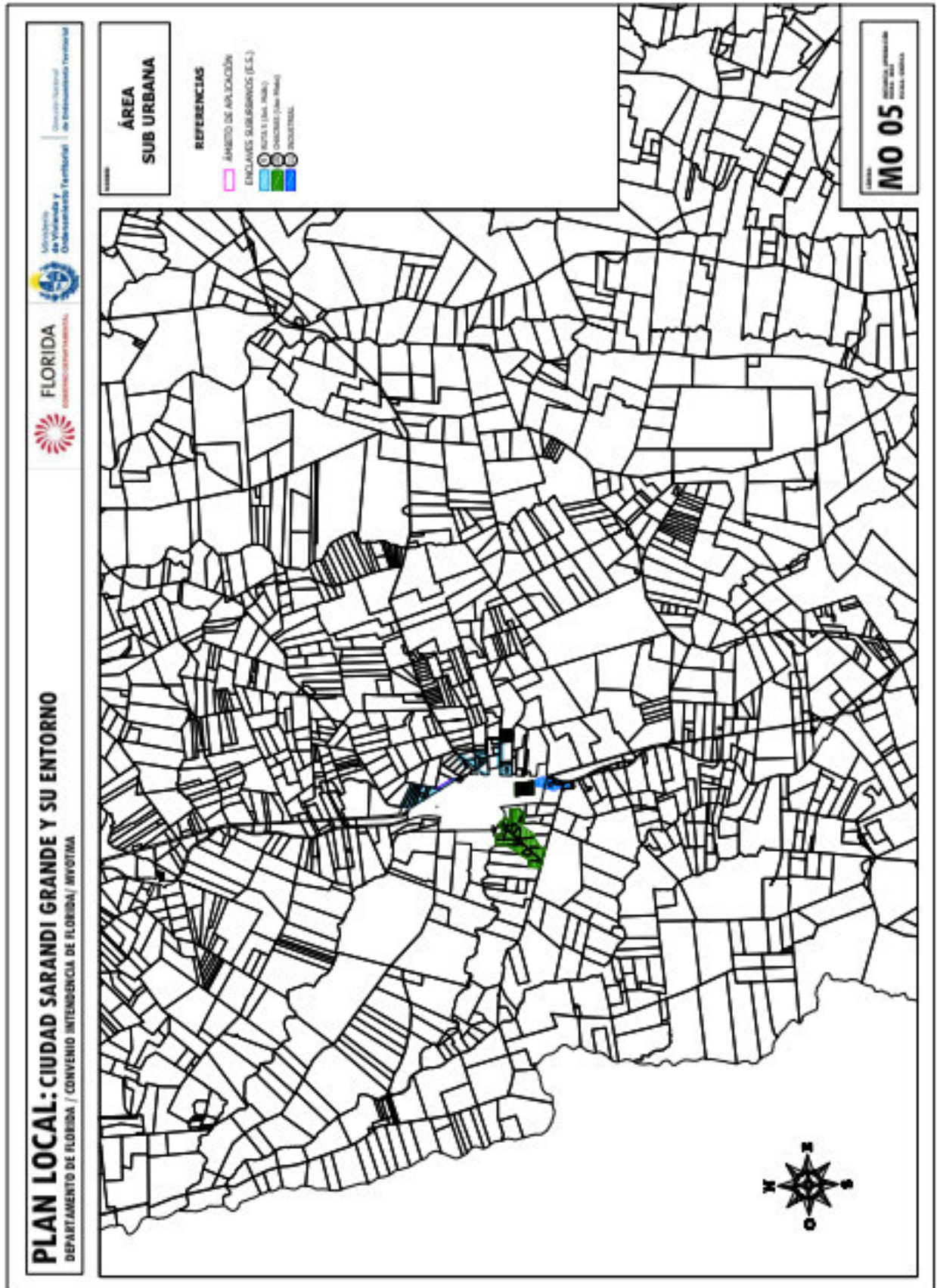
CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN



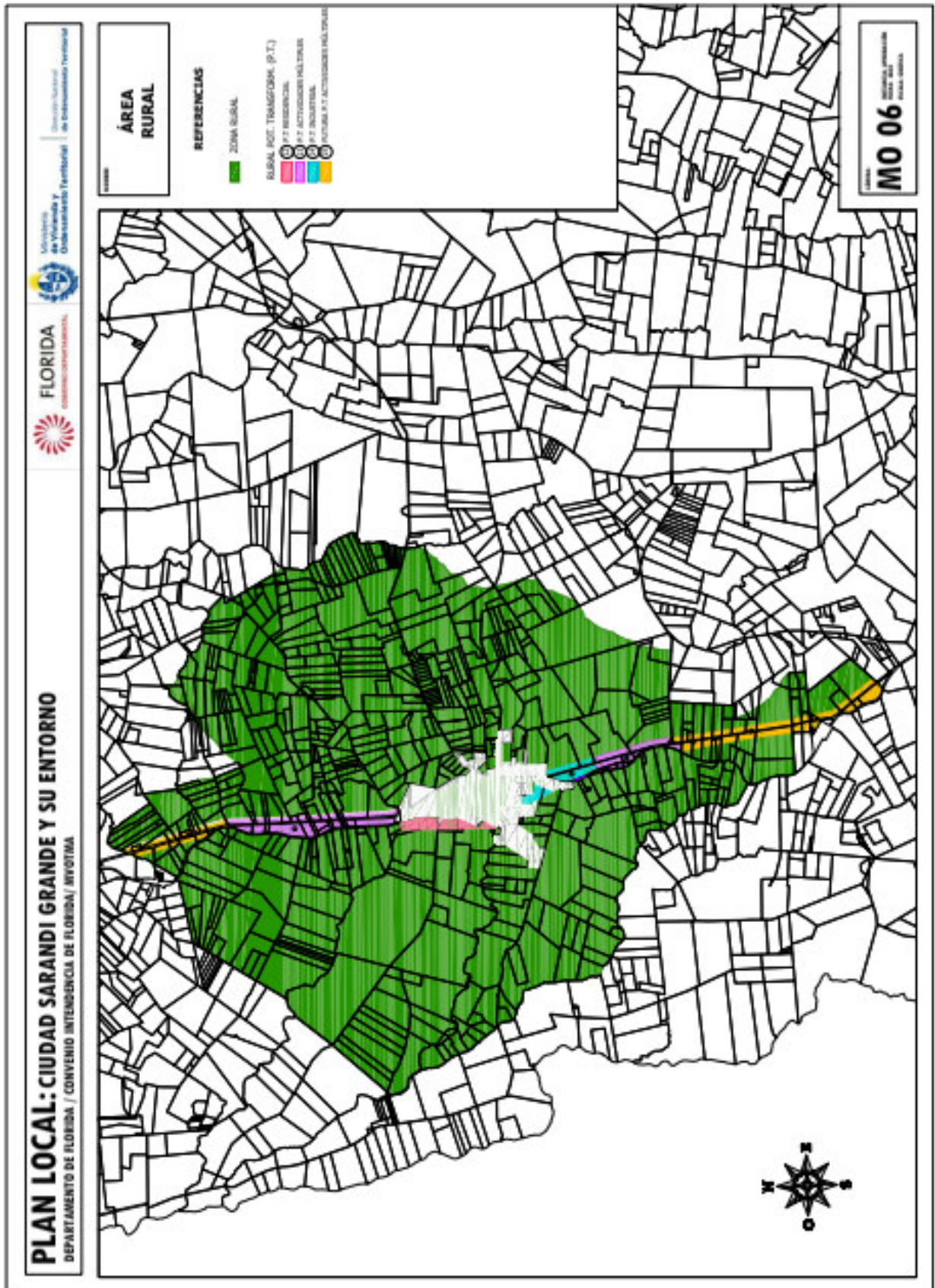
CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN



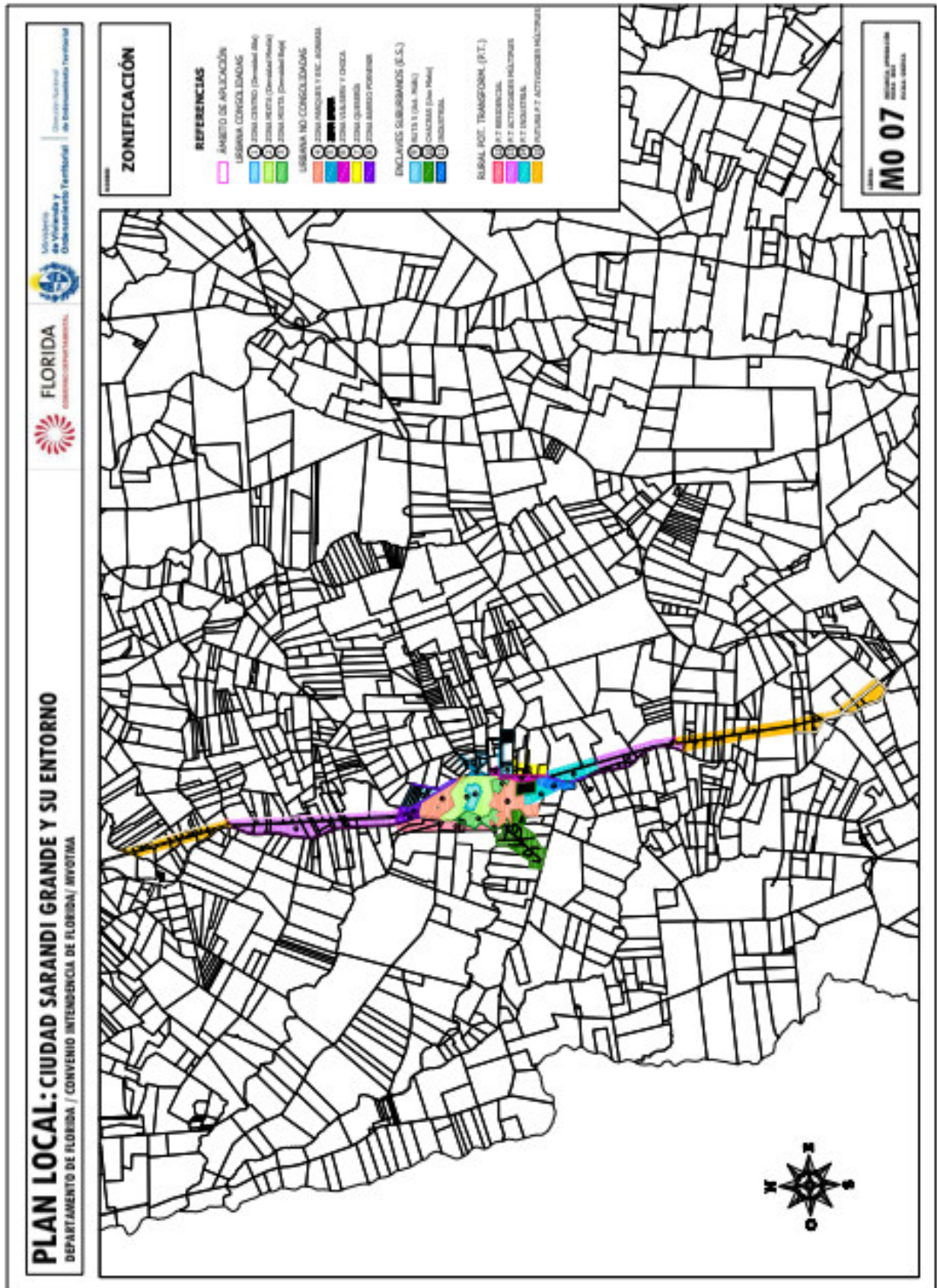
CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN



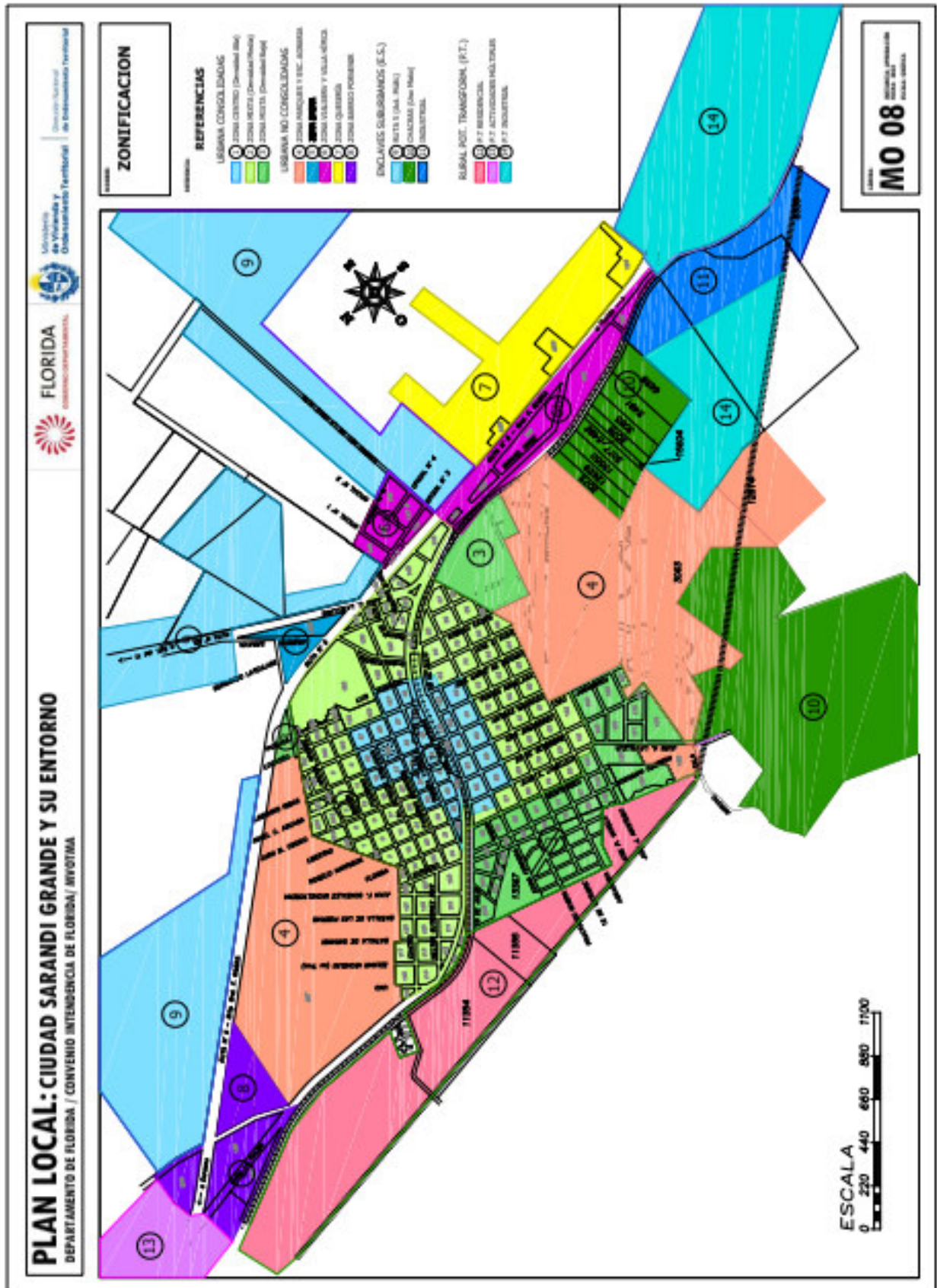
CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN



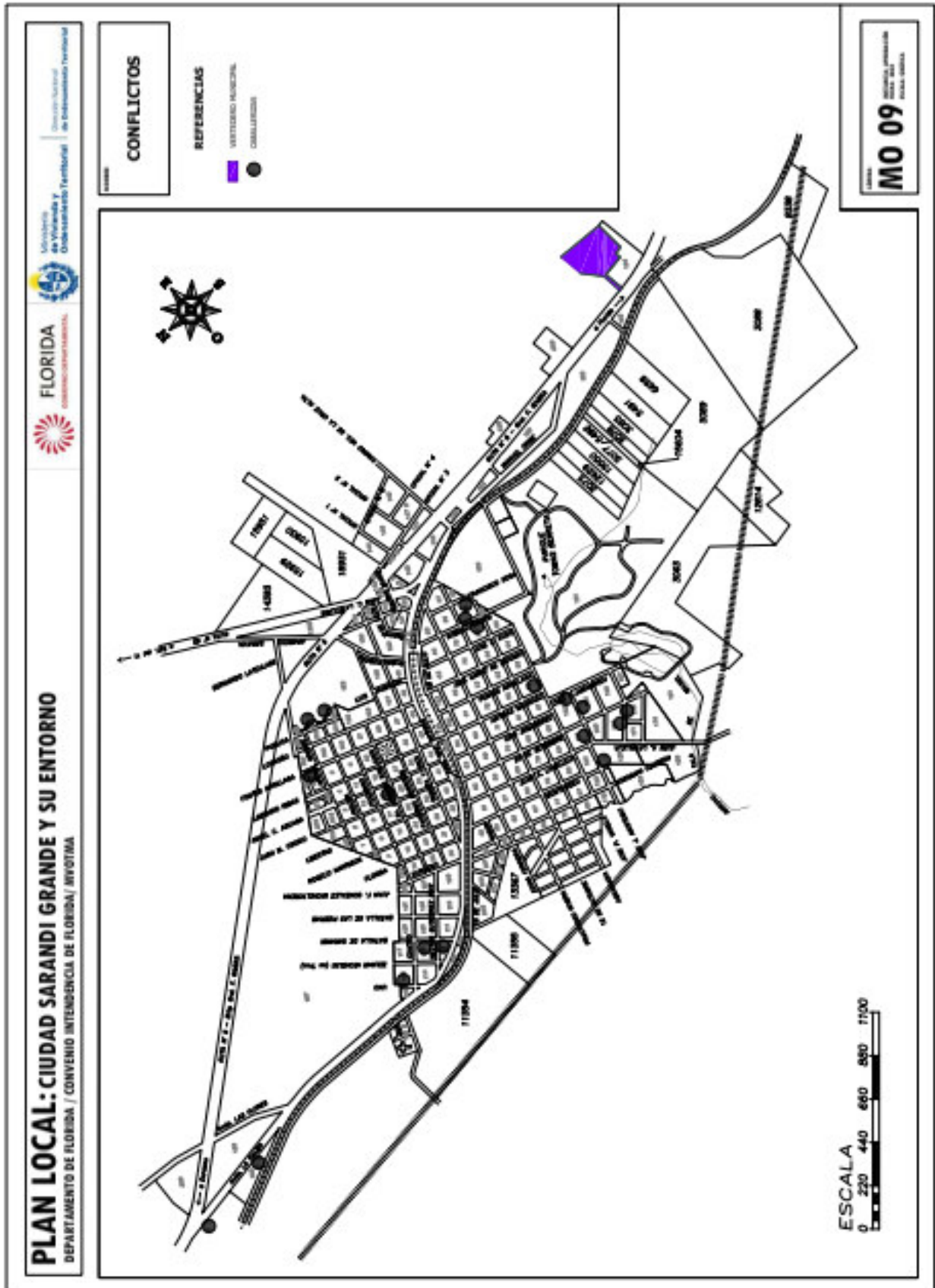
CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN



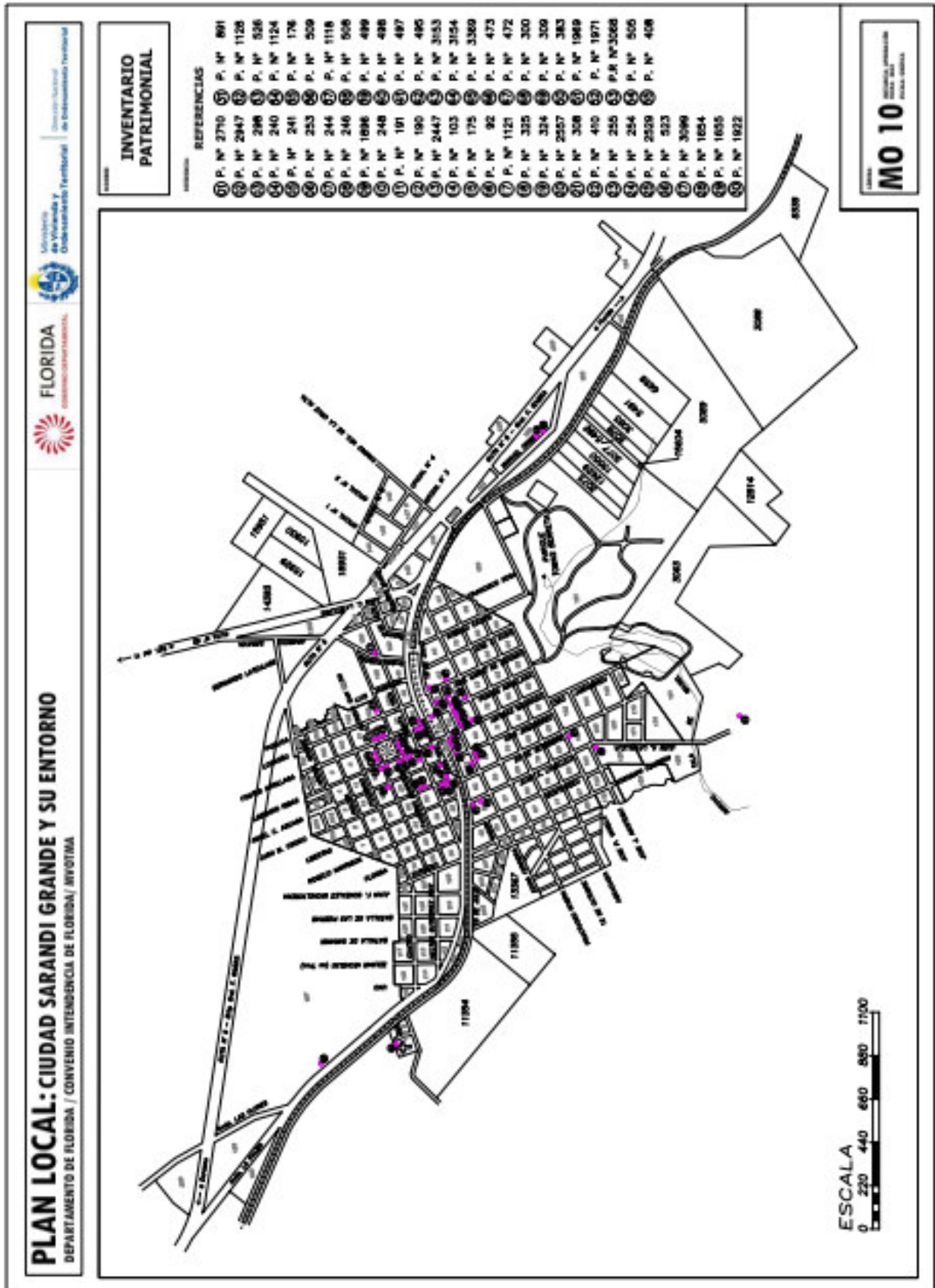
CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN



CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN



CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN



ANEXO 2 - FICHAS

FICHAS:

ZONA 1 - CENTRO

ZONA 2 - MIXTA DENSIDAD MEDIA

ZONA 3 - MIXTA DENSIDAD BAJA

ZONA 4 - PARQUES Y ESCUELA AGRARIA

ZONA 5 - SAGRA

ZONA 6 - VIALSERV Y VILLA HÍPICA

ZONA 7 - QUESERÍA

ZONA 8 - CHOCA Y BARRIO PORVENIR

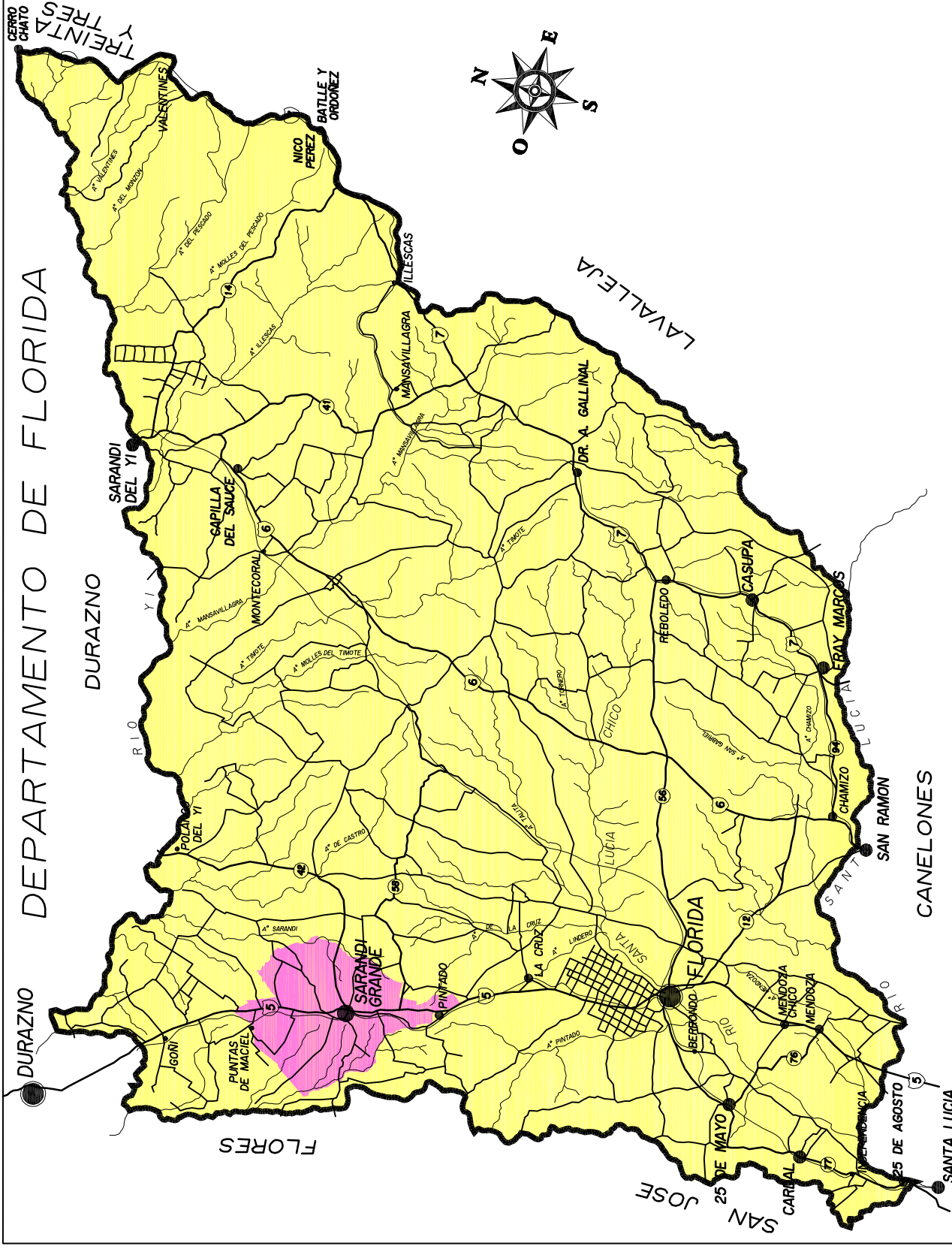
ZONA 9 - SUB URBANA RUTA 5

ZONA 10 - CHACRAS

ZONA 11 - INDUSTRIAL

PLAN LOCAL: CIUDAD SARANDI GRANDE Y SU ENTORNO

DEPARTAMENTO DE FLORIDA / CONVENIO INTENDENCIA DE FLORIDA/ MVOTMA



NOMBRE:

UBICACIÓN

REFERENCIAS

ÁMBITO DE APLICACIÓN

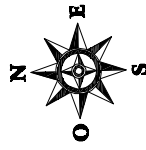
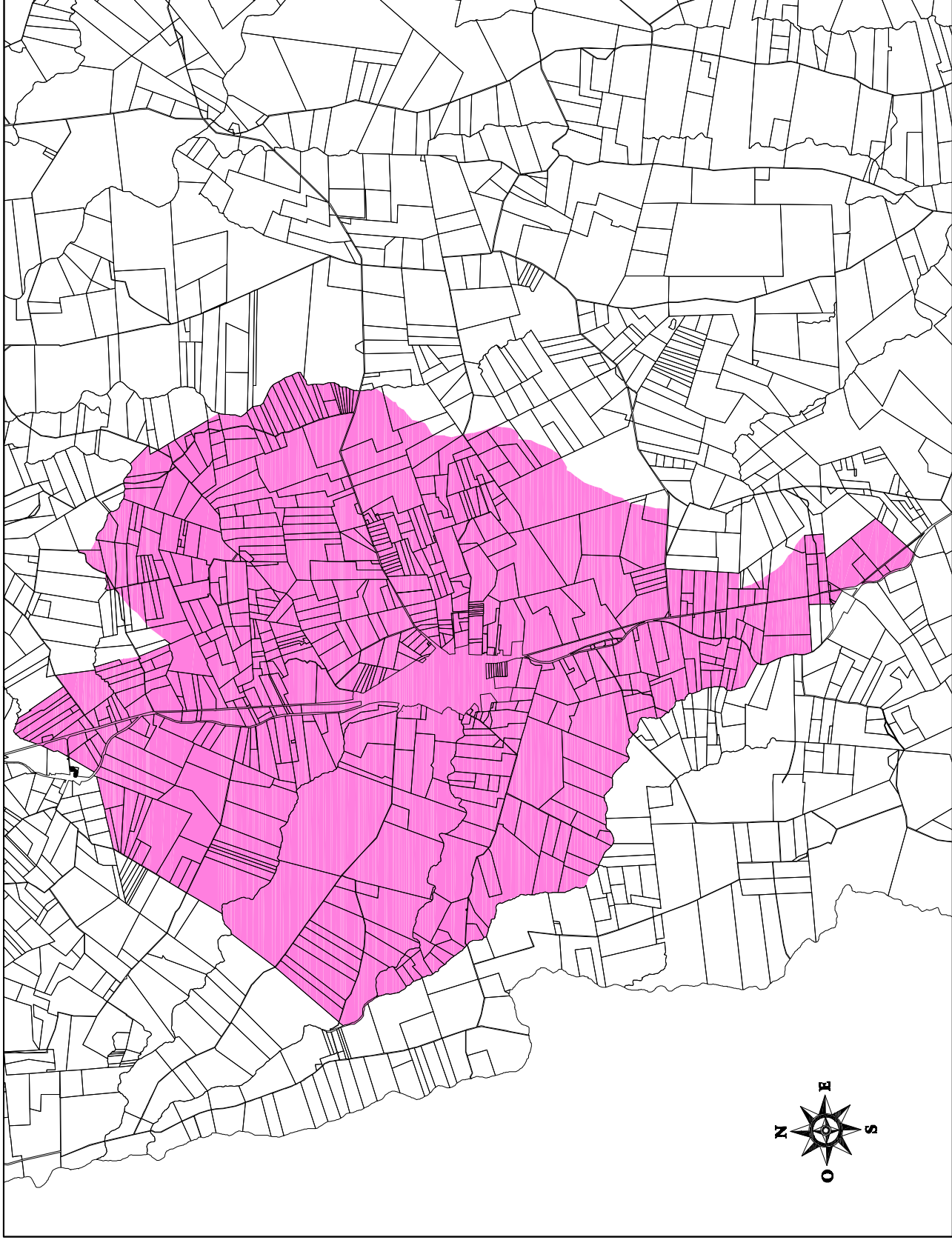
LÍNEA:

MO 01

INSTANCIAS APROBACIÓN
FECHA: 2022
ESCALA: GRÁFICA

PLAN LOCAL: CIUDAD SARANDI GRANDE Y SU ENTORNO

DEPARTAMENTO DE FLORIDA / CONVENIO INTENDENCIA DE FLORIDA/ MVOTMA



NOMBRE:

ÁMBITO DE APLICACIÓN

REFERENCIAS

ÁMBITO DE APLICACIÓN



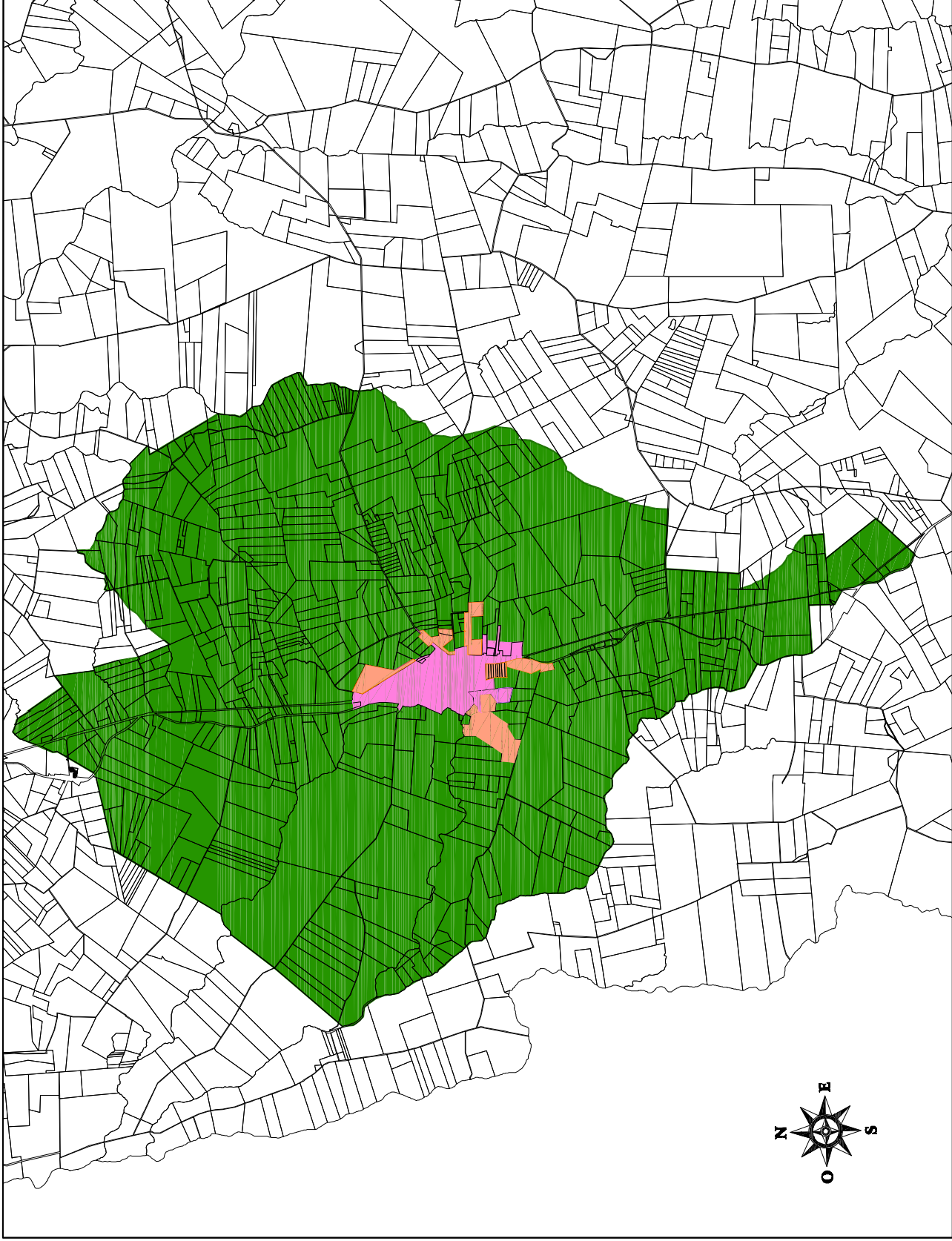
LÍMITE:

MO 02

INSTANCIA: APROBACIÓN
FECHA: 2022
ESCALA: GRÁFICA

PLAN LOCAL: CIUDAD SARANDI GRANDE Y SU ENTORNO

DEPARTAMENTO DE FLORIDA / CONVENIO INTENDENCIA DE FLORIDA/ MVOTMA



NOMBRE:

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

REFERENCIAS

- ZONA RURAL
- ZONA SUB URBANA
- ZONA URBANA

LÁMINA:

MO 03

INSTANCIA: APROBACIÓN
FECHA: 2022
ESCALA: GRÁFICA

PLAN LOCAL: CIUDAD SARANDI GRANDE Y SU ENTORNO
 DEPARTAMENTO DE FLORIDA / CONVENIO INTENDENCIA DE FLORIDA/ MVOTMA

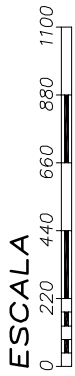
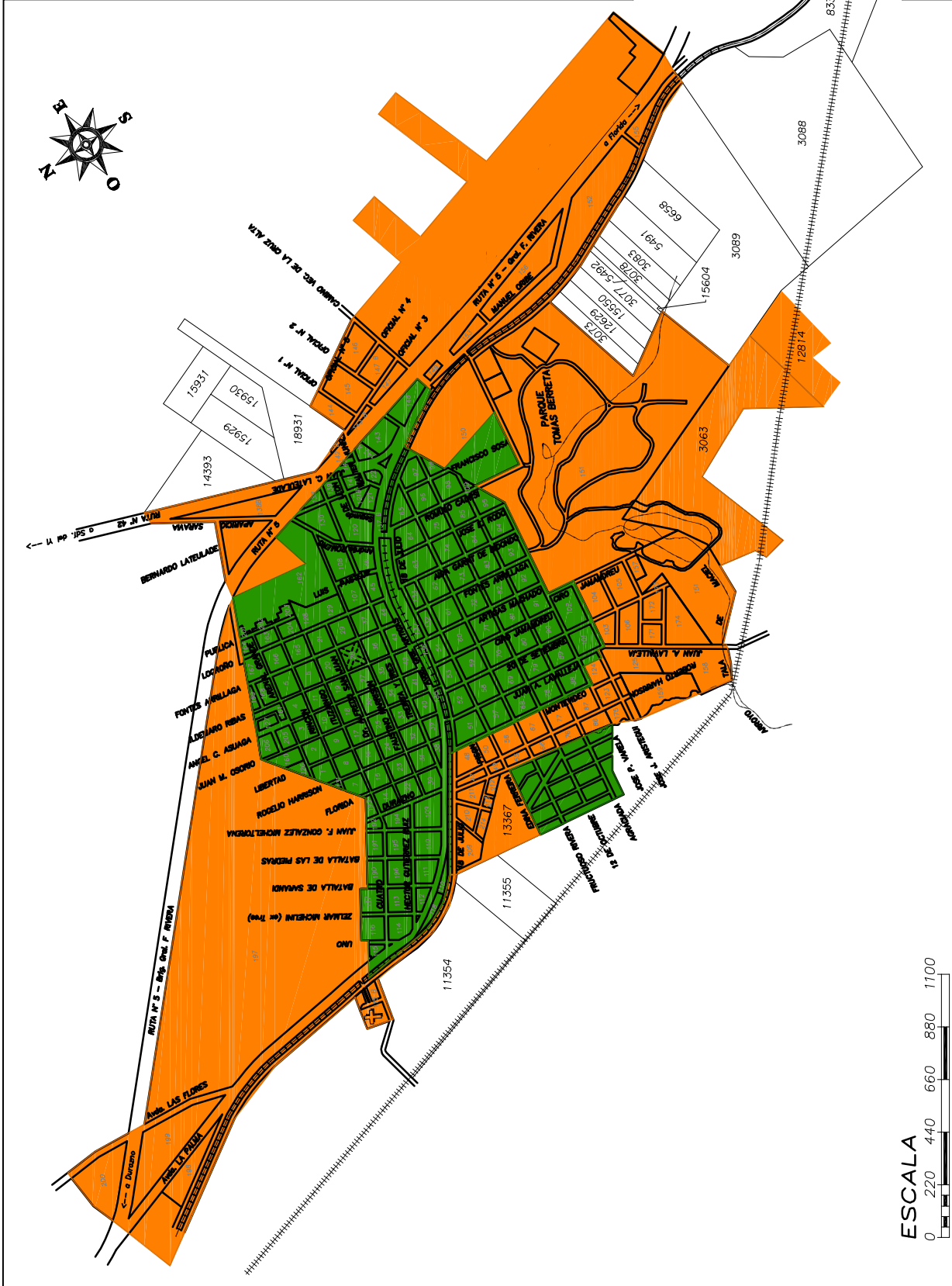


NOMBRE:
ÁREA URBANA

REFERENCIAS:
 REFERENCIAS

ZONA CONSOLIDADA
 ZONA NO CONSOLIDADA

LÁMINA:
MO 04
 INSTANCIA: APROBACIÓN
 FECHA: 2022
 ESCALA: GRÁFICA



PLAN LOCAL: CIUDAD SARANDI GRANDE Y SU ENTORNO

DEPARTAMENTO DE FLORIDA / CONVENIO INTENDENCIA DE FLORIDA/ MVOTMA



NOMBRE:

**ÁREA
SUB URBANA**

REFERENCIAS

- ÁMBITO DE APLICACIÓN
- ENCLAVES SUBURBANOS (E.S.)
- 9 RUTA 5 (Act. Multi.)
- 10 CHACRAS (Uso Micro)
- 11 INDUSTRIAL

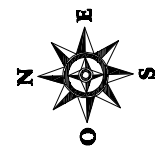


LÁMINA:

MO 05

INSTANCIA APROBACIÓN
FECHA: 2022
ESCALA: GRÁFICA

PLAN LOCAL: CIUDAD SARANDI GRANDE Y SU ENTORNO

DEPARTAMENTO DE FLORIDA / CONVENIO INTENDENCIA DE FLORIDA/ MVOTMA



NOMBRE:

ÁREA RURAL

REFERENCIAS

ZONA RURAL

RURAL POT. TRANSFORM. (P.T.)

12 P.T. RESIDENCIAL

13 P.T. ACTIVIDADES MÚLTIPLES

14 P.T. INDUSTRIAL

15 FUTURA P.T. ACTIVIDADES MÚLTIPLES

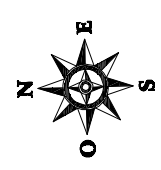


LÁMINA:

MO 06

INSTANCIA APROBACIÓN
FECHA: 2022
ESCALA: GRÁFICA

PLAN LOCAL: CIUDAD SARANDI GRANDE Y SU ENTORNO

DEPARTAMENTO DE FLORIDA / CONVENIO INTENDENCIA DE FLORIDA/ MVOTMA



NOMBRE:

ZONIFICACIÓN

REFERENCIAS

ÁMBITO DE APLICACIÓN

URBANA CONSOLIDADAS

- 1 ZONA CENTRO (Densidad Alta)
- 2 ZONA MIXTA (Densidad Medio)
- 3 ZONA MIXTA (Densidad Baja)

URBANA NO CONSOLIDADAS

- 4 ZONA PARQUES Y ESC. AGRARIA
- 5 ZONA SIERRA
- 6 ZONA VIALSERV Y CHOCA
- 7 ZONA QUESERÍA
- 8 ZONA BARRIO PORVENIR

ENCLAVES SUBURBANOS (E.S.)

- 9 BUITA 5 (Act. Múlt.)
- 10 CHACRAS (Uso Mixto)
- 11 INDUSTRIAL

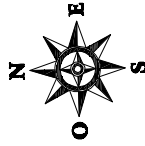
RURAL POT. TRANSFORM. (P.T.)

- 12 P.T. RESIDENCIAL
- 13 P.T. ACTIVIDADES MÚLTIPLES
- 14 P.T. INDUSTRIAL
- 15 FUTURA P.T. ACTIVIDADES MÚLTIPLES

LÁMINA:

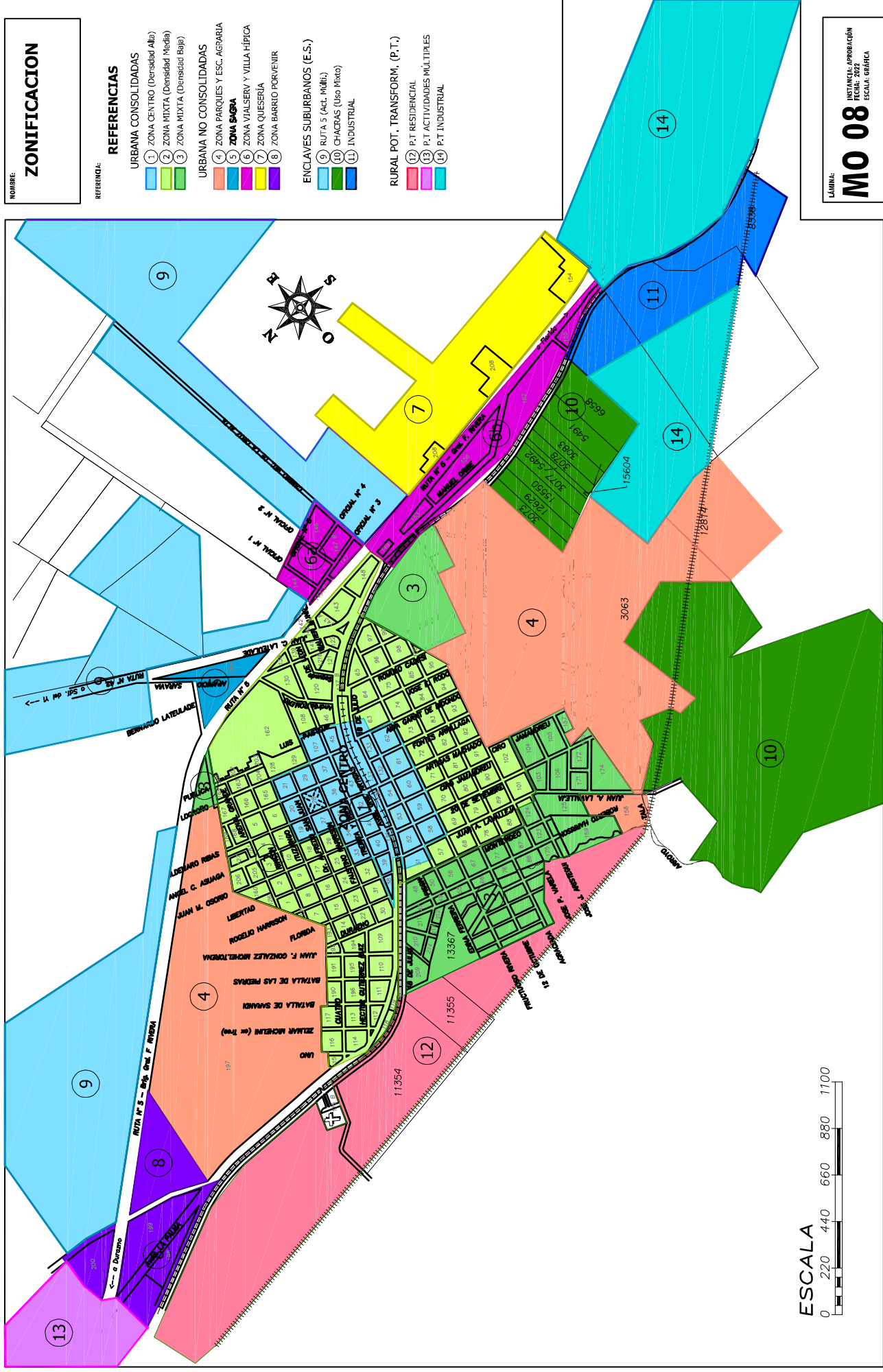
M0 07

INSTANCIA APROBACIÓN
FECHA: 2022
ESCALA: GRÁFICA



PLAN LOCAL: CIUDAD SARANDI GRANDE Y SU ENTORNO

DEPARTAMENTO DE FLORIDA / CONVENIO INTENDENCIA DE FLORIDA/ MVOTMA



NOMBRE: ZONIFICACION

REFERENCIAS:

REFERENCIAS

URBANA CONSOLIDADAS

- 1 ZONA CENTRO (Densidad Alta)
- 2 ZONA MIXTA (Densidad Media)
- 3 ZONA MIXTA (Densidad Baja)

URBANA NO CONSOLIDADAS

- 4 ZONA PARQUES Y ESC. AGRARIA
- 5 ZONA SIERRA
- 6 ZONA VIALSERV Y VILLA HIPICA
- 7 ZONA QUESERIA
- 8 ZONA BARRIO PORVENIR

ENCLAVES SUBURBANOS (E.S.)

- 9 RUTA 5 (Act. Múlt.)
- 10 CHACRAS (Uso Misto)
- 11 INDUSTRIAL

RURAL POT. TRANSFORM. (P.T.)

- 12 P.T. RESIDENCIAL
- 13 P.T. ACTIVIDADES MÚLTIPLES
- 14 P.T. INDUSTRIAL

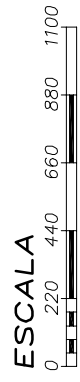


LÁMINA: **MO 08**

INSTANCIA: APROBACIÓN

FECHA: 2022

ESCALA: GRÁFICA

PLAN LOCAL: CIUDAD SARANDI GRANDE Y SU ENTORNO

DEPARTAMENTO DE FLORIDA / CONVENIO INTENDENCIA DE FLORIDA/ MVOTMA



FLORIDA



INTENDENCIA DE FLORIDA

NOMBRE:

CONFLICTOS

REFERENCIAS

- VERTEDERO MUNICIPAL
- CABALLERIZAS



ESCALA

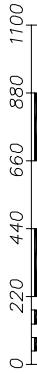


LÁMINA:

MO 09

INSTANCIA: APROBACIÓN
FECHA: 2022
ESCALA: GRÁFICA

PLAN LOCAL: CIUDAD SARANDI GRANDE Y SU ENTORNO

DEPARTAMENTO DE FLORIDA / CONVENIO INTENDENCIA DE FLORIDA/ MIVOTMA



NOMBRE:

INVENTARIO PATRIMONIAL

REFERENCIA:

REFERENCIAS

- 01 P. N° 2710 31 P. N° 891
- 02 P. N° 2947 32 P. N° 1128
- 03 P. N° 298 33 P. N° 526
- 04 P. N° 240 34 P. N° 1124
- 05 P. N° 241 35 P. N° 176
- 06 P. N° 253 36 P. N° 509
- 07 P. N° 244 37 P. N° 1118
- 08 P. N° 246 38 P. N° 508
- 09 P. N° 1896 39 P. N° 499
- 10 P. N° 248 40 P. N° 498
- 11 P. N° 191 41 P. N° 497
- 12 P. N° 190 42 P. N° 495
- 13 P. N° 2447 43 P. N° 3153
- 14 P. N° 103 44 P. N° 3154
- 15 P. N° 175 45 P. N° 3369
- 16 P. N° 92 46 P. N° 473
- 17 P. N° 1121 47 P. N° 472
- 18 P. N° 325 48 P. N° 300
- 19 P. N° 324 49 P. N° 309
- 20 P. N° 2557 50 P. N° 383
- 21 P. N° 308 51 P. N° 1969
- 22 P. N° 410 52 P. N° 1971
- 23 P. N° 255 53 P. R. N° 3068
- 24 P. N° 254 54 P. N° 505
- 25 P. N° 2529 55 P. N° 408
- 26 P. N° 523
- 27 P. N° 3099
- 28 P. N° 1654
- 29 P. N° 1655
- 30 P. N° 1922



LÁMINA:

MO 10

INSTANCIA: APROBACIÓN
FECHA: 2022
ESCALA: GRÁFICA

FICHAS REGLAMENTARIAS

FICHA 1

ZONA 1 - ZONA CENTRO (Densidad Alta)

Delimitada por las calles Treinta Tres, desde Av. Artigas hasta la calle Libertad. Continúa por la calle Libertad hasta la calle Faustino Harrison, por la calle Faustino Harrison hasta la calle Ángel Asuaga. Continuando por la calle Ángel Asuaga hasta la calle Ituzaingó. Por la calle Ituzaingó hasta la calle Logroño, por Logroño hasta la calle Faustino Harrison. Por Faustino Harrison hasta la calle Pasteur, por Pasteur hasta la calle Av. Artigas, cruzando la cruce vía y 18 de Julio hasta el padrón N°2686 de la manzana 63, incluyendo el padrón N°2686, 1247, 3445, 2540, 1246, 526, 540, 788 y 539 hasta la calle Aida Garat de Bidondo. Por Aida Garat de Bidondo hasta la calle Fructuoso Rivera. Por la calle F. Rivera hasta la calle Juan Antonio Lavalleja Continuando por Juan Antonio Lavalleja hasta la calle Edina Ferreira de Molina. Por Edina Ferreira de Molina hasta el límite oeste de los padrones 384, parte del padrón 383, 3230, continuando por el límite oeste del padrón N° 3229 de la manzana N°51, hasta la calle 18 de Julio. Continúa por 18 de Julio hasta el cruce vía, del mismo hasta la calle Av. Artigas, y por Av. Artigas hasta la calle Treinta y Tres y desde ahí al punto de inicio.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda, Servicios y Comercios
	CONDICIONADOS	<ul style="list-style-type: none"> Locales Bailables y/o similares Salones de Fiesta Talleres
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> Emprendimientos industriales Prostíbulos y/o similares Studs o caballerizas y animales de granja
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	140 m ²
	FRENTE MÍNIMO	7 metros
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	80 % para vivienda
		100 % para otros usos
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	<ul style="list-style-type: none"> 9 metros incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio (no se incluyen tanques de agua, caja de ascensores, cajas de escaleras, ductos, etc., siempre que los mismos estén retirados 4 metros o más de la línea de edificación), para vivienda.
		Para otros destinos supeditado a estudio del emprendimiento
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	0 metros o 4 metros mínimo
CONSTRUCIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> Bloques y Ticholos sin revocar Quinchos Adobes Chapa en paramentos en viviendas Contenedores sin revestir en Fachadas Isopanel sin texturizar.
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Según Ordenanza vigente
ESTACIONAMIENTOS	OBLIGATORIO	<ul style="list-style-type: none"> Servicios, Comercios y demás emprendimientos menores a 200 m². (Porcentaje supeditado a Evaluación Técnica)

ESTACIONA- MIENTOS	OBLIGATORIO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Edificios o Complejos de Viviendas Colectivas (se exceptúa la vivienda individual y reciclajes): 50% (mínimo) de Unidades Locativas.
OTRAS EXIGENCIAS		<p>En los fraccionamientos frentistas a calles que sean límite de la Zona 1 con la Zona 2 las dimensiones de frente y área mínimas y el FOS a exigirse serán las correspondientes a la Zona en que se autoricen las subdivisiones menores.</p>

FICHA 2
ZONA 2 - ZONA MIXTA (Densidad Media)

Compuesta por los límites Este de las manzanas N°115, 116, 117, 190, 191, 192, 193, continuando por los límites Norte de las manzanas N°7, 131, 1, 126, 160, continuando por el límite Este de las manzanas N°206, 27, 169, 167, 164, 201, y 162, hasta la Ruta Nacional N°5, continuando por la Ruta Nacional N°5 hasta el camino vecinal de la Cruz Alta. Por el camino vecinal de la Cruz Alta hasta la calle Av. Artigas.

Por la calle Av. Artigas hasta el límite Sur de las manzanas N°99 y 98, incluyendo los padrones N°884 y 885 de la Manzana N° 100, y límite Sur de la Manzana 95 hasta la calle José P. Varela. Por la calle José P. Varela hasta la calle Ciro Jamandreu, por la calle Ciro Jamandreu hasta la calle José J. Aristegui. Por José J. Aristegui hasta el límite Oeste de los padrones N°2065, 2061, 2064, 2068, 2067 de la manzana N°124, hasta la calle José Pedro Varela, por José Pedro Varela hasta la calle Montevideo. Por la calle Montevideo hasta la calle Av. Artigas. Por la calle Av. Artigas hasta el límite Este de la manzana N°115 incluyendo las manzanas N°119 y 118.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda, Servicios y Comercios
	CONDICIONADOS	<ul style="list-style-type: none"> Pequeñas Industrias con bajo impacto ambiental Salones de Fiesta Locales Bailables Prostíbulos y/o similares
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> Actividades de mediano y alto Impacto ambiental (Contaminación por Efluentes, Olores, Acústica, etc.)
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	220 m ²
	FRENTE MÍNIMO	8.50 metros
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	80 % para vivienda
		100 % para otros usos
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	<ul style="list-style-type: none"> 9 (nueve) metros incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio (no se incluyen tanques de agua, caja de ascensores, cajas de escaleras, ductos, etc., siempre que los mismos estén retirados 4 (cuatro) metros o más de la línea de edificación), para vivienda.
		Para otros destinos supeditado a estudio del emprendimiento.
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIROS	0 metros o 4 metros mínimo sobre calles 10 m para predios frentistas a Ruta 5
		20 metros sobre la Vía Férrea para viviendas (medidos a partir del riel más cercano)
		12 metros sobre la Vía Férrea para otros destinos (medidos a partir del riel más cercano)
CONSTRUCIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> Bloques y Ticholos sin revocar Quinchos Adobes Chapa en paramentos en viviendas Contenedores sin revestir en Fachadas Isopanel sin texturizar.
	ACERAS	Según Ordenanza Vigente
ESTACIONAMIENTO	OBLIGATORIO	<ul style="list-style-type: none"> Servicios, Comercios y demás emprendimientos menores a 200 m². (Porcentaje supeditado a Evaluación Técnica)
		<ul style="list-style-type: none"> Edificios o Complejos de Viviendas Colectivas (se Exceptúa la vivienda individual y reciclajes): 50% (mínimo) de Unidades Locativas.

OTRAS EXIGENCIAS		En los fraccionamientos frentistas a calles que sean límite de la Zona 1 con la Zona 2, y sean límite de la Zona 2 con la Zona 3, las dimensiones de frente y áreas mínimas y el FOS a exigirse serán las correspondientes a la Zona en que se autoricen las subdivisiones menores.

FICHA 3

ZONA 3 - ZONA MIXTA (Densidad Baja):

Zona 3 ESTE: Compuesta por la totalidad de la Manzana N° 150.

Zona 3 OESTE: Delimitada por las calles, Montevideo desde 18 de Julio hasta la calle José Pedro Varela, por José Pedro Varela hasta el límite oeste de los padrones N°2065, 2061, 2064, 2068, 2067, hasta la calle José Aristegui, por la calle José Aristegui hasta la calle Ciro Jamandreu. Por la calle Ciro Jamandreu hasta el límite norte de la manzana N°151, hasta la calle Juan Antonio Lavalleja. Por la calle Juan Antonio Lavalleja hasta los límites sur oeste de las manzanas N°125 y 159, continuando por el límite oeste de la manzana N° 159 y 175, hasta el límite norte de la manzana 175, continuando por el límite sur de las manzanas 235 y 234. Continuando por el límite oeste de las manzanas N° 227, 217, 218 y 209 hasta la calle 18 de Julio, por 18 de Julio hasta la calle Montevideo.

Zona 3 NORTE: Compuesto por el padrón N°2532 y padrón rural N°19574.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda, Servicios y Comercios
	CONDICIONADOS	<ul style="list-style-type: none"> Pequeñas Industrias con bajo impacto ambiental. Salones de Fiesta Locales Bailables Prostíbulos y/o similares
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> Actividades de mediano y alto Impacto ambiental (Contaminación por Efluentes, Olores, Acústica, etc.)
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	300 m ²
	FRENTE MÍNIMO	10 metros En los fraccionamientos frentistas a calles límites con Zona 1 y Zona 2, podrán autorizarse lotes con el frente mínimo establecido para dichas zonas respectivamente.
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)		80 % para viviendas y otros usos
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	<ul style="list-style-type: none"> 6 metros incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio, para vivienda.
		Para otros destinos supeditado a estudio del emprendimiento.
	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	0 metros o 4 metros mínimo sobre calles 40 m para predios frentistas a Ruta 5
		- 20 metros (medidos a partir del riel más cercano) sobre la Vía Férrea para vivienda 12 metros (medidos a partir del riel más cercano) sobre la Vía Férrea para otros destinos
CONSTRUCIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> Bloques y Ticholos sin revocar Quinchos Adobes Chapa en paramentos en viviendas Contenedores sin revestir en Fachadas Isopanel sin texturizar.
ESP. PUBLICO	ACERAS	Según Ordenanza vigente

OTRAS EXIGENCIAS		En los fraccionamientos frentistas a calles que sean límite de la Zona 2 con la Zona 3 las dimensiones de frente y áreas mínimas y el FOS a exigirse serán las correspondientes a la Zona en que se autoricen las subdivisiones menores.
---------------------	--	--

FICHA 4**ZONA 4 – ZONA PARQUES Y ESCUELA AGRARIA**

La Zona Parque y Escuela Agraria (Zona 4) pertenece a la categoría urbano no consolidado y se encuentra dentro del área delimitada por:

Zona 4 NORTE: Escuela Agraria (UTU) formado por el padrón N°2529, 2530 y 2533.

Zona 4 SUR: Parque Tomás Berreta compuesto por el padrón N° 1644 y padrones rurales N°3063 y 12814. Parque Asuaga compuesto por el padrón N°1646.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Actividades Sociales, Educativas, Recreativas y Deportivas • Servicios y Comercios • Salones de Fiesta • Locales Bailables
	CONDICIONADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Pequeñas Industrias con bajo impacto ambiental • Viviendas
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • Actividades de mediano y alto Impacto ambiental (Contaminación por Efluentes, Olores, Acústica, etc.)
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	300 m ² para Padrones 2529, 2530 y 2533 Para los demás padrones se evaluará.
	FRENTE MÍNIMO	10 metros para Padrones 2529, 2530 y 2533 Para los demás padrones se evaluará.
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	60 % para vivienda
		80 % para otros usos.
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	<ul style="list-style-type: none"> • 6 metros incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio, para vivienda.
		Para otros destinos supeditado a estudio del emprendimiento
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	0 metros o 4 metros mínimo sobre calles 40 m para predios frentistas a Ruta 5
		20 metros (medidos a partir del riel más cercano) sobre la Vía Férrea para vivienda
		12 metros (medidos a partir del riel más cercano) sobre la Vía Férrea para otros destinos
CONSTRUCIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • Bloques y Ticholos sin revocar • Quinchos • Adobes • Chapa en paramentos en viviendas • Contenedores sin revestir en Fachadas • Isopanel sin texturizar
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Según Ordenanza vigente

FICHA 5

ZONA 5 – SAGRA

La Zona Sagra (Zona 5) pertenece a la categoría urbano no consolidado y se encuentra dentro del área delimitada por la Ruta N° 42 desde la Ruta Nacional N° 5 hasta la calle Aparicio Saravia, por Aparicio Saravia hasta la calle Pública, por la calle Pública hasta la Ruta Nacional N°5 y por la Ruta Nacional N° 5 hasta la ruta N° 42. Véase Plano 7 y 8 que luce en Anexo 1.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Vivienda por padrón y 1 más por Art. 14 (Ord. Const) • Logística, Servicios y Comercios • Salones de Fiesta • Locales Bailables • Pequeñas Industrias con bajo impacto ambiental
	CONDICIONADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Prostíbulos y/o similares
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • Cooperativas y grupos habitacionales Actividades de mediano y alto Impacto ambiental (Contaminación por Efluentes, Olores, Acústica, etc.)
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	2000 m ²
	FRENTE MÍNIMO	20 metros
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	80 %
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	<ul style="list-style-type: none"> • 6 metros incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio para viviendas.
		Para otros destinos supeditado a estudio del emprendimiento.
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	Retiro Frontal: <ul style="list-style-type: none"> • 0 metros o 4 metros mínimo para vivienda. • Otros usos 4(cuatro) metros mínimos • Sobre Ruta Nacional N° 5 retiro obligatorio 10 mts Padrones 1468 y 2517 retiro obligatorio de 4mts sobre ruta N° 42
CONSTRUC- CIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • Bloques y Ticholos sin revocar • Quinchos • Adobes • Chapa en paramentos en viviendas • Contenedores sin revestir en Fachadas • Isopanel sin texturizar
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Según Ordenanza vigente
ESTACIONAMIE TNO	OBLIGATORIO	A estudio de las oficinas técnicas de la IDF según la envergadura y destino del emprendimiento.
OTRAS EXIGENCIAS		Se autorizarán fraccionamientos en régimen de Propiedad Horizontal para edificios existentes con anterioridad a la vigencia de la presente norma. Para los edificios construidos con posterioridad a la vigencia de la presente norma que se proyecten fraccionar en régimen de Propiedad Horizontal (Ley 10751 y modificativas) solo se autorizará un máximo de 2 unidades individuales por padrón en predios menores a 2000 metros cuadrados y de 4 unidades individuales para predios mayores o iguales a 2000 metros cuadrados.

FICHA 6
ZONA 6 – VIALSERV Y VILLA HIPICA
ZONA 6a: Vialserv
Esta zona está compuesta por las manzanas N° 143B, 144, 145, 146, 147 Y 140 y los padrones N° 1522, 1523 y 1524.
ZONA 6b: Villa Hípica
Esta zona está compuesta por las manzanas N°149, 153, 156, 152, 155.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda En la Zona 6(a) solamente 1 Vivienda por padrón y 1 más por Art. 14 (Ord. Const) Logística, Servicios y Comercios Salones de Fiesta Locales Bailables Pequeñas Industrias con bajo impacto ambiental
	CONDICIONADOS	<ul style="list-style-type: none"> Prostíbulos y/o similares
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> Cooperativas y grupos habitacionales en la Zona 6(a) Actividades de mediano y alto Impacto ambiental (Contaminación por Efluentes, Olores, Acústica, etc.)
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	En la Zona 6(b) 300 m ² En la Zona 6(a) 500 m ²
	FRENTE MÍNIMO	En la Zona 6(b) 10 metros En la Zona 6(a) 12 metros
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	60 % para vivienda
		80% para otros usos
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	<ul style="list-style-type: none"> 6 metros incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio, para vivienda.
		Para otros destinos supeditado a estudio del emprendimiento
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	<ul style="list-style-type: none"> Retiro Frontal: 4 metros mínimo 10mts: Frente Ruta Nacional N° 5
		. - 20 metros (medidos a partir del riel más cercano) sobre la Vía Férrea para vivienda 12 metros (medidos a partir del riel más cercano) sobre la Vía Férrea para otros destinos

CONSTRUC- CIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • Bloques y Ticholos sin revocar • Quinchos • Adobes • Chapa en paramentos en viviendas • Contenedores sin revestir en Fachadas • Isopanel sin texturizar
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Según Ordenanza vigente
ESTACIONAMIE NTOS		A estudio de las oficinas técnicas de la IDF según la envergadura y destino del emprendimiento.
OTRAS EXIGENCIAS		<p>En la Zona 6(a) se autorizarán fraccionamientos en régimen de Propiedad Horizontal para edificios existentes con anterioridad a la vigencia de la presente norma.</p> <p>En la Zona 6(a), para los edificios construidos con posterioridad a la vigencia de la presente norma que se proyecten fraccionar en régimen de Propiedad Horizontal (Ley 10751 y modificativas) solo se autorizará un máximo de 2 unidades individuales por padrón en predios menores a 800 metros cuadrados y de 4 unidades individuales para predios mayores o iguales a 800 metros cuadrados.</p>

FICHA 7
ZONA 7 – ZONA QUESERÍA (Actividades Múltiples)

La Zona Quesería (Zona 7) pertenece a la categoría urbano no consolidado y se encuentra dentro del área delimitada por los padrones N°2869, 2868, 2867, 2866, y padrones rurales 11419, 5064, 15321 parte, 14307, padrones urbanos N° 3225, 3414, 3415, 2871, 2870, padrón rural N° 11706 parte y la manzana N° 215 y manzana N° 154.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	PERMITIDO	<ul style="list-style-type: none"> • Actividades Comerciales, Logísticas, de Servicios. • Para los predios existentes a la vigencia de la presente norma se autorizará 1 vivienda por padrón, además de 1 por el Art. 14 (Ord. De Const.) • Para los predios creados en fraccionamientos posteriores a partir de la vigencia de la presente norma se autorizará solamente una vivienda asociada con el emprendimiento a instalarse.
	CONDICIONADO	<ul style="list-style-type: none"> • Actividades Industriales de bajo impacto ambiental • Salones de Fiesta • Locales Bailables • Prostíbulos y similares
	PROHIBIDO	<input type="checkbox"/> Actividades de mediano y alto Impacto ambiental (Contaminación por Efluentes, Olores, Acústica, etc.) <input type="checkbox"/> Cooperativas y grupos habitacionales
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	2000 m ²
	FRENTE MÍNIMO	20 metros Se autorizará salida por servidumbre de 10mts de ancho a estudio del equipo técnico de la IDF
F.O.S.	MÁXIMO	60 %
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	• 6 metros incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio, para vivienda
		. Para otros destinos supeditado a estudio del emprendimiento
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	Sobre Ruta Nacional N° 5 retiro de 10mts.
OBSERVACIONES	<p>Para fraccionamientos mayores a 6 solares, se estudiará especialmente los aspectos urbanísticos y la apertura de nuevas calles.</p> <p>Se autorizarán fraccionamientos en régimen de Propiedad Horizontal para edificios existentes con anterioridad a la vigencia de la presente norma.</p> <p>Para los edificios construidos con posterioridad a la vigencia de la presente norma que se proyecten fraccionar en régimen de Propiedad Horizontal (Ley 10751 y modificativas) solo se autorizará un máximo de 2 unidades individuales por padrón.</p>	

FICHA 8**ZONA 8 – ZONA BARRIO PORVENIR**

La Zona Barrio Porvenir (Zona 8) pertenece a la categoría urbano no consolidado y se encuentra compuesta por los padrones N° 1,2 y 4 de la Manzana N° 197, la manzana N°200, 198 y 199.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	Vivienda individual Logística, Servicios y Comercios
	CONDICIONADOS	Salones de Fiesta Locales Bailables Pequeñas Industrias con bajo impacto ambiental Actividades de mediano y alto Impacto ambiental Prostíbulo y similares.
	PROHIBIDOS	(Contaminación por Efluentes, Olores, Acústica, etc.) Cooperativas y grupos habitacionales para los Padrones ubicados al Este de la Ruta 5
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	800 m ² al oeste de Ruta N° 5 2000m ² al este de Ruta N° 5
	FRENTE MÍNIMO	10 metros
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	60% para vivienda
		80% para otros usos
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	• 6 metros incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio, para vivienda.
		Para otros destinos supeditado a estudio del emprendimiento
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	Retiro Frontal: 4 metros mínimo.
		40 metros mínimo para padrones 1, 2 y 4 sobre Ruta N° 5 10 metros mínimo para padrones frentistas a Ruta N° 5 para los demás padrones
CONSTRUCIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • Bloques y Ticholos sin revocar • Quinchos • Adobes • Chapa en paramentos en viviendas • Contenedores sin revestir en Fachadas • Isopanel sin texturizar
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Según Ordenanza vigente
ESTACIONAMIENTOS		<ul style="list-style-type: none"> • De acuerdo a envergadura, destino del emprendimiento y evaluación técnica de la Intendencia se exigirá una superficie dentro del predio para carga y descarga y estacionamiento.
OTRAS EXIGENCIAS		Para los Padrones ubicados al Este de la Ruta 5, se autorizarán fraccionamientos en régimen de Propiedad Horizontal para edificios existentes con anterioridad a la vigencia de la presente

		<p>norma.</p> <p>Para los Padrones ubicados al Oeste de la Ruta que se proyecten fraccionar en régimen de Propiedad Horizontal (Ley 10751 y modificativas) solo se autorizará un máximo de 4 unidades individuales por padrón.</p>
--	--	--

FICHA 9

ZONA 9 – RUTA 5 SUELO SUBURBANO SUBCATEGORIA ENCLAVE DE USOS MULTIPLES La zona Ruta N°5 – Act. Múlt. (Zona 9) es suelo categoría sub urbana está compuesta por los padrones Rurales N° 5913, 18552, 18553, 18554, 8783, 11628, 10102, N° 10575 parte, N° 14404 parte, 13955, 13954, 14394 parte, 14392 parte, 14393, 15931, 15930, 15929, 18931 parte, 15800 parte, 19313 parte, 19314 parte, 19315 parte, 5537, 5063, 5999 parte, 10391, 11274, 11275, 11276, 11277, 11278.		
ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	PERMITIDO	. Actividades Comerciales, Logísticas, de Servicios. . Vivienda asociada con el emprendimiento a instalarse.
	CONDICIONADO	.Actividades Industriales de bajo impacto ambiental Para padrones creados en fraccionamientos y reparcelamientos posteriores a dicha fecha se podrá autorizar una vivienda individual por padrón, en predios cuya área sea igual o mayor a 2 Hás. Salones de Fiesta Locales Bailables Prostíbulos y similares
	PROHIBIDO	. Actividades de mediano y alto Impacto ambiental (Contaminación por Efluentes, Olores, Acústica, etc.) Cooperativas y grupos habitacionales
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	3000 m ²
	FRENTE MÍNIMO	30 metros
F.O.S.	MÁXIMO	80% para otros usos,
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	• 6 metros incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio, para vivienda.
		Para otros destinos supeditado a estudio del emprendimiento
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	4 metros mínimo sobre calles 10 metros para predios frentistas a Ruta 5
		Retiros a ambos lados de los cursos de agua a partir del eje del cauce supeditado a lo que establezcan las oficinas técnicas de la Intendencia.
		Para predios que fuesen rurales a la fecha de aprobación de la presente norma, sobre caminos, Ruta 42 y Ruta 5 rigen retiros de 15, 25 y 40mts, respectivamente.

ESTACIONA- MIENTOS		- De acuerdo a envergadura, destino del emprendimiento y evaluación técnica de la Intendencia se exigirá una superficie dentro del predio para carga y descarga y estacionamiento.
OBSERVACION ES		<ul style="list-style-type: none">• Para fraccionamientos mayores a 6 solares, se estudiará especialmente los aspectos urbanísticos y la apertura de nuevas calles.• Sólo se autorizará fraccionar en régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 10751 y modificativas) en predios mayores o iguales a 3000 m² con un máximo de 2 unidades individuales por padrón. <p>Se podrá autorizar la regularización de aquellas construcciones existentes en el Padrón, construidas con anterioridad a la fecha de aprobación del presente documento.</p>

FICHA 10
ZONA 10 – ZONA DE CHACRAS

La Zona Chacras - Uso mixto (Zona 10) es suelo categoría sub urbana y se encuentra compuesta al ESTE por los padrones rurales N°3073, N°12629, N°15550, N°3077, N°5492, N°3078, N°3083, N°5491, N°6658, N°15604. Al OESTE por los padrones rurales N° 18897, 19858, 19857, 18898, 19856 parte, 19501, 3101 parte, 3102 parte, 19659, 19660, 3100 parte, 11187 parte, 18900, 18899, 11011, 3069, 3068 parte, 16390, 16481, 3066, 8467 Y 8518.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN	
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	<input type="checkbox"/> Vivienda Individual	
		<input type="checkbox"/> Actividades Comerciales, Logísticas y de Servicios.	
		<input type="checkbox"/> Actividades rurales que compatibilicen con la residencia	
	CONDICIONADOS	Salones de Fiesta y/o similares	
		Actividades Industriales de bajo impacto ambiental	
		Locales Bailables y/o similares	
		Prostíbulos y/o similares	
	PROHIBIDOS	Fraccionamientos y Urbanizaciones en Propiedad Horizontal Cooperativas y grupos habitacionales Actividades de mediano y alto Impacto ambiental (Contaminación por Efluentes, Olores, Acústica, etc.).	
	DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	15000 m ²
		FRENTE MÍNIMO	50metros Se autorizara salida por servidumbre de 10 mts de ancho a estudio del equipo técnico de la IDF
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	30%	
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	• 6 metros incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio, para vivienda.	
		Para otros destinos supeditado a estudio del emprendimiento	
ALINEACIONES Y RETIROS	RETIRO	Frontal de 15mts sobre camino vecinal	
OBSERVACION		<input type="checkbox"/> Para fraccionamientos mayores a 6 solares, se estudiará especialmente los aspectos urbanísticos y la apertura de	

ES		nuevas calles.
----	--	----------------

FICHA 11
ZONA 11 – INDUSTRIAL SUELO SUBURBANO SUBCATEGORÍA ENCLAVE INDUSTRIAL

La zona industrial es suelo categoría suburbana y está compuesta por los padrones rurales N°3089, N°3088, n°8338.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	Emprendimientos Industriales y agroindustriales de pequeño, mediano y gran porte u otras actividades, logísticas, de servicios y/o comerciales que por su operativa generan interferencia con la actividad residencial.
	CONDICIONADOS	Otros emprendimientos comerciales y de servicios. Emprendimientos no relacionados con la actividad industrial Vivienda asociada al emprendimiento, supeditada a la envergadura del emprendimiento.
	PROHIBIDAS	Destino Residencial, Turísticas, Recreativas.
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	2000 m ²
	FRENTE MÍNIMO	20 metros
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	80%
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	Retiro Frontal de 4 metros sobre calles.
		Sobre Rutas y Caminos Retiro Frontal de acuerdo a las disposiciones vigentes
		Retiros a ambos lados de los cursos de agua a partir del eje del cauce supeditado a lo que establezcan las oficinas técnicas de la Intendencia
ESTACIONAMIENTOS		- De acuerdo a envergadura, destino del emprendimiento y evaluación técnica de la Intendencia se exigirá una superficie dentro del predio para carga y descarga y estacionamiento.