



PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE

CIUDAD 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, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, 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

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

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 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 promueva el desarrollo y crecimiento de la ciudad y su entorno, preservando y protegiendo su identidad cultural y ambiental.

b) **Objetivos Específicos:**

- Zonificar y categorizar el Suelo en el ámbito de aplicación teniendo en cuenta fundamentalmente los usos actuales y futuros del mismo.
- Crear estrategias para 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 edificación priorizando y resguardando los bienes patrimoniales, históricos, culturales y los recursos ambientales de la ciudad y su entorno.
- 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 y áreas verdes, y en particular el Parque Asuaga y Tomás Berreta.
- Fijar criterios y actualizar normativa en la gestión del Parque Tomás Berreta a fin de mitigar los problemas sociales y ambientales existentes en el mismo.
- Desarrollar estrategias que intenten solucionar o 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.

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

- Buscar soluciones adecuadas a la problemática generada por la Ruta N°5 en cuanto a los accesos a la ciudad y cruces.
- Estudiar la problemática referida al deporte ecuestre en cuanto a la locación de las caballerizas en suelo urbano para mitigar los problemas de convivencia, sin desconocer lo que esta actividad significa desde el punto de vista social, histórico y económico generando fuentes de trabajo genuinos en la ciudad.
- Fortalecer la zona de microcentro comercial y patrimonio histórico y desarrollar proyectos en la faja de la vía férrea y Estación.
- 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.
- Fortalecimiento y desarrollo de zona logística, comercial y de servicios en el eje de la Ruta N°5 y por el impacto de la reactivación de la vía férrea, en el ámbito de aplicación y fundamentalmente en la zona urbana de la ciudad.
- 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:

- **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 las sub categoría Rural productivo y finalmente, las excepciones correspondientes a los fraccionamientos en cada una de las categorías referidas. Así mismo se regulan aquellas zonas del territorio que revisten el atributo de potencialmente transformable. Se desarrolla cada una de las zonas que integran las categorías y sus correspondientes límites.

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

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 dónde existen construcciones representativas de los primeros años de existencia. Es el sector con mayor densidad poblacional y de edificación, dónde 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 amanzanamientos 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 exóticas de árboles, 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.

- 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

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

este barrio deberá tener una normativa especial, desalentando el crecimiento desde el punto de vista residencial.

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 surgió 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.

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

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

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

Para el suelo categoría Rural se distinguen las siguientes subcategorías: Rural natural y Rural productivo.

Es de destacar que dentro del ámbito de aplicación definido no existen zonas con la subcategoría Rural natural.

Dentro del suelo subcategoría Rural productivo se define una zona con el atributo de potencialmente transformable. La misma es adyacente a la zona urbana y de acuerdo a los estudios realizados, se prevé para la futura expansión residencial de la ciudad.

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.

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 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.



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 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, Programa de Actuación Integrada, retorno de valorizaciones, y cartera de tierras.

- Sanciones y vigencia

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

INDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	1
DEFINICIÓN Y ALCANCE	11
DEFINICIÓN Y COMPETENCIAS	11
ÁMBITO DE APLICACIÓN	11
LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS	11
CATEGORIZACIÓN DEL SUELO – ZONIFICACIÓN	12
DEFINICIÓN DE CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS	12
SUELO CATEGORÍA URBANA	12
SUELO CATEGORÍA URBANA CONSOLIDADO.....	13
Centro (Zona 1)	13
Zona Mixta de Densidad Media (Zona 2).....	14
Zona Mixta de Densidad Baja (Zona 3).....	14
SUELO CATEGORÍA URBANA NO CONSOLIDADO.....	14
Zona Parque y Escuela Agraria (Zona 4)	15
Zona Sagra (Zona 5).....	15
Zona Vialserv y Villa Hípica (Zona 6)	15
Zona Quesería (Zona 7):	15
Barrio Porvenir (Zona 8).....	15
SUELO CATEGORÍA SUBURBANA.....	16
Zona Ruta N°5 – Actividades Múltiples (Zona 9)	16
Zona Chacras Uso mixto - (Zona 10)	16
Zona Industrial (Zona 11)	16
ZONA 12_ RURAL POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE RESIDENCIAL	16
ZONA 13 _ RURAL POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE USOS MÚLTIPLES	17
ZONA 14_ RURAL POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE INDUSTRIAL.....	17
RURAL PRODUCTIVO	17
Fraccionamientos en suelo Rural	17
Excepciones.....	18
Excepciones de uso en Suelo Rural	18
Fraccionamientos en Zonas Urbanas y Suburbanas	18
Regularizaciones	19
PROGRAMAS, PROYECTOS Y PROPUESTAS ESTRATÉGICAS	20
Definiciones	20
Desarrollo Económico Productivo	21

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

Desarrollo integrado de turismo, patrimonio y medio ambiente.....	21
Desarrollo social.....	22
Infraestructuras y Servicios.....	22
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	23
Derecho de Preferencia.....	23
Instrumentos para la Gestión del Territorio	23
Cesión de suelos, Retorno de Valorizaciones y Mayores Aprovechamientos	24
Proyectos de responsabilidad social	24
Parque Tomás Berreta	24
Inventario patrimonial	24
DISPOSICIONES FINALES	25
Modificaciones no sustanciales.....	25
Revisión	25
Gestiones previas.....	25
Sanciones.....	25

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 las 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 priorizando y resguardando los bienes patrimoniales, históricos, culturales y los recursos ambientales de la ciudad y su entorno.
- b) 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).

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

- c) Desarrollar estrategias que intenten solucionar o mitigar los problemas ambientales generados por el actual vertedero y por las actividades que actualmente funcionan en la ciudad generando conflictos.
- d) Buscar soluciones adecuadas a la problemática generada por la Ruta N°5 en cuanto a los accesos a la ciudad y cruces.
- e) Desarrollar proyectos que resuelvan la problemática existente del tránsito pesado y aseguren una conectividad fluida desde la Ruta N°5 a Ruta N°57 y Ruta N°42 (con accesos adecuados).

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO – ZONIFICACIÓN**DEFINICIÓN DE CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS**

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 y Rural natural, Rural con el atributo de potencialmente transformable, deberá estarse a lo dispuesto en el Capítulo I del Título IV de la Ley N°18308 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 N°70, 52 hasta la Av. Las Flores, por ésta Avenida hasta la Ruta Nacional N°5, por la Ruta Nacional N°5 hasta el límite norte de los padrones Rurales N°1708 y 2403 hasta la calle Aparicio Saravia, por la calle Aparicio Saravia hasta la Ruta Nacional N°42, por la Ruta Nacional N°42 hasta la Ruta Nacional N°5, por la Ruta Nacional N°5 hasta la calle pública, incluyendo los padrones urbano N°1522, 1524, 2523, por la calle pública hasta calle pública, por esta hasta el Camino Cruz Alta, continuando por el límite este del padrón N°5537, hasta el límite sur del padrón Rural N°11706, incluyendo los padrones Rurales N°5537, 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 N°1644, continuando por el límite sur de los padrones N°1644 y 3063, continuando por el límite oeste del padrón N°3063 hasta llegar al límite sur del padrón N°1644, continuando por el mismo hasta el límite sur del padrón N°1646, continuando por el límite oeste de los padrones N°1646, 1647, 2497, 2483, 2480, 2479, 1106, 749, límite sur de los padrones Rurales N°16608, 16620, 16609, 16621, 16627, 16628, 16629, 16630, 16635, 16634, 16633, 16632, 16631, continuando por el límite oeste 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, padrones urbanos N°3293, 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 N°13, continuando por el límite norte del padrón N°13 hasta Av. La Palma, por la Av. La Palma hasta Ruta Nacional N°5.

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

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

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 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 Nº115 incluyendo las manzanas Nº119 y 118. Además los padrones que se encuentran dentro de los límites sur de los padrones Rurales Nº16608, 16620, 16609, 16621, 16622, 16627, 16628, 16629, 16630, 16635, 16634, 16633, 16632, 16631, continuando por los límites Norte 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 hasta la calle Edina Ferreira, por la calle Edina Ferreira hasta la calle pública, por la calle pública hasta el padrón Rural Nº16608.

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 Nº2686 de la manzana 63, incluyendo el padrón Nº2686, 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 Lavalleya Continuando por Juan Antonio Lavalleya 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 Nº 3229 de la manzana Nº51, 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 Anexo 2 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.

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la Ficha 2 del Anexo 2 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 Anexo 2 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.

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

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 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 Anexo 2 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 Anexo 2 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 Anexo 2 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.

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

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 Padrones Rurales N° 5913, 18552, 18553, 18554, 8783, 11628, 10102, parte de los padrones Rurales N° 10575, 14402, los padrones Rurales N° 14404, 13955, 13954, 14394, 14385, 19651, 14392, 14393, 18932, 15931, 15930, 15929, 18931, 15800, 19313, 19314, 19315, 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

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

la ciudad de Sarandí Grande. Véase Plano 6, 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Conformado por los padrones Rurales Nº 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:

Del norte al sur al este de la Ruta Nacional Nº 5 conformado por los padrones Rurales Nº 18123 parte, 18122, 19439 parte, 19440 parte, 2754 parte, 5840, 12695 parte, 8215 parte, 8577 parte, 16180 parte, 16177 parte, 14690 parte, 19808 parte, 19809 parte, 19810 parte, 19811 parte, 14687 parte, 9988 parte, 9428 parte, 9429 parte, 13541, 7780 parte, 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 Nº 15064 parte, 2751 parte, 15063 parte, 8761 parte, 12688 parte, 16179, 16178, 2760, 6701, 2761, 6242, 2762, 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, 15788, 8290 parte, 13281 parte, 11616 parte, 11291 parte, 6898 parte, 8294 parte, 16691, 16692 parte, 18218 parte, 11455 parte, 18605 parte, 6169 parte, 10911 parte, 10820, 10337, 4568 parte, 10976 parte, 4565 parte.

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, 8290, 8291 parte, 8292 parte, 8293 parte, 12559 parte, 13352 parte, 3682 parte, 11456 parte, 19602 parte, 11708, 6170, 16182, 16181, 8547, 14998, 4548.

ZONA 14 _RURAL POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE INDUSTRIAL

Se define la Zona 14 como Zona Rural con el atributo de Potencialmente Transformable a Industrial. Véase Plano 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Conformado por los padrones Rurales Nº 3089 parte y 3088 parte.

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 particularmente 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 Potencialmente Transformable, Zonas 13 y 14 del presente Plan, la Intendencia podrá autorizar predios con un área mínima de 1.5Hás.

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

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

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 dónde 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, 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, que será evaluado y aprobado por el Equipo de Ordenamiento de la Intendencia Departamental de Florida.

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 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.

CIUDAD DE SARANDÍ GRANDE Y SU MICRORREGIÓN**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 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.

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN**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.

Valorizar los Centros Comerciales y de Servicios existentes en algunos sectores de la ciudad y fomentar el desarrollo de nuevas centralidades

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)** Elaborar un Plan piloto de manejo de residuos urbanos, rediseñando el actual depósito para generar un mejor acceso y evacuación del mismo, acompañando de un proyecto de educación ambiental en la población.
- 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.

Potenciar el patrimonio cultural local, fomentando el turismo local asociado a la inversión productiva, la historia, el patrimonio tangible e intangible de la ciudad. Generar y poner en valor el calendario de las festividades 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, además de apoyar y fomentar el desarrollo turístico y patrimonial de los Raids Hípicos, otorgándole un enfoque turístico de relevancia para la ciudad.

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.

- d)** 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.
- e)** Confeccionar un Inventario de edificios y fachadas históricas a los efectos de

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

su preservación patrimonial, restauración y mantenimiento. Se promoverá el establecimiento de incentivos y exoneraciones tributarias cuando se trate de edificaciones en propiedad de privados.

- f)** 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, fundamentalmente los principales ejes viales que atraviesan la ciudad, 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 creando mecanismos y normas para el plantado, reposición y poda de árboles en las calles y espacios públicos.

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

- d)** Fortalecer los accesos a la ciudad y su entorno buscando soluciones adecuadas a la problemática generada por la Ruta N° 5 en cuanto a los accesos a la ciudad y cruces, además de 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)** 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.
- h)** 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.
- i)** Proyectar la ampliación del Cementerio local en virtud de que su capacidad locativa se encuentra prácticamente colmada.
- j)** 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 DE GESTIÓN**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.

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:

CIUDAD DE SARANDI GRANDE Y SU MICRORREGIÓN

- 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 el 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:

- 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

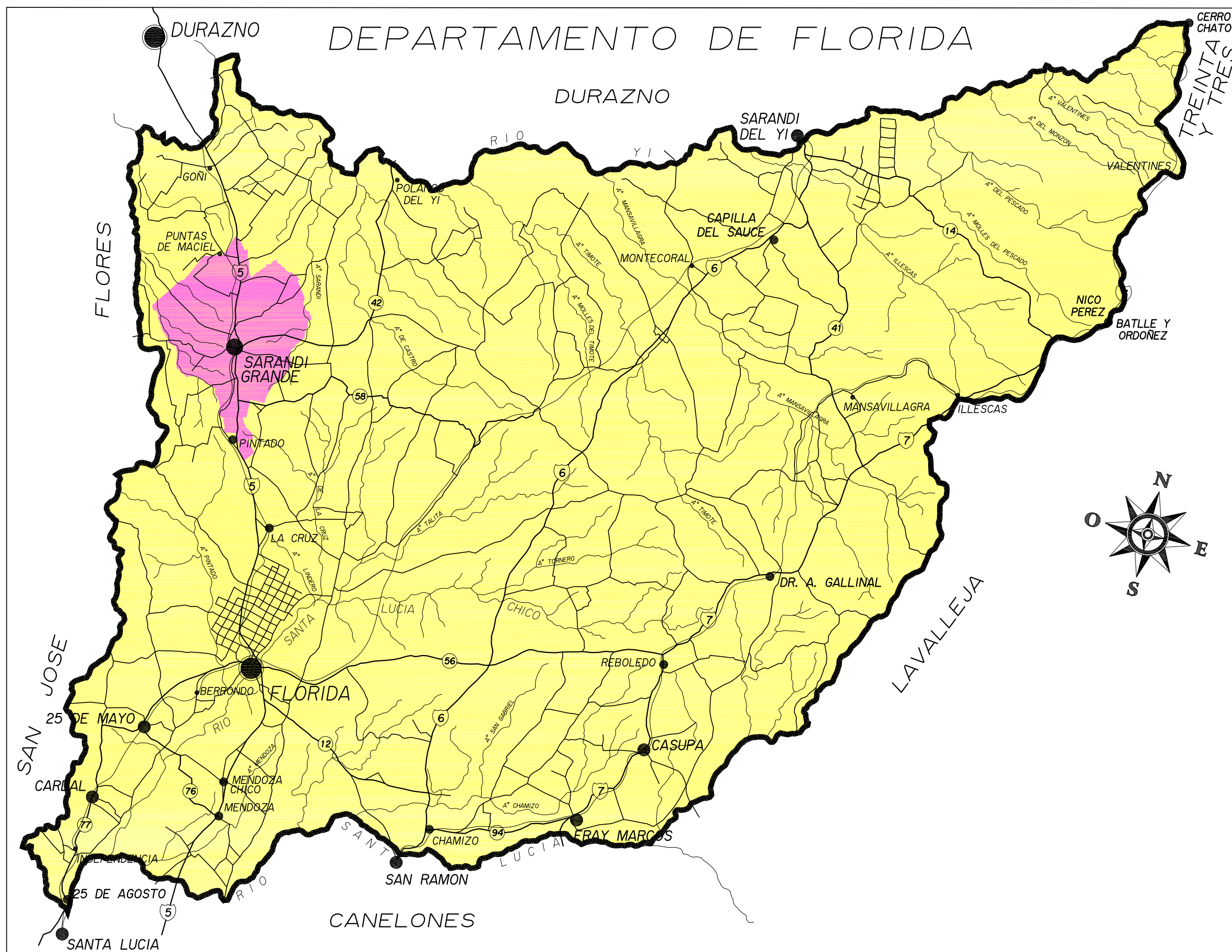
PLAN LOCAL: CIUDAD SARANDI GRANDE Y SU ENTORNO

DEPARTAMENTO DE FLORIDA / CONVENIO INTENDENCIA DE FLORIDA/ MVOTMA



Ministerio
de Vivienda y
Ordenamiento Territorial

Dirección Nacional
de Ordenamiento Territorial



NOMBRE:

UBICACIÓN

REFERENCIAS

ÁMBITO DE APLICACIÓN

LÁMINA:

MO 01

INSTANCIA: APROBACIÓN
FECHA: 2022
ESCALA: GRÁFICA

PLAN LOCAL: CIUDAD SARANDI GRANDE Y SU ENTORNO

DEPARTAMENTO DE FLORIDA / CONVENIO INTENDENCIA DE FLORIDA/ MVOTMA



FLORIDA
GOBIERNO DEPARTAMENTAL



Ministerio
de Vivienda y
Ordenamiento Territorial

Dirección Nacional
de Ordenamiento Territorial

NOMBRE:

**ÁMBITO DE
APLICACIÓN**

REFERENCIAS

 ÁMBITO DE APLICACIÓN

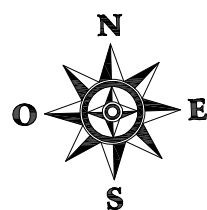


LÁMINA:

MO 02

INSTANCIA: APROBACIÓN
FECHA: 2022
ESCALA: GRÁFICA

PLAN LOCAL: CIUDAD SARANDI GRANDE Y SU ENTORNO

DEPARTAMENTO DE FLORIDA / CONVENIO INTENDENCIA DE FLORIDA/ MVOTMA



FLORIDA
GOBIERNO DEPARTAMENTAL



Ministerio
de Vivienda y
Ordenamiento Territorial

Dirección Nacional
de Ordenamiento Territorial

NOMBRE:

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

REFERENCIAS

- ZONA RURAL
- ZONA SUB URBANA
- ZONA URBANA

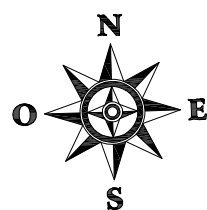


LÁMINA:

MO 03 INSTANCIA: APROBACIÓN
FECHA: 2022
ESCALA: GRÁFICA

DEPARTAMENTO DE FLORIDA / CONVENIO INTENDENCIA DE FLORIDA/ MVOTMA

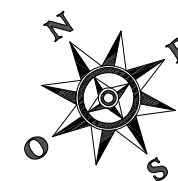
Dirección Nacional
de Ordenamiento Territorial

ÁREA URBANA

REFERENCIAS

 ZONA CONSOLIDADA

 ZONA NO CONSOLIDADA



MO 04 INSTANCIA: APROBACIÓN
FECHA: 2022
ESCALA: GRÁFICA

PLAN LOCAL: CIUDAD SARANDI GRANDE Y SU ENTORNO

DEPARTAMENTO DE FLORIDA / CONVENIO INTENDENCIA DE FLORIDA/ MVOTMA



FLORIDA
GOBIERNO DEPARTAMENTAL



Ministerio
de Vivienda y
Ordenamiento Territorial

Dirección Nacional
de Ordenamiento Territorial

NOMBRE:

**ÁREA
SUB URBANA**

REFERENCIAS

ÁMBITO DE APLICACIÓN

ENCLAVES SUBURBANOS (E.S.)

- 9 RUTA 5 (Act. Múlti.)
- 10 CHACRAS (Uso Mixto)
- 11 INDUSTRIAL

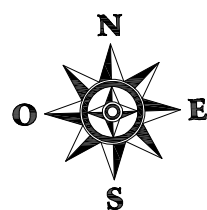


LÁMINA:

MO 05

INSTANCIA: APROBACIÓN
FECHA: 2022
ESCALA: GRÁFICA

PLAN LOCAL: CIUDAD SARANDI GRANDE Y SU ENTORNO

DEPARTAMENTO DE FLORIDA / CONVENIO INTENDENCIA DE FLORIDA/ MVOTMA



FLORIDA
GOBIERNO DEPARTAMENTAL



Ministerio
de Vivienda y
Ordenamiento Territorial

Dirección Nacional
de Ordenamiento Territorial

NOMBRE:

**ÁREA
RURAL**

REFERENCIAS

 ZONA RURAL

RURAL POT. TRANSFORM. (P.T.)

 (12) P.T RESIDENCIAL

 (13) P.T ACTIVIDADES MÚLTIPLES

 (14) P.T INDUSTRIAL

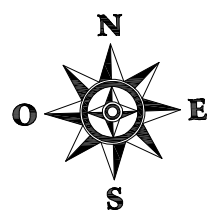


LÁMINA:

MO 06

INSTANCIA: APROBACIÓN
FECHA: 2022
ESCALA: GRÁFICA

PLAN LOCAL: CIUDAD SARANDI GRANDE Y SU ENTORNO

DEPARTAMENTO DE FLORIDA / CONVENIO INTENDENCIA DE FLORIDA/ MVOTMA



FLORIDA
GOBIERNO DEPARTAMENTAL



Ministerio
de Vivienda y
Ordenamiento Territorial

Dirección Nacional
de Ordenamiento Territorial

NOMBRE:

ZONIFICACIÓN

REFERENCIAS

ÁMBITO DE APLICACIÓN

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 SAGRA
- 6 ZONA VIALSERV Y CHOCA
- 7 ZONA QUESERÍA
- 8 ZONA BARRIO PORVENIR

ENCLAVES SUBURBANOS (E.S.)

- 9 RUTA 5 (Act. Múlti.)
- 10 CHACRAS (Uso Mixto)
- 11 INDUSTRIAL

RURAL POT. TRANSFORM. (P.T.)

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

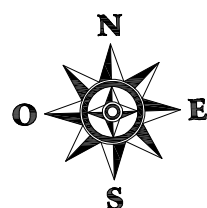


LÁMINA:

M0 07

INSTANCIA: APROBACIÓN
FECHA: 2022
ESCALA: GRÁFICA

PLAN LOCAL: CIUDAD SARANDI GRANDE Y SU ENTORNO

DEPARTAMENTO DE FLORIDA / CONVENIO INTENDENCIA DE FLORIDA/ MVOTMA



FLORIDA
GOBIERNO DEPARTAMENTAL



Ministerio
de Vivienda y
Ordenamiento Territorial

Dirección Nacional
de Ordenamiento Territorial

NOMBRE:

ZONIFICACION

REFERENCIA:

REFERENCIAS

URBANA CONSOLIDADAS

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

URBANA NO CONSOLIDADAS

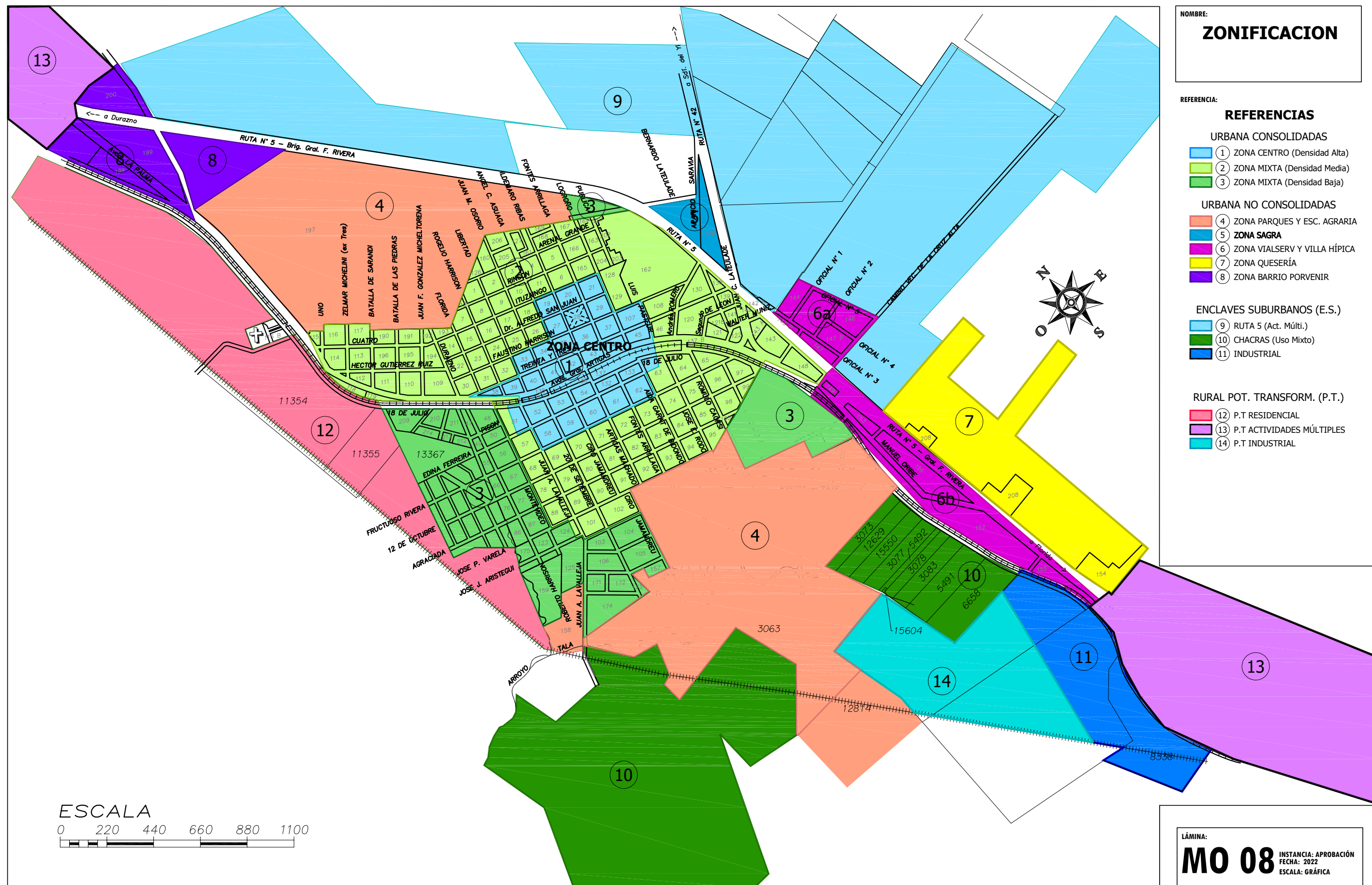
- 4 ZONA PARQUES Y ESC. AGRARIA
- 5 ZONA SAGRA
- 6 ZONA VIALSERV Y VILLA HÍPICA
- 7 ZONA QUESERÍA
- 8 ZONA BARRIO PORVENIR

ENCLAVES SUBURBANOS (E.S.)

- 9 RUTA 5 (Act. Múlti.)
- 10 CHACRAS (Uso Mixto)
- 11 INDUSTRIAL

RURAL POT. TRANSFORM. (P.T.)

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



ESCALA

0 220 440 660 880 1100

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
GOBIERNO DEPARTAMENTAL



Ministerio
de Vivienda y
Ordenamiento Territorial

Dirección Nacional
de Ordenamiento Territorial

NOMBRE:

CONFLICTOS

REFERENCIAS

-  VERTEDERO MUNICIPAL
-  CABALLERIZAS



ESCALA

0 220 440 660 880 1100

LÁMINA:

MO 09 INSTANCIA: APROBACIÓN
FECHA: 2022
ESCALA: GRÁFICA

PLAN LOCAL: CIUDAD SARANDI GRANDE Y SU ENTORNO

DEPARTAMENTO DE FLORIDA / CONVENIO INTENDENCIA DE FLORIDA/ MVOTMA



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. 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



ANEXO 2

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

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	Vivienda, Servicios y Comercios
	CONDICIONADOS	- Locales Bailables y/o similares - Salones de Fiesta - Talleres
	PROHIBIDOS	- Emprendimientos industriales - Prostíbulos y/o similares - Studs o caballerizas y animales de granja
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	140 m²
	FRENTE MÍNIMO	7 metros
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	80 % para vivienda
		100 % para otros usos
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	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
CONSTRUCCIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	- 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	Servicios, Comercios y demás emprendimientos menores a 200 m². (Porcentaje supeditado a Evaluación Técnica)

ESTACIONA- MIENTOS	OBLIGATORIO	• Edificios o Complejos de Viviendas Colectivas (se exceptúa la vivienda individual y reciclajes): 50% (mínimo) de Unidades Locativas.
		• Empreimientos con edificación mayor a 200 m²: 20% (mínimo) de superficie edificada, libre de circulación
OTRAS EXIGENCIAS		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.

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	• Vivienda, Servicios y Comercios
	CONDICIONADOS	• Pequeñas Industrias con bajo impacto ambiental • Salones de Fiesta • Locales Bailables - Prostíbulos y/o similares
	PROHIBIDOS	• 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	• 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)
CONSTRUCCIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	• 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	• Servicios, Comercios y demás emprendimientos menores a 200 m ² . (Porcentaje supeditado a Evaluación Técnica)
		• 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	• Vivienda, Servicios y Comercios
	CONDICIONADOS	• Pequeñas Industrias con bajo impacto ambiental. • Salones de Fiesta • Locales Bailables • Prostíbulos y/o similares
	PROHIBIDOS	• 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	• 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
CONSTRUC- CIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	• 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	• Actividades Sociales, Educativas, Recreativas y Deportivas • Servicios y Comercios • Salones de Fiesta • Locales Bailables
	CONDICIONADOS	• Pequeñas Industrias con bajo impacto ambiental • Viviendas
	PROHIBIDOS	• Actividades de mediano y alto Impacto ambiental (Contaminación por Efluentes, Olores, Acústica, etc.)
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	300 m² 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	• 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
CONSTRUC- CIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	• 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	• 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	• Prostíbulos y/o similares
	PROHIBIDOS	• 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	• 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: • 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
CONSTRUCCIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	• 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
ESTACIONAMIENTO	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	- 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	Prostíbulos y/o similares
	PROHIBIDOS	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 m² En la Zona 6(a) 500 m²
	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	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 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

CONSTRUCCIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	• 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		A estudio de las oficinas técnicas de la IDF según la envergadura y destino del emprendimiento.
OTRAS EXIGENCIAS		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. 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.

FICHA 7
ZONA 7 – ZONA QUESERIA (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	- 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	- Actividades Industriales de bajo impacto ambiental - 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	2000 m²
	FRENTE MÍNIMO	20 metros Se autorizara salida por servidumbre de 10 mts 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	Para fraccionamientos mayores a 6 solares, se estudiará especialmente los aspectos urbanísticos y la apertura de nuevas calles. 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.	

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 m² al oeste de Ruta N° 5 2000m² 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
CONSTRUC- CIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	• 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
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.

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 norma. Para los Padrones ubicados al Este 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.
---------------------	--	---

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 Padrones Rurales N° 5913, 18552, 18553, 18554, 8783, 11628, 10102, parte de los padrones rurales N° 10575, 14402, los padrones rurales N° 14404, 13955, 13954, 14394, 14385, 14392, 14393, 18932, 15931, 15930, 15929, 18931, 15800, 19313, 19314, 19315, 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 m²
	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 40 m 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.

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		• 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. Se podrá autorizar la regularización de aquellas construcciones existentes en el Padrón, construidas con anterioridad a la fecha de aprobación del presente documento.

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	– Vivienda Individual
		– Actividades Comerciales, Logísticas y de Servicios.
		– 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 m²
	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

OBSERVACIONES		- Para fraccionamientos mayores a 6 solares, se estudiará especialmente los aspectos urbanísticos y la apertura de nuevas calles.
---------------	--	---

FICHA 11

ZONA 11 – INDUSTRIAL SUELO SUBURBANO SUBCATEGORIA ENCLAVE INDUSTRIAL

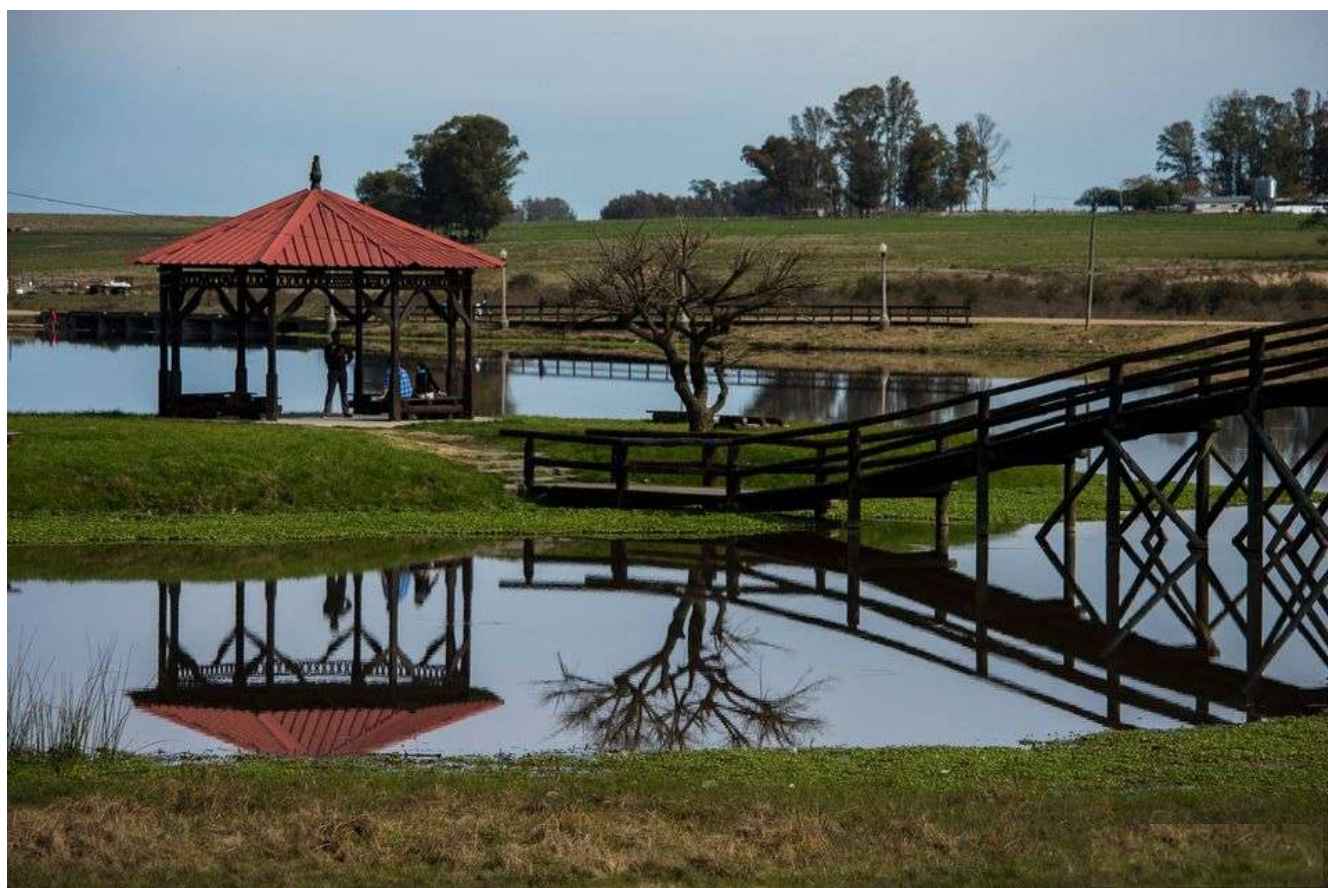
La zona industrial es suelo categoría suburbana y está compuesta por los padrones rurales N°3089, N°3088, n°8338.

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 m²
	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
ESTACIONA-		- De acuerdo a envergadura, destino del emprendimiento y

MIENTOS		evaluación técnica de la Intendencia se exigirá una superficie dentro del predio para carga y descarga y estacionamiento.
---------	--	---

ANEXO 3

PLAN DE GESTIÓN PARQUE TOMÁS BERRETA



PLAN DE GESTION: PARQUE “TOMAS BERRETA - “SARANDI GRANDE”

Introducción:

El Parque “Tomás Berreta” se ubica en la ciudad de Sarandí Grande, 10ª Sección Judicial del departamento de Florida a 40 km de la capital departamental.

Es propiedad del Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca (MGAP) y cedido en comodato (en una nueva renovación) a la Intendencia de Florida por un período de 30 años a partir del 27 de marzo del 2003. Está ubicado al sur de la ciudad con una superficie de 101 Hás 5382 m², y está conformado por la unión de dos padrones, Padrón urbano Nº 1644 y Padrón rural Nº 3063.

Este espacio verde fue pensado y planificado como parque forestal público por parte de técnicos del MGAP, contando con una importante variedad de especies y grupos de árboles pertenecientes a la flora nativa y exótica, distintos géneros de arbustos y gramíneas naturales. De sur a oeste lo cruza el arroyo Tala de Maciel, en cuyo cauce se construyó en el año 2004, por parte de la Intendencia, un lago artificial de aproximadamente 6.5 Hás.

Dentro del parque existen infraestructuras edilicias e instalaciones, tal como el Estadio de fútbol “Batalla de Sarandí”, Estadio de Baby Fútbol, Caif “Mi Casita del Parque”, Pista de vaneo equino, Pista de motos, lago artificial y otras instalaciones como parrilleros, juegos infantiles, fogones, etc., siendo también utilizado para realizar espectáculos públicos durante el año (musicales, deportivos, etc.), que hace que la sociedad sarandiense lo haya adquirido como propio y represente un lugar muy concurrido que debe tener un incesante y continuo mantenimiento de forma sustentable en el tiempo.

Diagnóstico:

En las últimas décadas los escasos recursos económicos y humanos asignados al parque han provocado que el mantenimiento y el control por parte las autoridades hayan sido casi nulos, permitiendo que las problemáticas sean cada vez más importantes y más difíciles de resolver. La tala indiscriminada de árboles por parte de particulares, la existencia de animales sueltos y sin control, además de la proliferación de arbustos y malezas, la existencia de basurales, la falta de limpieza del parque y de los bosques, el mantenimiento de la caminería interna, etc., son las principales causas que han generado la necesidad de encarar la elaboración de un documento marco que gestione, controle y regule los diversos usos y actividades y que trascienda los distintos períodos de gobierno.

Objetivos:

El objetivo primario de este documento es establecer responsabilidades en cuanto a la gestión del parque y la búsqueda de recursos para su recuperación y mantenimiento, optimizar el uso y el manejo de los espacios, poner en valor los recursos forestales que el mismo posee, y posicionar al Parque “Tomás Berreta” como un símbolo de pertenencia y de identidad para la sociedad sarandense.

Desde el punto de vista social lograr consolidar un lugar de esparcimiento y recreación para la ciudad y la región, potenciando los recursos naturales, ambientales, culturales y su integración a las demás actividades que se desarrollan en el mismo tratando de ubicarlo nuevamente en un circuito de interés turístico nacional como un parque forestal disfrutable y admirado por la gran cantidad de especies que posee.

Recuperar los montes de especies exóticas que se han perdido por causas varias, reponiendo ejemplares y reforestando de acuerdo a las condiciones de suelo y del clima. Controlar las especies exóticas invasoras (EEI) como lo son la *Pyracantha coccinea* y *Gleditsia triacanthos*, la primera, que avanza en superficie colonizada, la segunda que se presenta en parches dentro del Parque.

Lograr el manejo sostenible e integrado de los recursos naturales de forma de preservar el medio ambiente y permitir la recuperación de recursos degradados por la invasión de EEI, corta y pérdida de ejemplares por causas naturales.

Realizar el mantenimiento necesario en los cortafuegos perimetrales que permitan cumplir con la normativa vigente para la prevención de incendios forestales.

Gestión:

La administración del Parque en lo que refiere a su mantenimiento, control, uso y todo tipo de actividades estará a cargo de la Intendencia de Florida, quien oirá al Municipio de Sarandí Grande para trabajar en forma coordinada, enmarcado en el presente documento y en lo consignado en el *Plan de Manejo Forestal presentado y avalado por el MGAP que se adjunta al presente documento*.

La Intendencia y el Municipio de Sarandí Grande promoverán la creación de una comisión de Apoyo integrada por vecinos de la ciudad en un número no menor a cuatro personas. Dicha Comisión tendrá como cometidos principales, asesorar, presentar propuestas y proyectos en cuanto al cuidado, mantenimiento y nuevas actividades y obras que pudieren surgir en el mismo, la cual cesará sus funciones al finalizar el período de gobierno departamental.

La comisión también podrá estar integrada por los representantes de las instituciones u organizaciones que usan la infraestructura del parque.

La Intendencia de Florida y el Municipio de Sarandí Grande podrán, cuando lo crean conveniente, realizar convenios y/o acuerdos para recibir asesoramiento técnico profesional del MGAP, Ministerio de Turismo, y de otros organismos públicos, así como de Instituciones privadas para poder desarrollar proyectos y/o cumplir con sus objetivos específicos, para lograr la sustentabilidad del presente plan.

Recursos y mantenimiento general:

La Intendencia de Florida y el Municipio de Sarandí Grande preverán en su presupuesto quinquenal un apoyo económico y humano para el mantenimiento general del parque que permita llevar adelante una apuesta de valorización paisajística y turística.

Se deberá contar con el personal adecuado cuyo cometido sea el de mantener, proteger y cuidar, recuperar, desarrollar y mejorar de forma sostenida el parque, incluyendo las infraestructuras existentes o las que se instalen, con el control pertinente de las autoridades municipales.

En cuanto al mantenimiento forestal, se deberá contar con asesoramiento técnico de profesionales y/o entendidos en la materia, que a solicitud del Municipio indiquen concretamente el trabajo a realizar en cuanto al corte, reposición, cuidado y recuperación de los ejemplares y bosques, además de proponer zonas nuevas a forestar indicando cuáles son las especies adecuadas, enmarcado en el Plan de Manejo Forestal.

En cuanto a la generación de recursos genuinos para el mantenimiento, mejoramiento del parque, construcción o instalación de nuevas infraestructuras, etc., la Intendencia con el correspondiente aval del MGAP, podrá autorizar y llevar a cabo proyectos que se sustenten con la madera proveniente del corte de ejemplares o bosques de eucaliptus del propio parque, que fueron plantados con dicho fin. Se prestará especial atención a la zona del lago, la cual requiere forestar para generar espacios de sombra en el entorno del mismo, para poder revalorizarlo y potenciarlo.

Sectorización:

La Intendencia de Florida podrá realizar una sectorización del parque de acuerdo a las actividades que en él se desarrollan para mitigar las problemáticas asociadas al contralor y al mantenimiento del mismo. Se deberán definir cuáles son las zonas de reserva forestal a los efectos de proteger y valorizar especies haciendo un relevamiento exhaustivo e inventario de las mismas. Podrán definirse posteriormente zonas agrestes con senderos, de recreación y esparcimiento, de deportes, de camping, de pastoreo, de actividad productiva promovida por el Municipio y/o Intendencia y

todas aquellas que se estimen pertinentes para mejorar y facilitar el manejo sustentable del mismo. También se deberán delimitar aquellas zonas que ya cuentan con infraestructura y funcionan en forma independiente ya sea en comodato o dependan de la propia Intendencia. Se podrán crear sectores específicos para la cesión de predios en comodato que no afecten el entorno paisajístico, ambiental y recreativo del parque, con normas concretas y estrictas que permitan otorgarlos o negarlos, condicionarlos, regularlos y controlarlos.

Teniendo en cuenta la extensión del parque (aprox. 100 Hás) y facilitar su mantenimiento, se podrán prever zonas que podrán ser reservadas para otorgarlo a pastoreo mediante contrato, cercándolo adecuadamente para evitar el pasaje de los animales a otras zonas del mismo, situación que será severamente sancionada en caso de incumplimiento.

Cercos, accesos y caminería interna:

El Parque deberá contar con un cercado perimetral, que consistirá en alambrados de ley cuando se trata de límites con padrones linderos. En las divisoras con las vías de tránsito, se podrá optar por otro tipo de cercos que sean más adecuados al entorno urbano y que mejoren la parte estética, tal como cercos de madera o cercos vivos.

El cercado interno entre los distintos sectores que se pudieran definir si es que se cree conveniente, deberá también estar acorde al entorno del Parque.

Se destacarán los accesos de acuerdo a su importancia, pudiéndose construir portales que los realcen y con colocación de porteras o mataburros, teniendo en cuenta que el acceso principal es el ubicado en la finalización de la calle Fontes Arrillaga.

En cuanto a la caminería interna existente deberá mantenerse en buen estado, al igual que las sendas peatonales, ciclovías y senderos.

Cartelería:

Se instalará cartelería educativa, indicativa, de mantenimiento, prohibitiva, del cuidado del medioambiente, de prevención de incendios forestales, con croquis de mapa guía y circuitos turísticos y cualquier otra que se considere pertinente. Los caminos internos también deberán estar identificados colocando nomenclátors para calles y senderos. Se cuidará en forma especial por parte del Municipio la parte estética de la cartelería y demás infraestructuras (recipientes para basura, mesas, bancos, etc.) que deberán estar acorde al entorno y en lo posible sean morfológicamente similares así como los materiales a emplear.

Fuera de los límites del parque y en puntos estratégicos de la ciudad, deberá colocarse cartelería informativa relativa al Parque, señalando la ubicación y las vías de llegada y accesos al mismo.

Otras problemáticas y consideraciones:

En cuanto a la existencia de porteras pertenecientes a predios linderos que hacen su ingreso a través del parque, queda facultado el Municipio para cerrarlas o habilitarlas de acuerdo a si la circulación de los particulares a través del mismo atenten contra su normal funcionamiento o que se realicen acciones depredatorias o perjudiciales que pudieran afectar el medio ambiente y el aspecto paisajístico.

Deberá considerarse la problemática generada por el ingreso del tránsito pesado al parque, pudiendo estudiarse la posibilidad de realizar una conexión de la calle José Pedro Varela (en la intersección con calle Rodó) y la calle Rómulo Caorsi, para evitar el ingreso a las otras vías de tránsito del Parque.

Se preverán por parte del Municipio multas para el incumplimiento de las normas existentes y las específicas que se pudieran instaurar en el parque, para el normal funcionamiento del mismo y poder apostar a la valorización paisajística y turística que se merece.

Prever y coordinar mecanismos con OSE para el mantenimiento del lago en cuanto a la contaminación del agua del mismo, relativa a la saturación del pozo de bombeo existente en la Calle José Pedro Varela y su drenaje.

Se deberá dar cumplimiento a la normativa de Prevención de Incendios Forestales, realizando y manteniendo los cortafuegos correspondientes como lo establece el Decreto 188/002, junto con una campaña en coordinación con la Dirección Nacional de Bomberos.

El Municipio realizará periódicamente con las instituciones educativas de la ciudad y con la comunidad en general, talleres de sensibilización, trabajos de intercambio, coordinar actividades, jornadas de trabajo, presentar folletería, etc., a los efectos de crear sentido de pertenencia y conciencia colectiva respecto al cuidado y mantenimiento del parque para transformarlo en un icono representativo de la ciudad.

ANEXO 4

PLAN DE MANEJO FORESTAL PARQUE TOMÁS BERRETA



Introducción

El Parque “Tomás Berreta” se ubica en la localidad de Sarandí Grande, a 45 km de la capital departamental del departamento de Florida. Corresponde a los padrones urbano 1644 y rural 3063, del departamento de Florida, ocupa 101 hectáreas con 5382 m², con destino esparcimiento y recreación. Es un predio en comodato entre la Intendencia Departamental de Florida y el Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca por el término de 30 años.

El presente Plan de Manejo que se presenta a continuación está basado en las características del Parque, su extensión, características y densidad de plantación y en las especies presentes. Dicho Plan contempla cuatro ítems principales, además de la consideración de los técnicos de la Dirección General Forestal, División Manejo Forestal Sostenible, que se presentan a continuación:

- El control de especies consideradas invasoras (*Pyracantha coccinea* y *Gleditsia triacanthos*)
- La repoblación con especies que se adapten al tipo de suelo y condiciones climatológicas del sitio.
- La exclusión del pastoreo en determinados lugares del Parque.
- El cumplimiento de lo sugerido por el Ing.Agr. Carlos Scaglia en lo que refiere al Decreto 188/02

Objetivos:

Los objetivos del presente plan son:

- Controlar las EEI (Especies Exóticas Invasoras) en este caso, *Pyracantha coccinea* y *Gleditsia triacanthos*, la primera, que avanza en superficie colonizada, la segunda se presenta en parches dentro del Parque.
- Recuperar las hectáreas de monte que se han perdido por causas varias, reponiendo ejemplares de especies que se adapten a las condiciones de suelo y clima del Parque.
- Lograr el manejo sostenible e integrado de los recursos naturales, de forma de preservar el medio ambiente y permitir la recuperación de recursos fitogenéticos degradados por la invasión de EEI, corta y pérdida de ejemplares por causas naturales.
- Realizar el mantenimiento necesario en los cortafuegos perimetrales que permitan cumplir con la normativa vigente para la prevención de incendios forestales.

Características de la especie invasora y su propuesta de control.

Pyracantha coccinea resulta una especie muy invasiva ya que su fruto es muy apetecido por los pájaros y de esa manera se disemina rápidamente. Fue introducida como especie ornamental, pero debido a su dispersión descontrolada a lo largo de los años, ha resultado en una invasión del Parque. El control de *Pyracantha coccinea* se realizará de

forma gradual y sistematizada, realizándose de tres formas: manual, mecánica y química o en combinación de dos métodos. Se comenzará desde los sectores que son sitios de recreación de la población avanzando hacia las zonas menos concurridas.

- En aquellos sectores en que la invasión es incipiente, el control se realizará mediante la corta y remoción del ejemplar, con aplicación posterior de Tordon en el tronco para asegurar su correcta eliminación.
- En las zonas en que la invasión es moderada, pero se encuentren solamente individuos de la especie se utilizará un método mecánico exclusivo que consistirá en la acción de una pala mecánica que arrancará de raíz los ejemplares existentes, nivelando el suelo. Los ejemplares extraídos serán depositados en un lugar apropiado para su posterior quema en los períodos del año que esta actividad, por ley, está autorizada.
- En las zonas más afectadas por la invasión, que está mezclada con ejemplares de interés forestal, se utilizará una retroexcavadora de brazo corto para remover los ejemplares complementando la acción con la corta individual con motosierra en los casos que se crean necesarios. En los casos que se realice corta, se aplicará Tordon.

Monitoreo: una vez controlada la especie invasora, se establecerá un plan de monitoreo periódico para evitar la posible reinfestación de la masa boscosa actual.

Será necesario para esta parte del Plan la coordinación con la Dirección de Obras de la Intendencia de Florida para el préstamo de la maquinaria que se necesitará en cada etapa de control, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable para la coordinación de actividades.

Se espera que de esta manera, pueda controlarse la especie invasora, dejando espacios para la repoblación, tanto sea por regeneración natural, en aquellos casos que la biología de la especie lo permita, como por repoblación, ítem que será explicado más adelante. La extracción será gradual, avanzando de acuerdo a las condiciones del tiempo atmosférico y a la disposición de recursos para tal actividad que se considera prioritaria.

Si bien la invasión es considerada grave, se considera prudente para proteger la fauna existente, no tomar medidas drásticas que puedan llevar a una alteración mayor del ecosistema forestal, en especial a lo que refiere a las aves de pastizal, realizando las tareas de forma sistemática y gradual como se ha explicado.

Gleditsia triacanthos: es una especie leñosa perteneciente a la familia de las fabáceas, originaria de Norte América. Las semillas son dispersadas por aves y mamíferos. El ganado vacuno también constituye un importante agente de dispersión facilitando además la germinación mediante escarificación. En el Parque se encuentra en parches, la presencia de animales vacunos hacen susceptible de invasión grave, por lo que se programa cortar para controlar para luego monitorear su aparición. De acuerdo a lo expresado por la Ing.Agr. Raquel Balero, se debe “controlar y vigilar la especie exótica invasora *Gleditsia triacanthos*...”

Repoblación de la masa boscosa. Gestión del monte.

Previo a la repoblación se considera necesario un inventario forestal, teniendo especial cuidado en inventariar aquellos ejemplares con riesgo de caída y/o enfermos.

Se propone la siguiente secuencia:

- Inventario de especies y su localización (ya que difieren del plan original)

- Cantidad de individuos enfermos, discriminados por especie, con especial énfasis en Eucalyptus, dada la peligrosidad de la acción de *Phoracantha semipunctata* en esta especie, y en Pinos, para evitar infestación y propagación de *Sirex noctilio* y *Pissodes castaneus*. Identificación de los mismos y posterior corta, descortezado, trozado y remoción inmediata de los ejemplares identificados.

Se recalca que la presencia de individuos débiles, enfermos o caídos en la masa boscosa pone en riesgo la sanidad del monte entero ya que actúan como refugio para la reproducción de la plaga y si no se controla, se puede transformar en un serio problema. Es por esto tan importante la remoción de árboles enfermos, débiles y caídos en forma perentoria.

- Cantidad y ubicación de árboles con riesgo de caída. Las condiciones climáticas actuales difieren mucho de las que predominaban cuando el Parque fue forestado. Los fuertes vientos arrachados que sufre la zona junto con la caída de agua en rachas lluviosas muy copiosas en cortos intervalos de tiempo, eventos que son cada vez más frecuentes, característicos de la variabilidad climática que se está experimentando globalmente, hacen que el anclaje de los árboles se vea afectado a tal punto de inclinar árboles con decenas de años, descubrir sus raíces y ser considerado ÁRBOL EN ESTADO RIESGOSO.* Este tipo de árbol no solo daña los ejemplares contiguos al caer, sino que pone en peligro la vida humana y hace susceptibles de daño material a todos aquellos vehículos que circulan dentro del Parque. Además de las condiciones climáticas, los árboles, por causas naturales (rayos, plagas) han dejado de ser individuos fuertes y robustos, perdiendo su estabilidad, secándose en pie en algunos casos y cayendo al suelo en algunos otros. Se observan signos de acción de plagas en algunas especies (clorosis, ramas muertas, cambios en la corteza, presencia de aserrín al pie del árbol, perforaciones en la corteza, exudaciones de resina). Entre los múltiples factores que afectan la integridad del árbol, se han constatado en campo esos problemas. No se debe esperar a que un árbol caiga por sí solo, sino que se deben anticipar medidas que posibiliten la extracción controlada de los ejemplares identificados.

- Cronograma de actividades posterior al inventario forestal: se realizará en base a los resultados del mismo, conteniendo las siguientes actividades: cantidad de ejemplares a extraer, recursos necesarios, apeo del árbol, descortezado y remoción inmediata de todas las partes de los árboles afectados mencionados anteriormente. No se dejarán partes de los árboles afectados en el Parque para evitar problemas sanitarios.

- Identificación de los mejores sitios para la repoblación y reposición de ejemplares extraídos. Se devolverá al Parque la misma cantidad de árboles extraídos, teniendo en cuenta las características de los suelos y el drenaje natural, plantando la especie más adecuada dentro de cada parcela sistematizada, pudiendo ser diferentes a las especies originarias.

- Plantación progresiva de acuerdo a la extracción realizada. Los ejemplares a utilizar provendrán de viveros que cuenten con buen material genético y libres de plagas y cuya plantación se hará bajo vigilancia y supervisión de un Ingeniero Agrónomo Forestal. Se realizará control de hormigas previo a la plantación, trabajando con centros educativos para el cuidado de los nuevos ejemplares, integrando un componente socio – ambiental importante. La plantación se hará en islas, respetando la original concepción del Parque. El área de reforestación surgirá del Inventario Forestal.

*Sujeto forestal que presenta condiciones desfavorables para mantenerse equilibrado y por razones inherentes a su desarrollo natural o provocado, tiene riesgo de caída.

- Cuidados posteriores a la plantación: vigilancia de hormigas, liebres y otras plagas que pongan en riesgo la integridad del árbol. Reposición inmediata de individuos en caso de sustracción, muerte o signos de debilitamiento.
- Monitoreo periódico del estado de la forestación en su conjunto (árboles pre existentes y plantados en el año)

Exclusión de pastoreo: este tema es muy sensible socialmente y se trabajará primeramente con una campaña de sensibilización a la población, que contendrá la explicación de todas las medidas que se están tomando para la recuperación del Parque.

Asimismo, se asignarán parcelas temporarias de permanencia de animales, mientras se van excluyendo otras. Sistematizado de este modo, se realizará la exclusión gradual del pastoreo, sin perjuicio a una cultura arraigada en la zona de pastoreo libre, excluyéndolos paulatinamente de las zonas de libre circulación de los transeúntes, ya que según el informe de la Ing.Agr. Raquel Balero, el ganado vacuno contribuye a mantener el pasto corto, por lo que su presencia no es mala, pero sí debe restringirse del área del Lago y las áreas de recreación.

Se realizará además un alambrado alrededor de las forestaciones nuevas en la periferia del Lago. Aquí se plantarán especies de rápido crecimiento y de rápido cubrimiento de copa, que permita brindar sombra en forma rápida. Se alambrará progresivamente, dado que tanto los materiales como la mano de obra son de elevado costo, y se trata de un predio en comodato, no propiedad de la Intendencia de Florida, estimando que al término de los 10 años se tendrá el predio totalmente cercado. La exclusión de pastoreo se planificará cuidadosamente para no generar resentimientos hacia la Comuna y así facilitar el proceso. Parte de los materiales para alambra se tomarán del producto de la tala de árboles en las fajas cortafuegos a determinar en el perímetro.

Zonificación del predio: se realizará una zonificación que permita identificar claramente los espacios recreativos (Estadio, fogones, juegos, lago y otros lugares) para ordenar los trabajos a realizar en cada espacio. En cada lugar se realizará un relevamiento del estado de la masa boscosa y se marcarán los ejemplares que presenten riesgo de caída, que estén debilitados, enfermos, con poca copa, ramas secas, evidencia de enfermedades, etc. De acuerdo a lo sugerido por la Dirección Forestal se revisará el estado de la vegetación así como la conveniencia de cambiar una especie ya plantada por otra que se adapte mejor al sitio. Por otra parte, se incorporarán especies que permitan una coloración estacional, según el sitio, pensando en colores estacionales de otoño y primavera.

Sensibilización e incorporación a la comunidad al cuidado del Parque. Se realizarán talleres de sensibilización a la comunidad, teniendo en cuenta que se ha formado una Comisión Pro Parque, formada por vecinos de Sarandí Grande que aspiran a tener personería jurídica, y se trabajará conjuntamente con ellos para estos talleres de sensibilización. Se trabajará con población estudiantil, tanto escolar como liceal, en la colaboración del cuidado del Parque en su totalidad. Se organizarán jornadas de colocación de cartelería, limpieza de basurales, plantación y otras tareas implicando a la Comunidad en general.

Cumplimiento de la normativa vigente en cuanto a prevención de incendios forestales. Se realizará el retiro de todos los árboles en los cortafuegos perimetrales respetando las distancias reglamentarias de acuerdo al Decreto 188/002, retirando los

ejemplares que se encuentren a una distancia menor a 12 metros de caminos y vecinos, y a menos de 25 metros con vecinos al Sur de acuerdo a la Ley 15.939. Paralelamente se realizará el mantenimiento de la vegetación arbustiva hasta llegar a una altura máxima de 10 cm de altura. Se colocarán carteles en los alambrados perimetrales que adviertan sobre el riesgo de incendios forestales en el que se adjunte el número del Destacamento de Bomberos más cercano y la referencia a 911 (número de emergencias). De acuerdo a las sugerencias del Ing.Agr. Carlos Scaglia se realizará además coordinación con Bomberos de Sarandí Grande para establecer protocolo de actuación en caso de proceder a la respuesta a incendios forestales. Cabe destacar que el Destacamento de Bomberos de Sarandí Grande no cuenta con autobomba-tanque, por lo que depende de Bomberos de ciudad de Durazno y Florida capital. Se realizará la difusión de los avances del Plan a través de las diferentes canales de comunicación que se tienen, así como también las acciones llevadas a cabo por la Intendencia de Florida previa a la temporada de mayor riesgo de incendios forestales. Se planificarán talleres para el año 2020 y 2021 en escuelas, UTU y Liceos de manera de identificar el Parque como patrimonio de la ciudad.

Cronograma de actividades:

Se presenta un cronograma tentativo de actividades a realizar, siendo variable de acuerdo a los recursos humanos disponibles para la realización de los mismo y los recursos económicos con que se cuentan desde el Gobierno Departamental. Las tareas se comenzarían a ejecutar en junio, ya que es necesario contar con fondos para la realización de las actividades, por lo que se esperará al nuevo período de gobierno para destinar los rubros necesarios, tanto económicos, como humanos y de disponibilidad de maquinaria. Además algunas de las tareas que se realizarán deben contar con talleres de sensibilización previos para maximizar la posibilidad de éxito de la actividad. Por otra parte, el año lectivo comienza en marzo, y se necesita a la población estudiantil para generar conciencia en la comunidad.

Se coloca un número que indica el orden en que se harán las actividades, no ordenadas por

Objetivo	Actividades	
Control Especies Exóticas Invasoras	- Tala de <i>Gleditsia triacanthos</i> (1) presentes en el Parque - Control de <i>Pyracantha coccinea</i>(3)	
Recuperar hectáreas de monte perdidas	- Inventario de especies y su localización. (2) - Estudio de sitio y adecuación de especies (3) - Identificación de sitios de repoblación (3) - Instalación de alambrado (3) - Plantación (4)	

Plan de Manejo Forestal del Parque “Tomás Berreta”

Sarandí Grande

Intendencia de Florida

	• Cuidados post-plantación (5) • Reubicación de palmeras (4)	
Manejo sostenible e integrado de la masa forestal	• Cuantificación y ubicación de árboles con riesgo de caída, enfermos, etc. (2) • Extracción de árboles identificados (3) • Monitoreo periódico de plantaciones (5) • Exclusión parcial de pastoreo (1) • Zonificación del Parque (2) • Talleres de sensibilización (1) • Jornadas (cartelería, limpieza) (2) • Difusión de avances del Plan (3)	
Cumplimiento normativa para prevención y manejo de incendios	• Tala de cortafuegos perimetrales (4) • Control en cortafuegos de vegetación arbustiva (4) • Colocación de cartelería de riesgo de incendio (1) • Coordinación de protocolo de actuación con Bomberos (1) • Talleres de sensibilización	

El presente plan se elaboró en base a visitas de campo, observación directa y discusión de las alternativas existentes para llevar a cabo la intervención del Parque “Tomás Berreta” en forma sustentable y con resultados positivos.

ANEXO 5

INVENTARIO PATRIMONIAL SARANDI GRANDE



INMUEBLES URBANOS DE LA CIUDAD DE SARANDÍ GRANDE

CON PROTECCION PATRIMONIAL.

Padrón N°2710, N°2947, N°298, N°240, N°241, N°253, N°244, N°246, N°1896, N°248,

N°191, N°190, N°2447, N°103, N°175, N°92, N°1121, N°325, N°324, N°2557, N°308,

N°410, N°255, N°254, N°2529, N°246, N°523, N°3099, N°1654, N°1655, N°1922,

N°891, N°1128, N°526, N°325, N°1124, N°176, N°509, N°1118, N°1119, N°1120,

N°508, N°499, N°498, N°497, N°495, N°3153, N°3154, N°3369, N°473, N°472, N°300,

N°309, N°383, N°1969, N°1971, N°408, N°505.

Padrón Rural N°3068.

INVENTARIO PATRIMONIAL

PADRÓN N° 2710

MANZANA N° 51

FOTOS:



PADRÓN N° 2947

MANZANA N° 40

FOTOS:



INVENTARIO PATRIMONIAL

PADRÓN N° 298 MANZANA N° 40

FOTOS:



PADRÓN N° 240 MANZANA N° 34

FOTOS:



INVENTARIO PATRIMONIAL

PADRÓN N° 241

MANZANA N° 34

FOTOS:



PADRÓN N° 253

MANZANA N° 36

FOTOS:



INVENTARIO PATRIMONIAL

PADRÓN N° 244

MANZANA N° 35

FOTOS:



PADRÓN N° 246

MANZANA N° 35

FOTOS:



INVENTARIO PATRIMONIAL

PADRÓN N° 1896

MANZANA N° 42

FOTOS:



PADRÓN N° 248

MANZANA N° 35

FOTOS:



INVENTARIO PATRIMONIAL

PADRÓN N° 190 y 191 **MANZANA N°** 29

FOTOS:



PADRÓN N° 2447 y 103 **MANZANA N°** 20

FOTOS:



INVENTARIO PATRIMONIAL

PADRÓN N° 92

MANZANA N° 19

FOTOS:



PADRÓN N° 175

MANZANA N° 27

FOTOS:



INVENTARIO PATRIMONIAL

PADRÓN N° 1121

MANZANA N° 130

FOTOS:



PADRÓN N° 325

MANZANA N° 44

FOTOS:

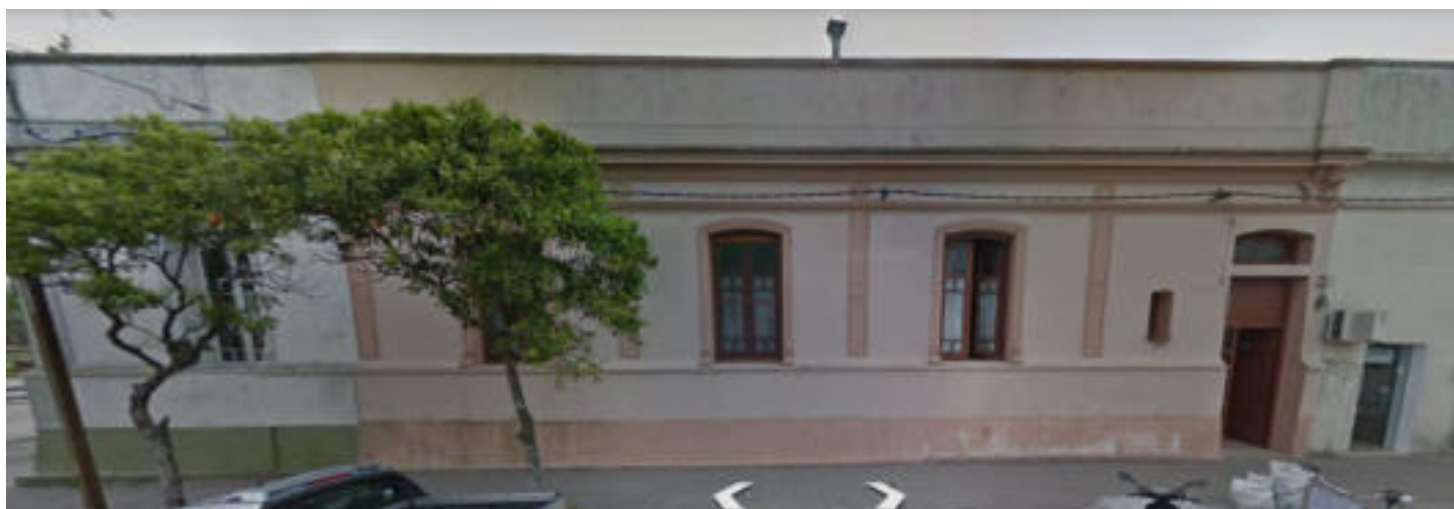


INVENTARIO PATRIMONIAL

PADRÓN N° 324 y 2557

MANZANA N° 44

FOTOS:



PADRÓN N° 308

MANZANA N° 41

FOTOS:



INVENTARIO PATRIMONIAL

PADRÓN N° 410

MANZANA N° 54

FOTOS:



PADRÓN N° 255

MANZANA N° 36

FOTOS:



INVENTARIO PATRIMONIAL

PADRÓN N° 254

MANZANA N° 36

FOTOS:



PADRÓN N° 523

MANZANA N° 36

FOTOS:



INVENTARIO PATRIMONIAL

PADRÓN N° 3099

MANZANA N° 63

FOTOS:



PADRÓN N° 1655

MANZANA N° 156

FOTOS:



INVENTARIO PATRIMONIAL

1654

MANZANA N°

156

FOTOS:



PADRÓN N°

1922

MANZANA N°

125

FOTOS:



INVENTARIO PATRIMONIAL

PADRÓN N° 891

MANZANA N° 101

FOTOS:



PADRÓN N° 1128

MANZANA N° 137

FOTOS:



INVENTARIO PATRIMONIAL

PADRÓN N° 526

MANZANA N° 63

FOTOS:



PADRÓN N° 1124

MANZANA N° 133

FOTOS:



INVENTARIO PATRIMONIAL

PADRÓN N° 176

MANZANA N° 27

FOTOS:



PADRÓN N° 509

MANZANA N° 62

FOTOS:



INVENTARIO PATRIMONIAL

PADRÓN N° 1118 - 1119 - 1120 **MANZANA N°** 129

FOTOS:



PADRÓN N° 508 **MANZANA N°** 62

FOTOS:



INVENTARIO PATRIMONIAL

PADRÓN N° 499

MANZANA N° 61

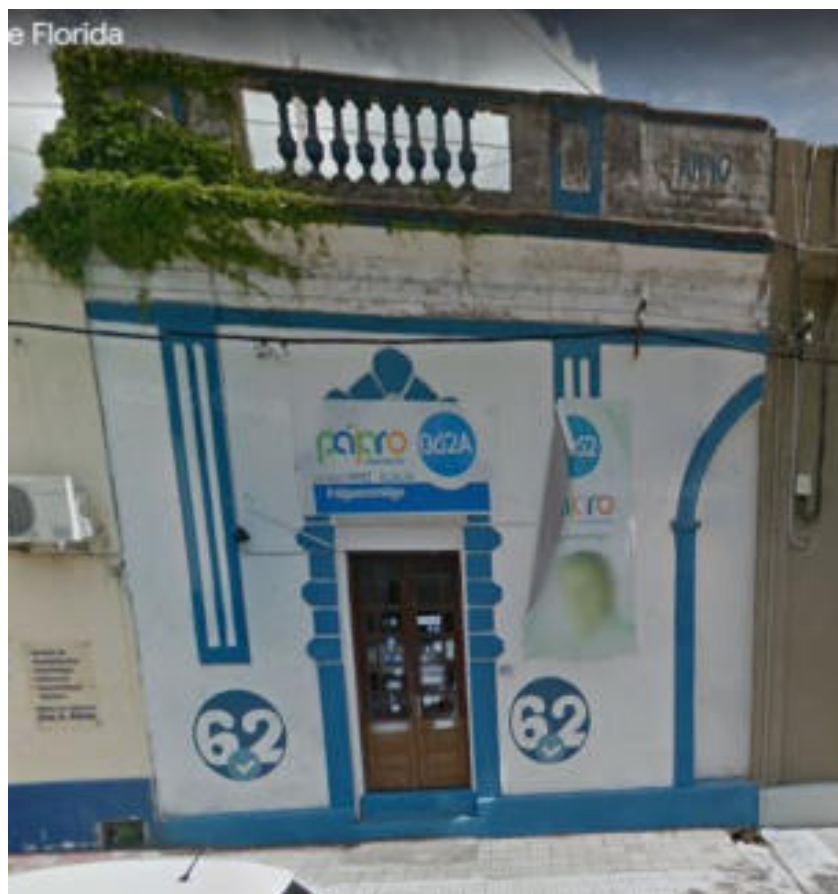
FOTOS:



PADRÓN N° 498

MANZANA N° 61

FOTOS:



INVENTARIO PATRIMONIAL

PADRÓN N° 497

MANZANA N° 61

FOTOS:



PADRÓN N° 495

MANZANA N° 61

FOTOS:



INVENTARIO PATRIMONIAL

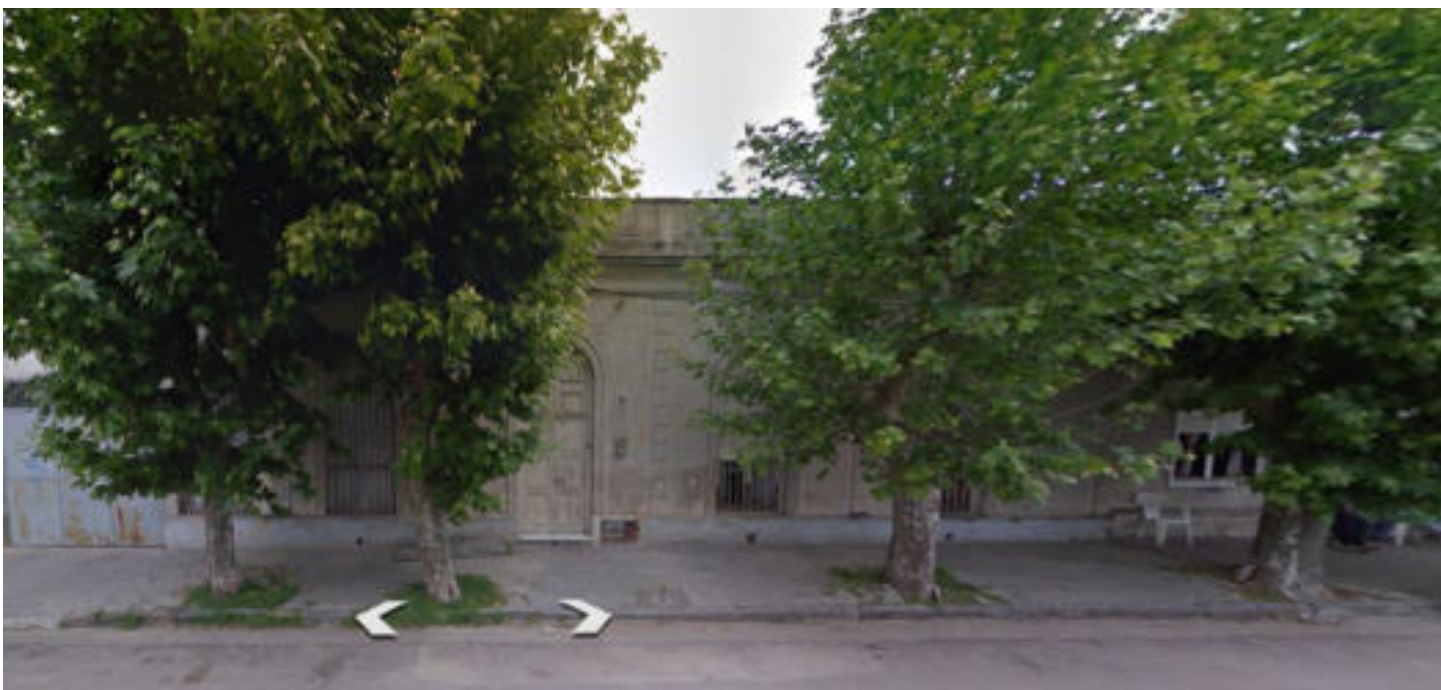
PADRÓN N° 3153 MANZANA N° 54

FOTOS:



PADRÓN N° 3154 MANZANA N° 54

FOTOS:

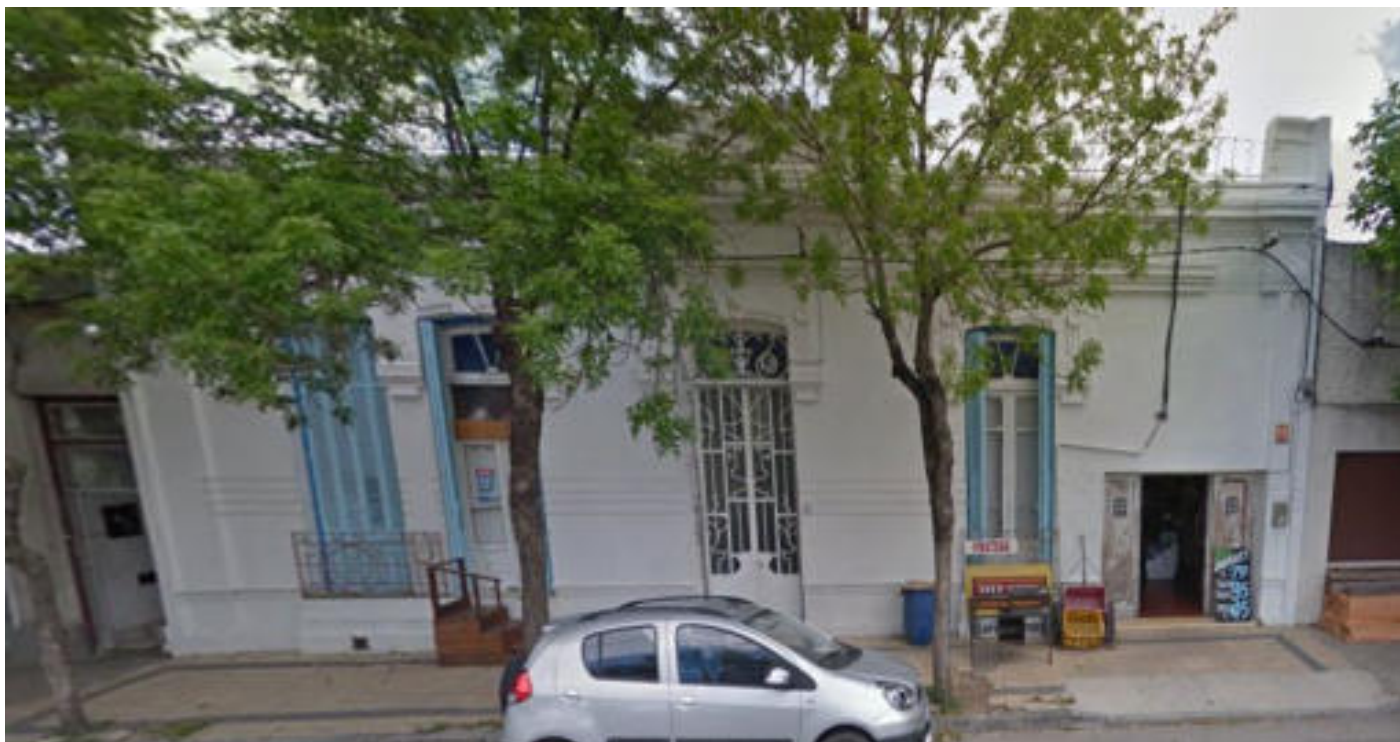


INVENTARIO PATRIMONIAL

PADRÓN N° 3369

MANZANA N° 54

FOTOS:



PADRÓN N° 473

MANZANA N° 59

FOTOS:



INVENTARIO PATRIMONIAL

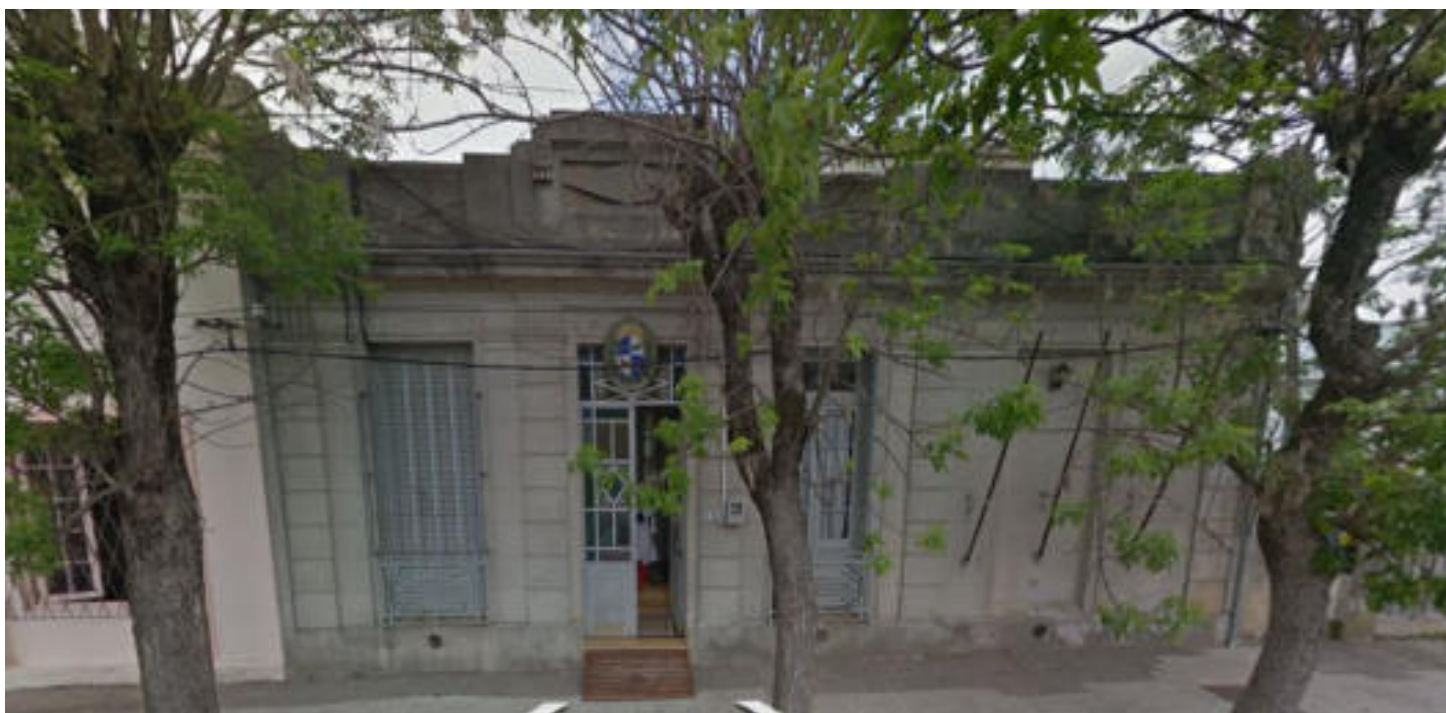
PADRÓN N°

472

MANZANA N°

59

FOTOS:



PADRÓN N°

309

MANZANA N°

41

FOTOS:



INVENTARIO PATRIMONIAL

PADRÓN N° 383

MANZANA N° 51

FOTOS:



PADRÓN N° 1969

MANZANA N° 18

FOTOS:



INVENTARIO PATRIMONIAL

PADRÓN N° 3068 Rural

MANZANA N°

FOTOS:



PADRÓN N° 408

MANZANA N° 53

FOTOS:



INVENTARIO PATRIMONIAL

PADRÓN N° 505

MANZANA N° 61

FOTOS:

