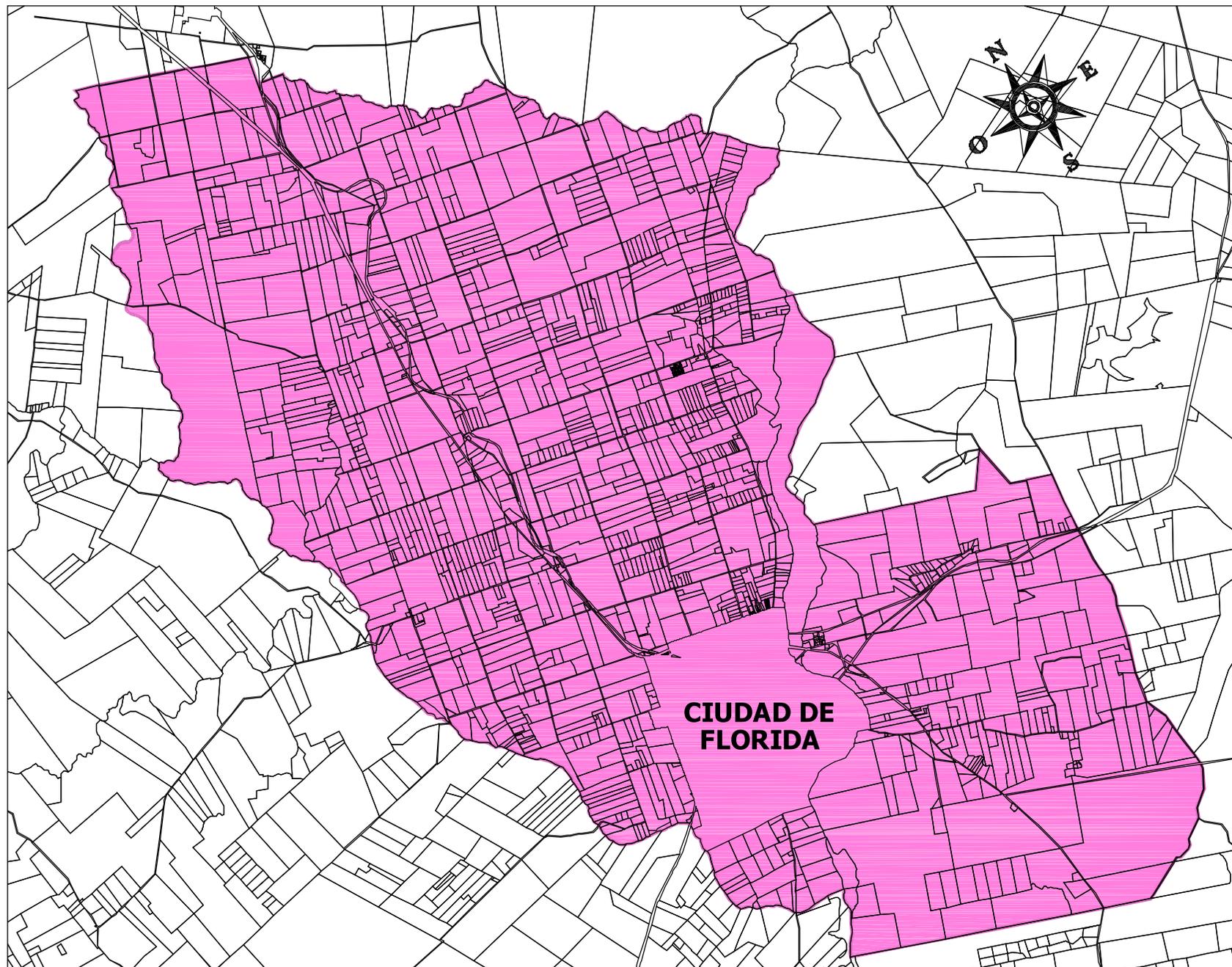


PLAN LOCAL: Ciudad de FLORIDA y su entorno

DEPARTAMENTO DE FLORIDA - Convenio INTENDENCIA DE FLORIDA / MVOTMA-DINOT



NOMBRE:

UBICACIÓN
ÁMBITO APLICACIÓN

REFERENCIAS:

 - ÁMBITO DE APLICACIÓN

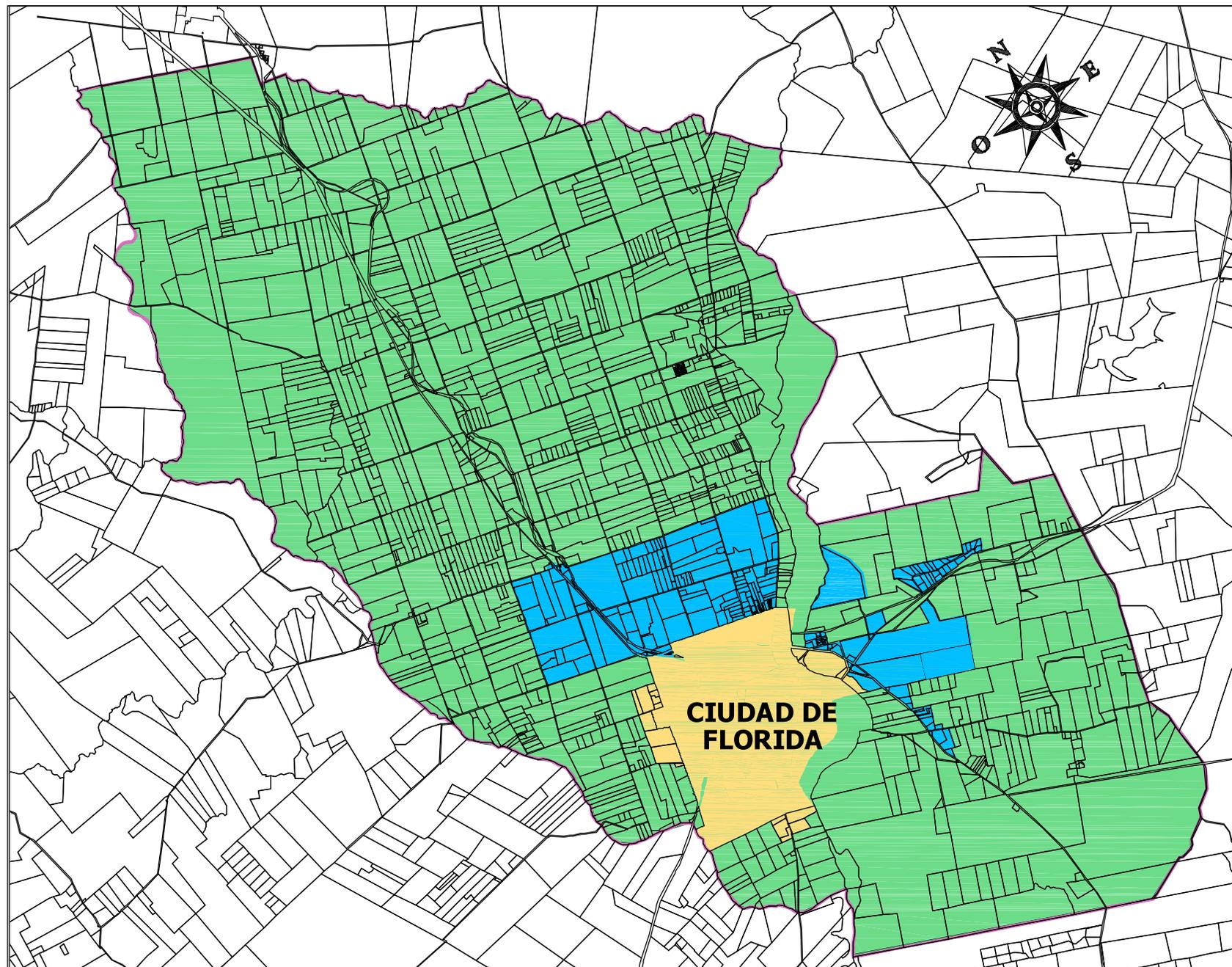
LÁMINA:

2

INSTANCIA: APROBACIÓN
FECHA: DIC./2014
ESCALA: GRÁFICA

PLAN LOCAL: Ciudad de FLORIDA y su entorno

DEPARTAMENTO DE FLORIDA - Convenio INTENDENCIA DE FLORIDA / MVOTMA-DINOT



NOMBRE:

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

REFERENCIAS:

-  - CATEGORIA URBANA
-  - CATEGORIA SUB URBANA
-  - CATEGORIA RURAL

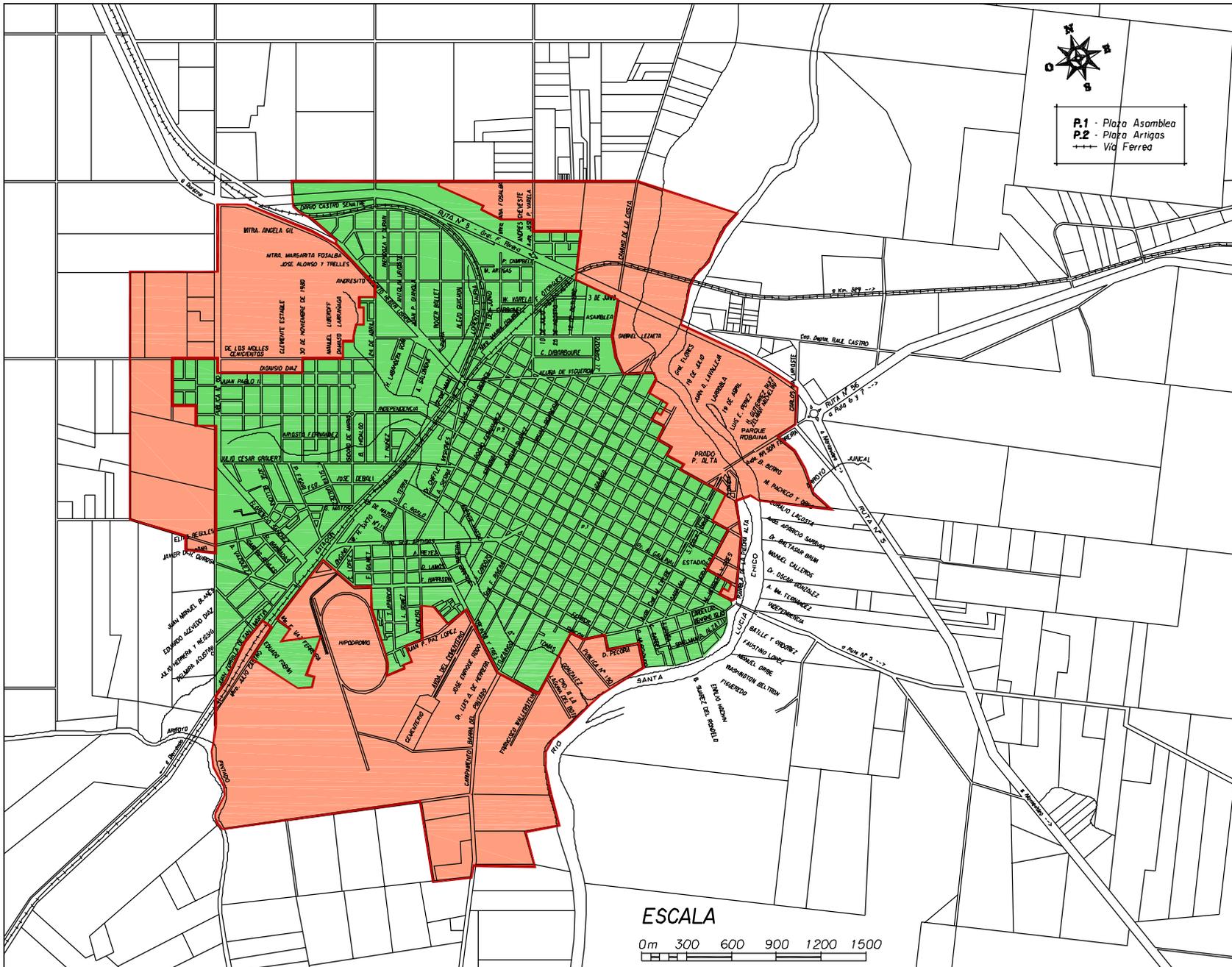
LÁMINA:

3

INSTANCIA: APROBACIÓN
FECHA: DIC./2014
ESCALA: GRÁFICA

PLAN LOCAL: Ciudad de FLORIDA y su entorno

DEPARTAMENTO DE FLORIDA - Convenio INTENDENCIA DE FLORIDA / MVOTMA-DINOT



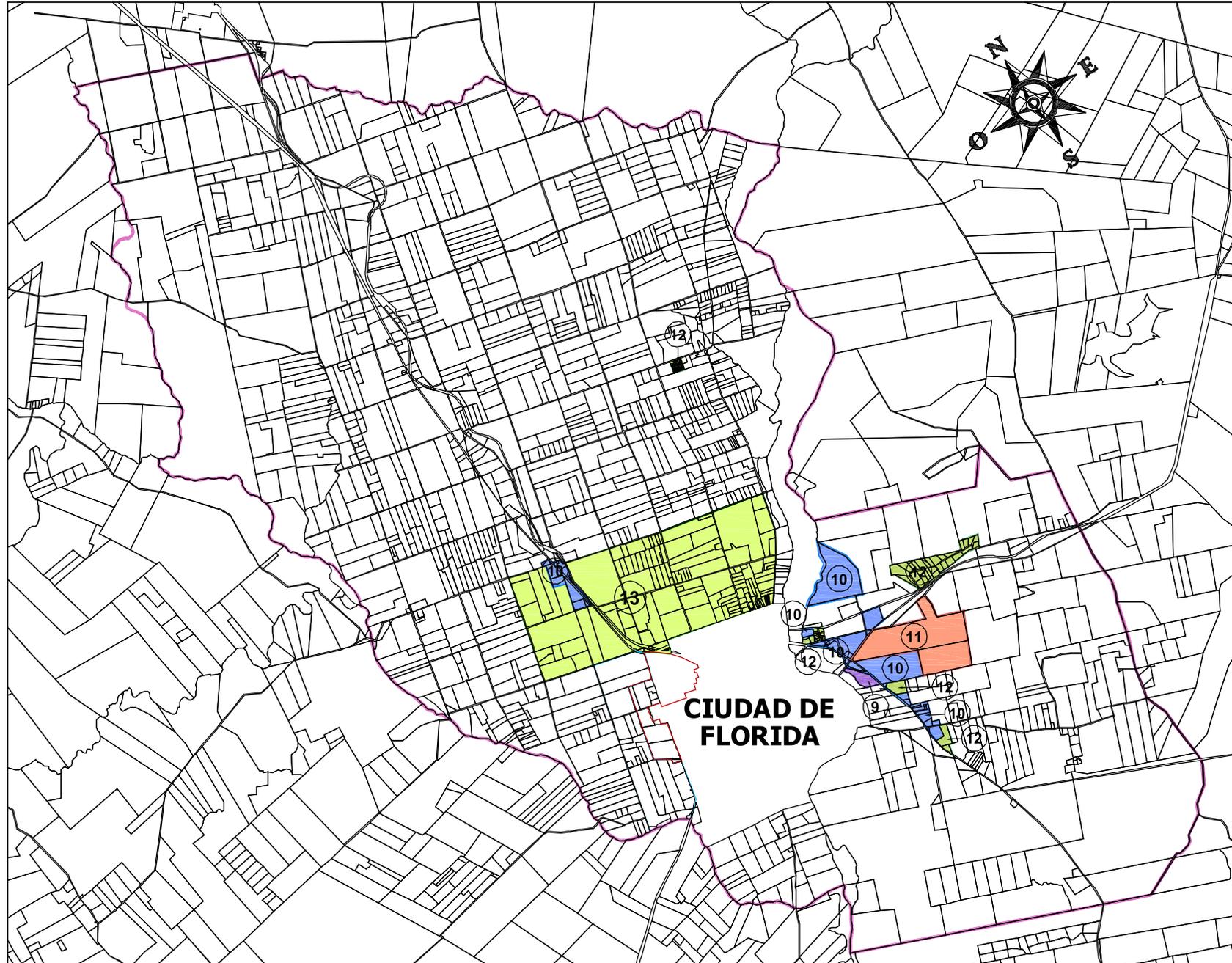
NOMBRE:
ÁREA URBANA

REFERENCIAS:
■ - ZONA CONSOLIDADA
■ - ZONA NO CONSOLIDADA

LÁMINA:
4
 INSTANCIA: APROBACIÓN
 FECHA: DIC./2014
 ESCALA: GRÁFICA

PLAN LOCAL: Ciudad de FLORIDA y su entorno

DEPARTAMENTO DE FLORIDA - Convenio INTENDENCIA DE FLORIDA / MVOTMA-DINOT



NOMBRE:

**ÁREA
SUB-URBANA**

REFERENCIAS:

ENCLAVES SUBURBANOS (E.S.)

- 9 FRIGORÍFICO (Uso Indúst.)
- 10 RUTA 5 Y AVIACIÓN (Act. Múlt.)
- 11 ZONA MILITAR (Act. Múlt.)
- 12 RUTA 5 - RUTA 56 (Residencial)
- 13 CHACRAS DE FLORIDA

**CIUDAD DE
FLORIDA**

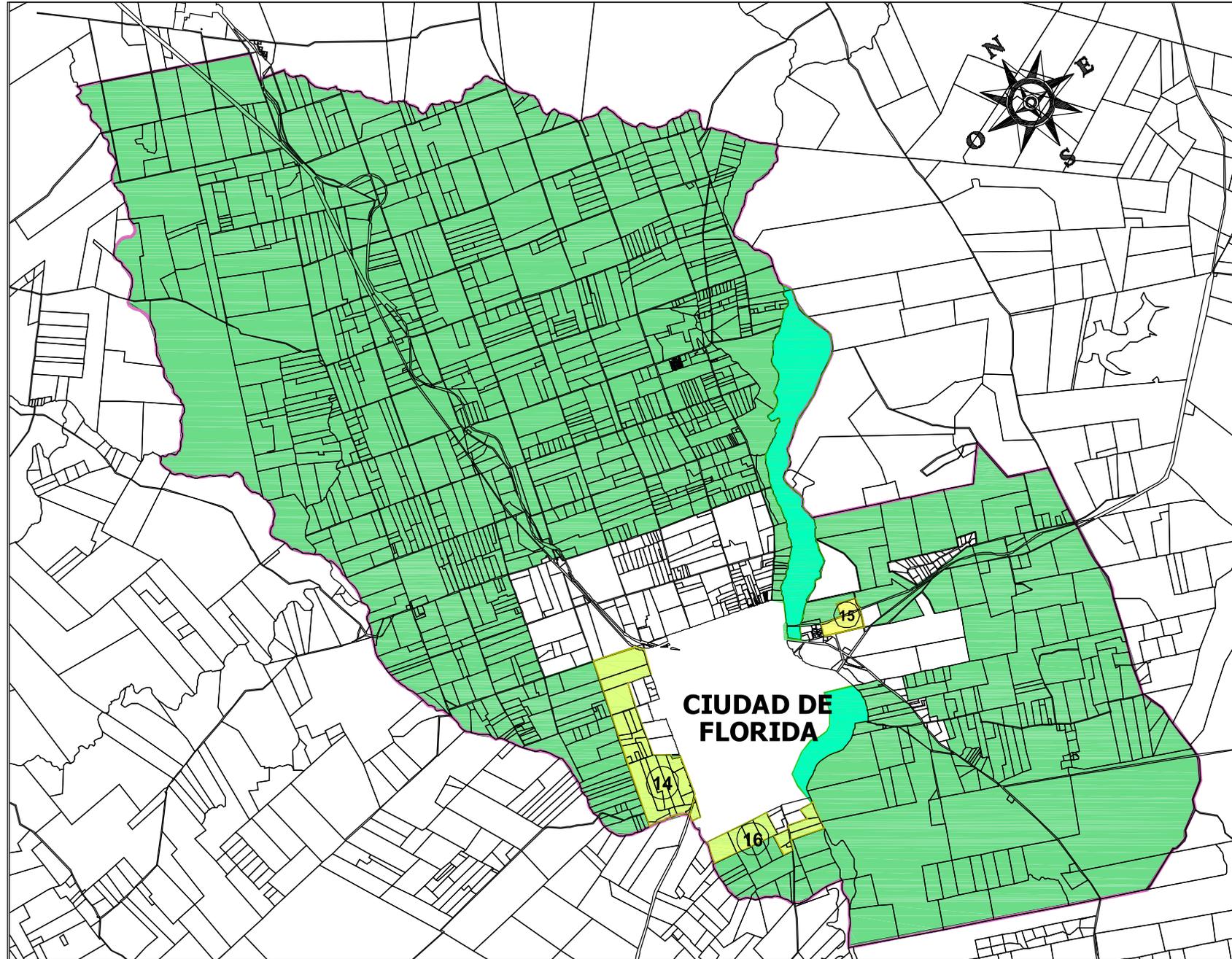
LÁMINA:

5

INSTANCIA: APROBACIÓN
FECHA: DIC./2014
ESCALA: GRÁFICA

PLAN LOCAL: Ciudad de FLORIDA y su entorno

DEPARTAMENTO DE FLORIDA - Convenio INTENDENCIA DE FLORIDA / MVOTMA-DINOT



NOMBRE:

**ÁREA
RURAL**

REFERENCIAS:

- RURAL PRODUCTIVO

- RURAL NATURAL

RURAL POT. TRANSFORM. (P.T.)

(14) EXPANSIÓN CALLE 60 (Residencial)

(15) ZONA RURAL Y SILOS (Act. Mult.)

(16) Industrial

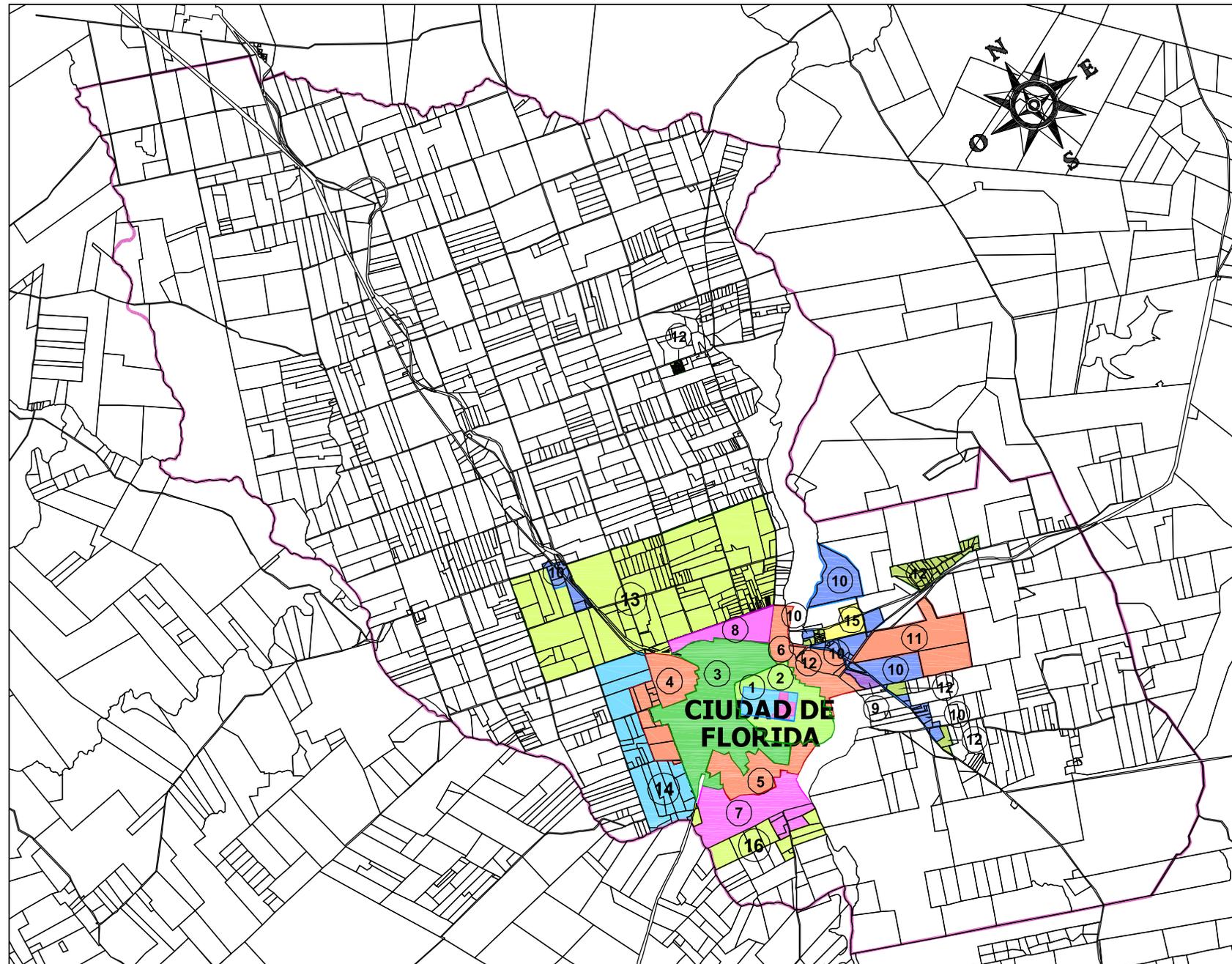
LÁMINA:

6

INSTANCIA: APROBACIÓN
FECHA: DIC./2014
ESCALA: GRÁFICA

PLAN LOCAL: Ciudad de FLORIDA y su entorno

DEPARTAMENTO DE FLORIDA - Convenio INTENDENCIA DE FLORIDA / MVOTMA-DINOT



NOMBRE:

ZONIFICACIÓN

REFERENCIAS:

- AMBITO DE APLICACION

URBANO CONSOLIDADO

- 1 ZONA CENTRO (Densidad Alta)
- A ZONA PLAZA ASAMBLEA Y PROTECCION VISUAL
- B ZONA MICROCENTRO
- 2 ZONA MIXTA (Densidad Meda)
- 3 ZONA MIXTA (Densidad Baja)

URBANO NO CONSOLIDADO

- 4 ZONA CORTIJO Y CALLE N° 60
- 5 ZONA HIPODROMO Y CEMENTERIO
- 6 ZONA RIO SANTA LUCIA

ZONAS ESPECIALES

- 7 ZONA INDUSTRIAL
- 8 ZONA BARRIO UNIVERSITARIO

ENCLAVES SUBURBANOS (E.S.)

- 9 FRIGORIFICO (Uso Indust.)
- 10 RUTA 5 Y AVIACION (Act. Mult.)
- 11 ZONA MILITAR (Act. Mult.)
- 12 RUTA 5 - RUTA 56 (Residencial)
- 13 CHACRAS DE FLORIDA

RURAL POT. TRANSFORM. (P.T.)

- 14 EXPANSION CALLE 60 (Residencial)
- 15 ZONA RURAL Y SILOS (Act. Mult.)
- 16 Industrial

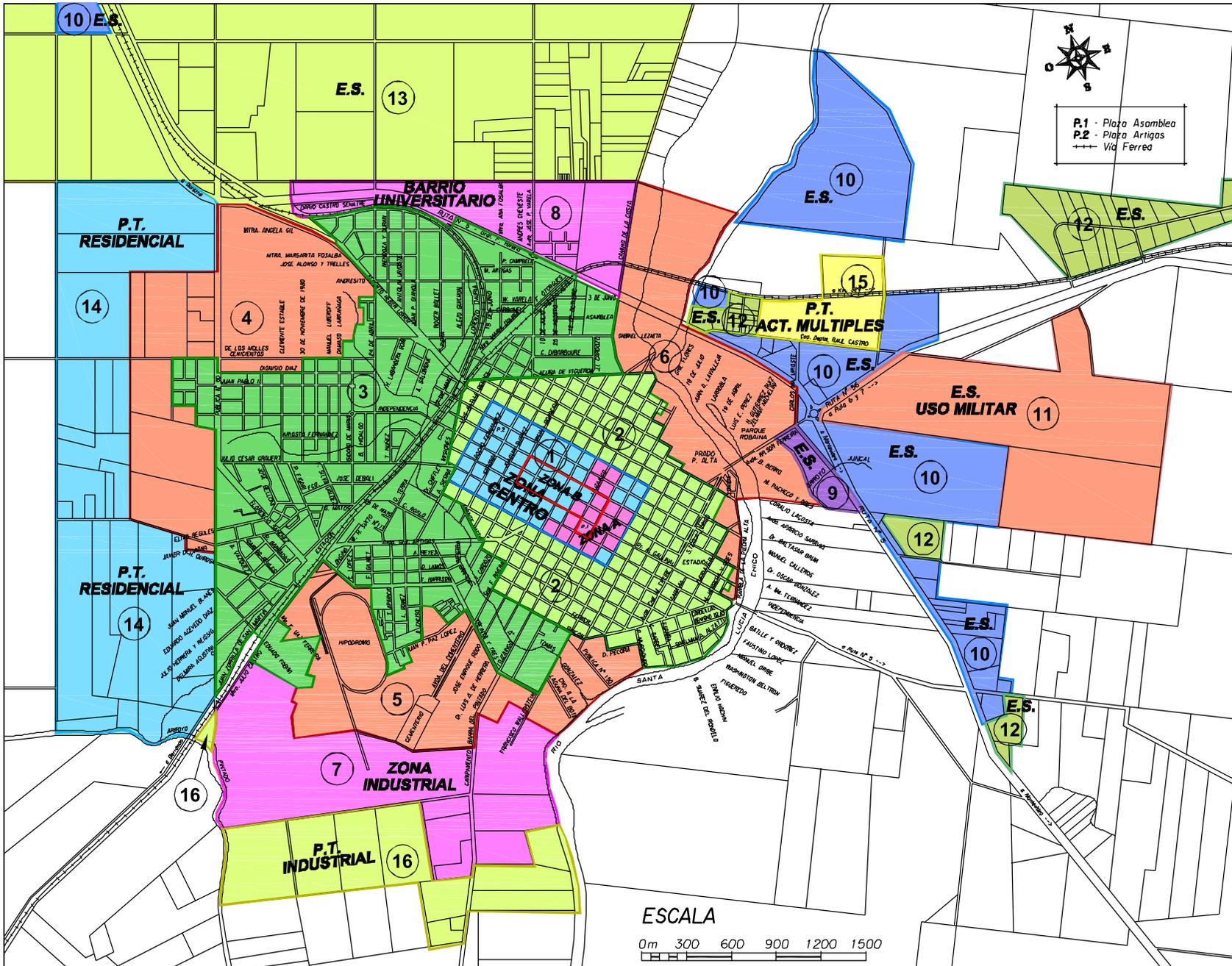
LÁMINA:

7

INSTANCIA: APROBACIÓN
FECHA: DIC./2014
ESCALA: GRÁFICA

PLAN LOCAL: Ciudad de FLORIDA y su entorno

DEPARTAMENTO DE FLORIDA - Convenio INTENDENCIA DE FLORIDA / MVOTMA-DINOT



NOMBRE:
ZONIFICACIÓN

REFERENCIAS:

- URBANO CONSOLIDADO**
- ① ZONA CENTRO (Densidad Alta)
 - Ⓐ ZONA PLAZA ASAMBLEA Y PROTECCIÓN VISUAL
 - Ⓑ ZONA MICROCENTRO
 - ② ZONA MIXTA (Densidad Medía)
 - ③ ZONA MIXTA (Densidad Baja)

- URBANO NO CONSOLIDADO**
- ④ ZONA CORTIJO Y CALLE N° 60
 - ⑤ ZONA HIPÓDROMO Y CEMENTERIO
 - ⑥ ZONA RÍO SANTA LUCÍA

- ZONAS ESPECIALES**
- ⑦ ZONA INDUSTRIAL
 - ⑧ ZONA BARRIO UNIVERSITARIO

- ENCLAVES SUBURBANOS (E.S.)**
- ⑨ FRIGORÍFICO (Uso Indust.)
 - ⑩ RUTA 5 Y AVIACIÓN (Act. Mult.)
 - ⑪ ZONA MILITAR (Act. Mult.)
 - ⑫ RUTA 5 - RUTA 56 (Residencial)
 - ⑬ CHACRAS DE FLORIDA

- RURAL POT. TRANSFORM. (P.T.)**
- ⑭ EXPANSIÓN CALLE 60 (Residencial)
 - ⑮ ZONA RURAL Y SILOS (Act. Mult.)
 - ⑯ Industrial

PLAN LOCAL: Ciudad de FLORIDA y su entorno

DEPARTAMENTO DE FLORIDA - Convenio INTENDENCIA DE FLORIDA / MVOTMA-DINOT



NOMBRE:
MICRO - CENTRO Y PLAZA ASAMBLEA

- REFERENCIAS:**
- ZONA A - PLAZA ASAMBLEA Y PROTECCIÓN VISUAL
 - ZONA B - CORREDOR COMERCIAL - HISTÓRICO-CULTURAL Y TURÍSTICO (MICROCENTRO) (PARCIAL)
 - ZONA HISTÓRICA
 - ZONA COMERCIAL
 - ZONA CULTURAL
 - ZONA CENTRO (PARCIAL)

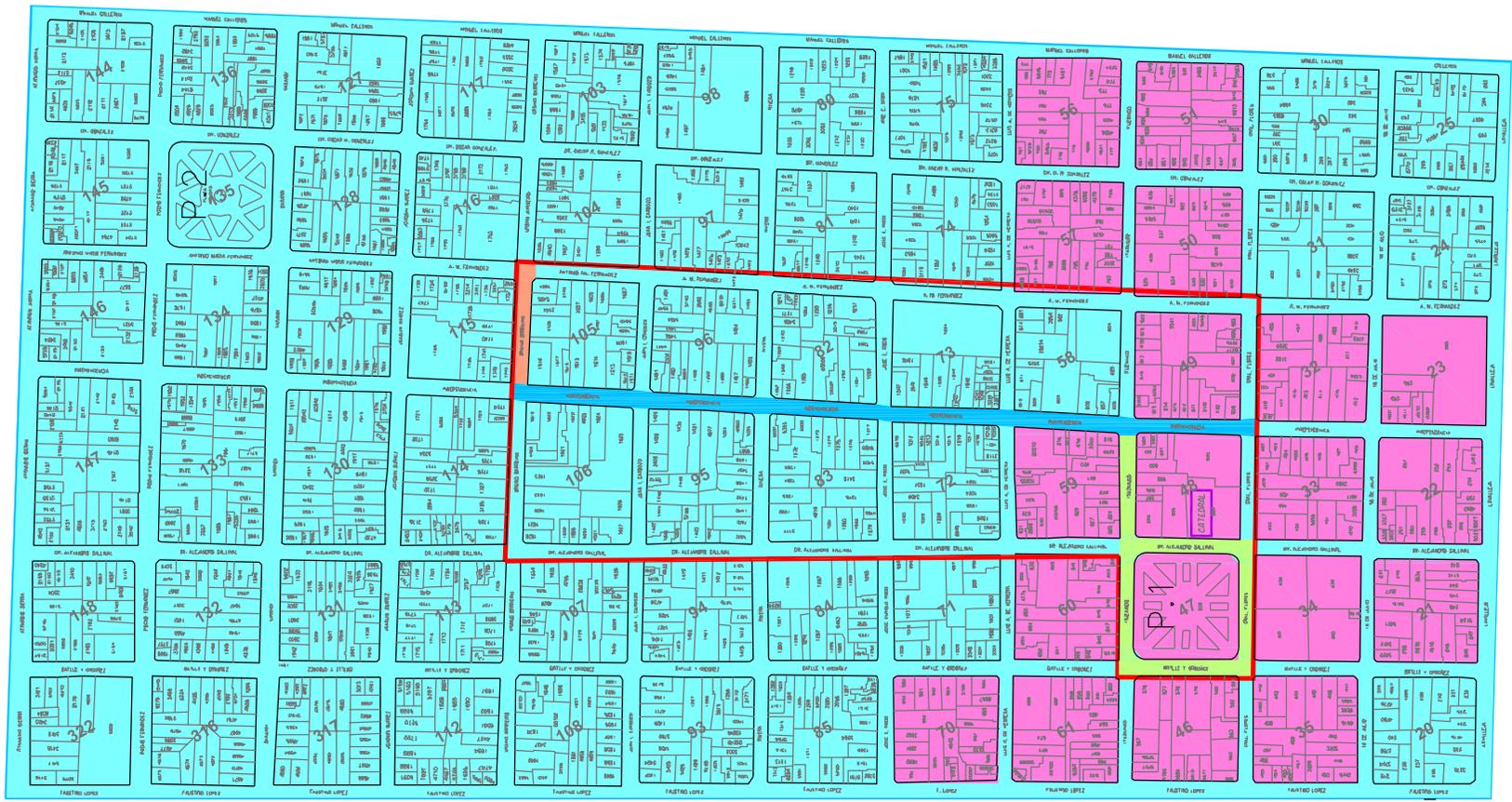


LÁMINA:
9

INSTANCIA: APROBACIÓN
FECHA: DIC./2014
ESCALA: GRÁFICA

FICHAS REGLAMENTARIAS

FICHA 1

ZONA 1 - ZONA CENTRO (Densidad Alta) Esta zona se encuentra dentro del área delimitada por las calles Manuel Calleros desde Atanasio Sierra hasta Juan Antonio Lavalleja, por esta hasta Faustino López, desde allí hasta Atanasio Sierra.		
Para la zona anteriormente definida y para las calles que definen el perímetro exterior de esta zona en una faja de hasta 30 metros de la línea de edificación de la mencionada calle, regirán las siguientes disposiciones a excepción de la superficie mínima de los predios.		
ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda, Servicios y Comercios
	CONDICIONADOS	<ul style="list-style-type: none"> Locales Bailables y/o similares Salones de Fiesta Talleres
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> Emprendimientos industriales Prostíbulos y/o similares
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	300 m ² (Se evaluará área mínima para predios en interior de la manzanas con fines de estacionamiento vehicular exclusivamente, pero nunca inferior a 140 m ² excluido el área de acceso)
	FRENTE MÍNIMO	7 metros (Se evaluará frente mínimo para predios en interior de la manzanas con fines de estacionamiento vehicular exclusivamente)
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	80 % para vivienda
		100 % para otros usos
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	<ul style="list-style-type: none"> 9 (nueve) metros incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio (no se incluyen tanques de agua, caja de ascensores, cajas de escaleras, ductos, etc., siempre que los mismos estén retirados 4 (cuatro) metros o más de la línea de edificación). Se permitirá mayor aprovechamiento en altura hasta un máximo de 32 (treinta y dos) metros, quedando sujeto a evaluación técnica el costo a abonar por este concepto. Para Zonas A y B ver cuadro específico.
		En zona especial Plaza Asamblea y áreas afectadas por "Conos Visuales" establecidos según planos: Ver Cuadro específico.
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	0 (cero) metros o 4(cuatro) metros mínimo
CONSTRUCIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> Bloques y Ticholos sin revocar Quinchos Adobes Chapa en paramentos
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Según Ordenanza vigente
	ARBOLADO	Obligatorio cada 7 (siete) metros en vereda

	VIALIDAD	Pavimento de Hormigón y Bitumen
	EQUIPAMIENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> • Bancos • Papeleras • Rampas • Nomenclátor • Luminarias • Semáforos • Contenedores • Señalizaciones
ESTACIONAMIENTOS	OBLIGATORIO	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios, Comercios y demás emprendimientos menores a 300 m². (Porcentaje supeditado a Evaluación Técnica)
		<ul style="list-style-type: none"> • Edificios o Complejos de Viviendas Colectivas (se exceptúa la vivienda individual y reciclajes): 70% (mínimo) de Unidades Locativas.
		<ul style="list-style-type: none"> • Emprendimientos con edificación mayor a 300 m²: 20% (mínimo) de superficie edificada, libre de circulación.
OTRAS EXIGENCIAS	–	Toda modificación o demolición de una fachada deberá solicitar el permiso correspondiente, el que 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.

FICHA 2**ZONA 1A - PLAZA ASAMBLEA Y PROTECCION VISUAL**

Esta zona se encuentra dentro del área delimitada por las calles Manuel Calleros desde Luis Alberto de Herrera hasta la calle General Flores, por esta hasta la calle Antonio María Fernández, de ahí hasta la calle Juan Antonio Lavalleja, por la misma hasta calle Batlle y Ordoñez y de ahí hasta calle 18 de Julio. Por 18 de Julio hasta calle Faustino López, por dicha calle hasta calle José Enrique Rodó y por la misma hasta calle Batlle y Ordoñez. Por ésta hasta calle Luis Alberto de Herrera, por dicha calle hasta calle Independencia, por Independencia hasta calle Ituzaingo, por Ituzaingo hasta calle Antonio María Fernández, por la misma hasta calle Luis Alberto de Herrera, y desde ahí por la misma hasta el punto inicial.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
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, cajas de escaleras, ductos, etc., siempre que los mismos estén retirados 4 (cuatro) metros o más de la línea de edificación).
		En los predios frentistas a la Plaza Asamblea dicha altura máxima será de 7 (siete) metros, a excepción de los edificios a construirse con un retiro frontal igual o mayor a 30 metros que podrán alcanzar una altura máxima de 10 (diez) metros incluidos los coronamientos.
OTRAS EXIGENCIAS	–	Toda modificación o demolición de una fachada deberá solicitar el permiso correspondiente, el que 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. Se analizará con especial recelo las solicitudes de las fachadas y edificios frentistas a la Plaza Asamblea.
DEMÁS PARAMETROS IDEM ZONA 1 – ZONA CENTRO		

FICHA 3

ZONA 2 - ZONA MIXTA

(Densidad Media) Esta zona se encuentra dentro del área delimitada por la calle Misiones desde calle Batlle y Ordóñez hasta calle Acuña de Figueroa, por ésta hasta la culminación de la misma Interceptando con calle Ituzaingo, por Ituzaingo hasta el límite Suroeste del padrón N° 4093, por este hasta el encuentro del límite norte del padrón N° 4092, por este límite en todo su recorrido hasta la calle General Flores. Por General Flores hasta calle Pacheco y Obes, de ahí hasta calle 18 de Julio. Por 18 de Julio hasta calle Coralio Lacosta, por la misma hasta calle Juan Antonio Lavalleja. Por Juan Antonio Lavalleja hasta la Avda. Aparicio Saravia, incluyendo el padrón N° 5233. Por Avda. Aparicio Saravia hasta el límite Noroeste del padrón N° 2908, por el mismo hasta la calle Manuel Calleros. Por calle Manuel Calleros hasta calle Zufriategui, de ahí hasta calle Antonio María Fernández. Por Antonio María Fernández hasta el límite Noroeste del padrón N° 6664, por este y su prolongación hasta la calle Independencia, por la calle Independencia hasta el límite Noroeste del padrón N° 4084. Recorriendo este límite en toda su extensión hasta Calle Pública, por esta hasta la calle Dr. Alejandro Gallinal, por esta hasta la Rambla, bordeando la misma hasta la calle Cte. P. Murgiondo. Por Cte. P. Murgiondo hasta calle Donato Pécora, por la misma hasta calle Cardeillac, de ahí hasta la calle Rincón, por la misma hasta la calle Rivera. Por Rivera hasta calle Figueredo, de ahí hasta calle Ursino Barreiro. Por Ursino Barreiro hasta calle Abente Haedo y por la misma hasta calle Manuel Oribe. Por la misma hasta calle Atanasio Sierra, por Atanasio Sierra hasta calle Batlle y Ordóñez. Por Batlle y Ordóñez hasta el punto inicial. Se excluye de esta zona, el área definida para la Zona 1.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda, Servicios y Comercios
	CONDICIONADOS	<ul style="list-style-type: none"> Pequeñas Industrias con bajo impacto ambiental Salones de Fiesta Locales Bailables
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> Emprendimientos con medio y alto impacto ambiental. Prostíbulos y/o similares
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	180 m ² (Se evaluará área mínima para predios en interior de la manzanas con fines de estacionamiento vehicular exclusivamente, pero nunca inferior a 180 m ² excluido el área de acceso)
	FRENTE MÍNIMO	<p>8.50 (ocho con cincuenta) metros</p> <p>(Se evaluará frente mínimo para predios en interior de la manzanas con fines de estacionamiento vehicular exclusivamente)</p> <p>En los fraccionamientos frentistas a calles límites con Zona 1, podrán autorizarse lotes con el frente mínimo establecido para dicha zona.</p>
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	80 % para vivienda
		80 % para otros usos
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	<ul style="list-style-type: none"> 9 (nueve) metros incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio (no se incluyen tanques de agua, caja de ascensores, cajas de escaleras, ductos, etc., siempre que los mismos estén retirados 4 (cuatro) metros o más de la línea de edificación).
		<ul style="list-style-type: none"> En los padrones frentistas a calles límites con Zona 1, Zona A y Zona B, podrá autorizarse la altura máxima establecida para dichas zonas respectivamente, con las obligaciones definidas para ellas.

ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	0 (cero) metros o 4(cuatro) metros mínimo <ul style="list-style-type: none"> Retiro frontal obligatorio de 4 metros mínimo en Avenidas Héctor Gutiérrez Ruiz y Zelmara Michelini en toda su extensión
CONSTRUCCIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> Bloques y ticholos sin revocar en Fachadas
		<ul style="list-style-type: none"> Chapa en paramentos en Viviendas
		<ul style="list-style-type: none"> Quinchos para viviendas y unidades locativas
		<ul style="list-style-type: none"> Adobes
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Según Ordenanza vigente
	ARBOLADO	Obligatorio cada 5 (cinco) metros en vereda
	VIALIDAD	Pavimento de Hormigón y/o Bitumen
	EQUIPAMIENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> Bancos Papeleras Rampas Nomenclátor Luminarias Semáforos Contenedores Señalizaciones
ESTACIONAMIENTOS	OBLIGATORIO	<ul style="list-style-type: none"> Servicios, Comercios y demás emprendimientos menores a 300 m². (Porcentaje supeditado a Evaluación Técnica)
		<ul style="list-style-type: none"> Edificios o Complejos de Viviendas Colectivas (se exceptúa la vivienda individual y reciclajes): 50% (mínimo) de Unidades Locativas.
		<ul style="list-style-type: none"> Emprendimientos con edificación mayor a 300 m²: 20% (mínimo) de superficie, libre de circulación.
OTRAS EXIGENCIAS	—	Toda modificación o demolición de una fachada deberá solicitar el permiso correspondiente, el que 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

FICHA 4

ZONA 3 - ZONA MIXTA

(Densidad Baja) Esta zona se encuentra dentro del área delimitada por las calles Misiones desde calle Batlle y Ordóñez hasta calle Acuña de Figueroa, por ésta hasta Camino de la Costa. Por Camino la Costa hasta Ruta Nacional N° 5, por la misma hasta el límite Norte del Padrón N° 7494. Desde este punto hasta la calle Lorenzo D'Auria. Por Lorenzo D'Auria hasta calle Pública al Oeste de la Manzana N° 598, por esta calle hasta la calle Heber Usher, por esta hasta calle 24 de Abril. De ahí hasta el límite de los padrones N° 9848 y N° 10025. Desde dicho punto y recorriendo los límites del Padrón N° 9848 hasta el encuentro con el límite de los padrones N° 10815 y N° 9845, por dicho límite hasta calle de los Molles Cencientos, de ahí hasta calle 30 de Noviembre de 1980. Por la misma hasta calle Dionisio Díaz. Por Dionisio Díaz hasta Calle Pública N° 60, por la misma hasta Cont. de calle de los Molles Cencientos. De ahí por el límite Oeste de las manzanas N° 597, N° 601, N° 559, N° 558 y el límite Norte de la manzana N° 558 hasta calle Pública, por esta calle hasta el límite Sur de la Manzana N° 557 hasta llegar a la calle Pública N° 60. Por la calle Pública N° 60 hasta calle Juan Zorrilla de San Martín. Por la misma hasta calle Eduardo Fabini, cruzando la vía férrea hasta calle Mtro. Julio Castro, por ésta hasta el límite de los Padrones N° 8894 y N° 7345. Por éste límite en una extensión de 361.85 metros. Desde ese punto hasta la calle Julio Castro nuevamente incluyendo los predios del "Sitio Pintado" y Padrones N° 9209 y N° 9210. Por dicha calle hasta la Avda. Gral. Artigas. Por la Avda. Gral. Artigas hasta calle Faustino Harrison y por la misma hasta el límite Oeste del padrón N° 9230. Bordeando el límite del Hipódromo hasta la calle Juan Pablo Paz López, incluyendo las Manzanas N° 561 y N° 562. Por la referida calle hasta calle Doroteo Enciso. Por Doroteo Enciso hasta la calle Pública al Sur del padrón N° 9199, desde ese punto hasta la calle Pública que circula al Oeste del padrón N° 20181, por esta calle hasta calle Juan Pablo Paz López. Por esta hasta la calle Treinta y Tres. Por Treinta y Tres hasta calle Juan Antonio Lavalleja, por la misma hasta la calle Rincón. Por Rincón hasta la calle Rivera. Por Rivera hasta calle Figueredo, de ahí hasta calle Ursino Barreiro. Por Ursino Barreiro hasta calle Abente Haedo y por la misma hasta calle Manuel Oribe. Por la misma hasta calle Atanasio Sierra, por Atanasio Sierra hasta calle Batlle y Ordóñez, por la misma hasta el punto inicial.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda, Servicios y Comercios
	CONDICIONADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Pequeñas Industrias con bajo impacto ambiental. • Salones de Fiesta • Locales Bailables
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • Emprendimientos con medio y alto impacto ambiental. • Prostíbulos y/o similares
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	220 m ²
	FRENTE MÍNIMO	10 (diez) metros <ul style="list-style-type: none"> • 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)	MÁXIMO	60 % para vivienda
		80 % para otros usos

ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	<ul style="list-style-type: none"> • 6 (seis) metros incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio (no se incluyen tanques de agua, cajas de escaleras, ductos, etc., siempre que los mismos estén retirados 4 (cuatro) metros o más de la línea de edificación).
		<ul style="list-style-type: none"> • En los padrones frentistas a calles límites con Zona 1 y Zona 2 podrá autorizarse la altura máxima establecida para dichas zonas respectivamente con las obligaciones definidas para ellas.
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	0 (cero) metros o 4(cuatro) metros mínimo
		Predios afectados por el Arroyo Tomás González deberán contar con un retiro que será reglamentado en el "Plan del Arroyo Tomás González"
		Retiro frontal obligatorio de 4 metros en: - Avenida José Pedro Varela desde Ruta N° 5 hasta Calle Pocho Fernández. - Calle Pocho Fernández desde Avda. José Pedro Varela hasta Aparicio Saravia. - Calle Juan Zorrilla de San Martín desde Florencio Sánchez hasta Calle N° 60. - Calle N° 60 desde Calle Juan Zorrilla de San Martín hasta Calle Florencio Sánchez. - Calle Independencia desde Vía Férrea hasta Calle N° 60.
		Retiro frontal obligatorio de 12 metros 50 en Calle Julio C. Grauert a partir del eje medio de la calzada desde la Vía férrea hasta Calle N° 60.
		Retiro frontal obligatorio de 10 metros en Ruta N° 5 - Brig. Gral. Fructuoso Rivera.
		<ul style="list-style-type: none"> • 20 metros (medidos a partir del riel más cercano) sobre la Vía Férrea para vivienda • 12 metros (medidos a partir del riel más cercano) sobre la Vía Férrea para otros destinos
	CONSTRUCIONES	MATERIALES PROHIBIDOS
<ul style="list-style-type: none"> • Chapa en paramentos en Viviendas 		
<ul style="list-style-type: none"> • Quinchos para viviendas 		
<ul style="list-style-type: none"> • Adobes 		
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Según Ordenanza vigente
	ARBOLADO	Obligatorio cada 5 (cinco) metros en vereda
	VIALIDAD	Pavimento de Hormigón, Bitumen y/o Balasto
	EQUIPAMIENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> • Bancos • Papeleras • Rampas • Nomenclátor • Luminarias • Semáforos • Contenedores • Señalizaciones

ESTACIONAMIENTOS	OBLIGATORIO	<ul style="list-style-type: none"> Edificios o Complejos de Viviendas Colectivas (se exceptúa la vivienda individual y reciclajes): 50% de Unidades Locativas.
		<ul style="list-style-type: none"> Emprendimientos con edificación mayor a 300 m²: 30% (mínimo) de superficie, libre de circulación.
OTRAS EXIGENCIAS	–	Toda modificación o demolición de una fachada deberá solicitar el permiso correspondiente, el que 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

FICHA 5

ZONA 4 - ZONA CORTIJO Y CALLE PÚBLICA N° 60

Esta zona se encuentra dentro del área delimitada por la calle Heber Usher desde calle Pública N° 60 hasta calle 24 de Abril. De ahí hasta el límite de los padrones N° 9848 y N° 10025. Desde dicho punto y recorriendo los límites del Padrón N° 9848 hasta el encuentro con el límite de los padrones N° 10815 y N° 9845, por dicho límite hasta calle de los Molles Cenicientos, de ahí hasta calle 30 de Noviembre de 1980. Por la misma hasta calle Dionisio Díaz. Por Dionisio Díaz hasta Calle Pública N° 60, por la misma hasta continuación de calle de los Molles Cenicientos. De ahí por el límite Oeste de las manzanas N° 597, N° 601, N° 559 y el límite Norte de la manzana N° 558 hasta calle pública, por esta calle hasta el límite Sur de la Manzana N° 557 hasta llegar a la calle Pública N° 60. Por la calle Pública N° 60 hasta el límite Sur del Padrón rural N° 4282, continuando por el límite Oeste del referido padrón hasta el límite Suroeste del Padrón rural N° 6969. Continuando por el límite Oeste de los padrones rurales N° 6969, N° 6968, N° 4256, N° 8098 hasta el límite Noreste de los padrones N° 8098, N° 7616, N° 12906 hasta llegar a la calle Pública N° 60, por esta hasta el punto de inicio.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda, Servicios y Comercios Pequeñas Industrias con bajo impacto ambiental Salones de Fiesta Locales Bailables
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> Emprendimientos con medio y alto impacto ambiental. Prostíbulos y/o similares
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	300 m ²
	FRENTE MÍNIMO	10 (diez) metros
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	60 % para vivienda
		80 % para otros usos
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	<ul style="list-style-type: none"> 6 (seis) metros incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio (no se

		incluyen tanques de agua, cajas de escaleras, ductos, etc.
ANCHO DE CALLES	PERMITIDOS	13 (Trece) o 17 (diecisiete) metros
	CONDICIONADOS	Otros anchos
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	Retiro Frontal obligatorio de 4 mts. mínimo. En predios esquineros podrá disminuirse uno de los retiros a un mínimo de 3 mts.
		El 50 % del área de retiro deberá estar enjardinada (sin pavimento).
		Sobre la línea de frente del predio sólo se permitirá un muro de una altura máxima de 0.50 mts y/o reja o tejido, y/o cerco de setos vivos hasta 2 mts de altura.- En la zona de retiro regirá el mismo criterio para los cercos divisorios.
		Retiro Frontal obligatorio sobre Calle N° 60 desde Calle Juan Zorrilla de San Martín hasta Calle Florencio Sánchez: - 4(cuatro) metros mínimo
		Predios afectados por el Arroyo Tomás González deberán contar con un retiro que será reglamentado en el "Plan del Arroyo Tomás González"
CONSTRUCCIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • Bloques y ticholos sin revocar en Fachadas • Chapa en paramentos en Viviendas • Quinchos para viviendas • Adobes
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Según Ordenanza vigente
	ARBOLADO	Obligatorio cada 5 (cinco) metros en vereda
	VIALIDAD	Pavimento de Hormigón, Bitumen y/o Balasto
	EQUIPAMIENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;">• Bancos <li style="width: 50%;">• Luminarias <li style="width: 50%;">• Papeleras <li style="width: 50%;">• Semáforos <li style="width: 50%;">• Rampas <li style="width: 50%;">• Contenedores <li style="width: 50%;">• Nomenclátor <li style="width: 50%;">• Señalizaciones
ESTACIONAMIENTOS	OBLIGATORIO	<ul style="list-style-type: none"> • Edificios o Complejos de Viviendas Colectivas 100% de Unidades Locativas.
		<ul style="list-style-type: none"> • Emprendimientos con edificación mayor a 300 m²: 30% (mínimo) de superficie, libre de circulación.

FICHA 6

ZONA 5 - ZONA HIPODROMO Y CEMENTERIO

Esta zona se encuentra dentro del área delimitada desde el límite de los Padrones N° 8894 y N° 7345 ubicado a 361.85 metros de calle Mtro. Julio Castro hasta esta calle excluyendo los predios del "Sitio Pintado" y Padrones N° 9209 y N° 9210. Por dicha calle hasta la Avda. Gral. Artigas. Por la Avda. Gral. Artigas hasta calle Faustino Harrison y por la misma hasta el límite Oeste del padrón N° 9230. Bordeando el límite del Hipódromo hasta la calle Juan Pablo Paz López, incluyendo las Manzanas N° 561 y N° 562. Por la referida calle hasta calle Doroteo Enciso. Por Doroteo Enciso hasta la calle Pública al Sur del padrón N° 9199, desde ese punto hasta la calle pública que circula al Oeste del padrón N° 20181, por esta calle hasta calle Juan Pablo Paz López. Por esta hasta la calle Treinta y Tres. Por Treinta y Tres hasta calle Juan Antonio Lavalleja, por la misma hasta la calle Rincón. Por la calle Rincón hasta la calle Donato Pécora, de ahí hasta la calle Prudencio Murgiondo. Por esta calle hasta la culminación de la misma en el Río Santa Lucía Chico. De ahí se continúa por el Río Santa Lucía Chico hasta límite de los padrones N° 7355 y N° 8737, por este límite hasta la calle Francisco Wallerstein. Por esta hasta el límite de los padrones N° 8732 y N° 8621 por este hasta el límite de los padrones N° 8621 y N° 7351, por este hasta el límite de los padrones N° 7351 y N° 7352, por este hasta el Camino Campamento Barra del Pintado. Por Camino Campamento Barra del Pintado hasta la calle Pública que pasa entre los padrones N° 7350 y N° 8745, continuando por la referida calle Pública hasta su culminación en la pista del Hipódromo recorriendo los límites del padrón N° 8894 hasta su encuentro con el punto inicial.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Actividades Sociales, Educativas, Recreativas y Deportivas • Servicios y Comercios • Salones de Fiesta • Locales Bailables • Prostíbulos
	CONDICIONADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Pequeñas Industrias con bajo impacto ambiental • Viviendas
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • Emprendimientos con medio y alto impacto ambiental.
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	1000 m ² (mil metros cuadrados)
	FRENTE MÍNIMO	15 (quince) metros
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	20 % para vivienda
		60 % para otros usos
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	<ul style="list-style-type: none"> • 6 (seis) metros incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio (no se incluyen tanques de agua, cajas de escaleras, ductos, etc., siempre que los mismos estén retirados 4 (cuatro) metros o más de la línea de edificación).
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	Retiro Frontal: - 4(cuatro) metros mínimo Predios afectados por el Arroyo Tomás González deberán contar con un retiro que será reglamentado en el "Plan del Arroyo Tomás González". Predios afectados por Río Santa Lucía Chico deberán respetar los retiros estipulados por ley.

CONSTRUC- CIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	• Bloques y ticholos sin revocar en Fachadas
		• Chapa en paramentos en Viviendas
		• Quinchos para viviendas
		• Adobes
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Según Ordenanza vigente
	ARBOLADO	Obligatorio cada 5 (cinco) metros en vereda
	VIALIDAD	Pavimento de Hormigón, Bitumen y/o Balasto
	EQUIPAMIENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> • Bancos • Papeleras • Rampas • Nomenclator • Luminarias • Semáforos • Contenedores • Señalizaciones
ESTACIONA- MIENTOS	OBLIGATORIO	• Edificios o Complejos de Viviendas Colectivas (se exceptúa la vivienda individual y reciclajes): 100% de Unidades Locativas.
		• Emprendimientos con edificación mayor a 300 m ² : 20% (minimo) de superficie, libre de circulación

FICHA 7

ZONA 6 - ZONA RIO SANTA LUCIA

Esta zona se encuentra dentro del área delimitada por el Camino de la Costa desde la calle Pública N° 61 hasta la calle Acuña de Figueroa. Por esta calle hasta la culminación de la misma interceptando con calle Ituzaingo, por Ituzaingo hasta el límite Suroeste del padrón N° 4093, por este hasta el encuentro del límite Norte del padrón N° 4092, por este límite en todo su recorrido hasta la calle General Flores. Por General Flores hasta calle Pacheco y Obes, de ahí hasta calle 18 de Julio. Por 18 de Julio hasta calle Coralio Lacosta, por la misma hasta calle Juan Antonio Lavalleja. Por Juan Antonio Lavalleja hasta la Avda. Aparicio Saravia, incluyendo el padrón N° 5233. Por Aparicio Saravia hasta el límite Noroeste del padrón N° 2908, por el mismo hasta la calle Manuel Calleros. Por calle Manuel Calleros hasta calle Zufriategui, de ahí hasta calle Antonio María Fernández. Por Antonio María Fernández hasta el límite Noroeste del padrón N° 6664, por este y su prolongación hasta la calle Independencia, por la calle Independencia hasta el límite Noroeste del padrón N° 4084. Recorriendo este límite en toda su extensión hasta Calle Pública, por esta hasta la calle Dr. Alejandro Gallinal, por esta hasta la Rambla de la Piedra Alta, por la misma hasta la Avda. Aparicio Saravia continuando por el límite Sur y Este del padrón rural N° 15542 hasta Avda. Wilson Ferreira, por la misma hasta Camino Carlos María Urioste. Por Carlos María Urioste hasta Ruta Nacional N° 5, por Ruta Nacional N° 5 hasta Río Santa Lucía Chico, por el mismo hasta la calle Pública N° 61 y desde esta calle hasta el punto de inicio.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Actividades Sociales, Educativas, Recreativas, Deportivas y Turísticas • Servicios y Comercios • Salones de Fiesta • Locales Bailables
	CONDICIONADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Viviendas
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • Cooperativas y grupos habitacionales • Emprendimientos Industriales de cualquier índole • Grandes Superficies Comerciales (mayores a 200m²) • Prostíbulos y/o similares
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	300 m ² (trescientos metros cuadrados)
	FRENTE MÍNIMO	10 (diez) metros
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	40 % para vivienda
		60 % para otros usos
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	<ul style="list-style-type: none"> • 6 (seis) metros para vivienda • 8 (ocho) metros otros destinos <p>Para ambos casos quedan incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio (no se incluyen tanques de agua, cajas de escaleras, ductos, etc., siempre que los mismos estén retirados 4 (cuatro) metros o más de la línea de edificación).</p>

ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	Retiro Frontal: • 0 (cero) metros o 4(cuatro) metros mínimo
		• Predios afectados por Río Santa Lucía Chico deberán respetar los retiros estipulados por ley.
		• 20 metros (medidos a partir del riel más cercano) sobre la Vía Férrea para vivienda
	• 12 metros (medidos a partir del riel más cercano) sobre la Vía Férrea para otros destinos	
CONSTRUC- CIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • Bloques y ticholos sin revocar en Fachadas • Chapa en paramentos en Viviendas • Quinchos para viviendas y unidades locativas • Adobes
ESPACIO PUBLICO	ACERAS	Según Ordenanza vigente
	ARBOLADO	Obligatorio cada 5 (cinco) metros en vereda
	VIALIDAD	Pavimento de Hormigón, Bitumen y/o Balasto
	EQUIPAMIENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;">• Bancos <li style="width: 50%;">• Luminarias <li style="width: 50%;">• Papeleras <li style="width: 50%;">• Semáforos <li style="width: 50%;">• Rampas <li style="width: 50%;">• Contenedores <li style="width: 50%;">• Nomenclátor <li style="width: 50%;">• Señalizaciones
ESTACIONA- MIENTOS	Se preverá zona de estacionamiento sobre Rambla	

FICHA 8

ZONA 7 - INDUSTRIAL

Esta zona se compone de los padrones N° 8737, N° 7354, N° 7353, N° 7352, N° 8621, N° 8745, N° 9232, N° 7347, N° 7348, N° 7349, N° 8894, N° 8895, además de los Padrones Rurales N° 4313, N° 15631, N° 18088, N° 18087 y N° 4288.

ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Emprendimientos Industriales y Logísticos
	CONDICIONADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Emprendimientos Comerciales y de Servicios
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • Destino Residencial • Emprendimientos no relacionados con la actividad industrial
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	2000 m ²
	FRENTE MÍNIMO	20 (veinte) 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 10 (diez) metros como mínimo. Sobre el Arroyo Pintado se deberá contar con un retiro que será como mínimo de 30 (treinta) metros a partir del eje del cauce.
CONSTRUCCIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • Quinchos
		<ul style="list-style-type: none"> • Adobes
		<ul style="list-style-type: none"> • Madera de descarte
ESPACIO PÚBLICO	ARBOLADO	Obligatorio cada 10 (diez) metros en vereda
	VIALIDAD	Pavimento de Hormigón, Bitumen y/o Balasto
	EQUIPAMIENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> • Luminarias • Señalizaciones
ESTACIONAMIENTOS		<ul style="list-style-type: none"> • De acuerdo a envergadura, destino del emprendimiento y evaluación técnica de la Intendencia.
EXCEPCIONES		Quedan exceptuados de las exigencias establecidas en la Ficha 8, los Padrones N° 8745 y N° 9232. Los fraccionamientos de dichos padrones requerirán la aprobación de Junta Departamental previo informe favorable de las Oficinas Técnicas de la Intendencia de Florida, quien valorará en el proyecto la consolidación existente de construcciones e infraestructura.

FICHA 9

ENCLAVES SUBURBANOS

ZONA 9 - FRIGORÍFICO (Uso Industrial) Esta zona esta compuesta por el padrón N° 10014		
ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADO	Emprendimiento Industrial (actual frigorífico)
	CONDICIONADOS	Emprendimientos Comerciales, Logísticos y/o de Servicios (en caso de cambiar el uso del enclave)
	PROHIBIDOS	Destino Residencial
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	No Fraccionable para Uso Industrial 3000m ² (tres mil metros cuadrados) (en caso de cambiar el uso del enclave)
	FRENTE MÍNIMO	30 (treinta) metros
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	40%
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	Retiro Frontal de 10 (diez) metros como mínimo. Sobre el Arroyo Juncal se deberá contar con un retiro que será como mínimo de 30 (treinta) metros desde el eje del cauce.
CONSTRUCIONES	PERMITIDO	<ul style="list-style-type: none"> • Materiales de buena calidad
	CONDICIONADO	<ul style="list-style-type: none"> • Bloques
ESPACIO PUBLICO	VIALIDAD	<ul style="list-style-type: none"> • Pavimento de Hormigón, Bitumen y/o Balasto
	EQUIPAMIENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> • Luminarias • Señalizaciones
ESTACIONAMIENTOS		<ul style="list-style-type: none"> • De acuerdo a envergadura, destino del emprendimiento y evaluación técnica de la Intendencia.

FICHA 10

ZONA 10 - RUTA 5 Y AVIACIÓN		
(Actividades Múltiples) Esta Zona discontinua se encuentra compuesta por los padrones rurales N° 10171, N° 11839, N° 8686, N° 18076, N° 18077, N° 15332, N° 7617, N° 743, N° 10254, N° 742, N° 4768, N° 741, N° 14892, N° 8421 parte, N° 8616, N° 14162, N° 12772, N° 12956, N° 10688, N° 11843, N° 11371, N° 13998, N° 15019, N° 15610, N° 15020, N° 15590, N° 8825, N° 776, N° 9436, N° 7281, N° 5595, N° 4094 parte, N° 4095, N° 10223, N° 5486, N° 13978, N° 11555, N° 6811, N° 4590, N° 15789, N° 11554, N° 13718, N° 13777, N° 6490 y N° 13776.		
ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	PERMITIDO	<ul style="list-style-type: none"> • Actividades Comerciales, Logísticas, de Servicios. • Vivienda asociada con el emprendimiento a instalarse. • Actividades relacionadas con la actividad militar y afines. (Solo en Padrón Rural N° 776)
	CONDICIONADO	<ul style="list-style-type: none"> • Actividades Industriales de bajo impacto ambiental • Padrón Rural N° 776: Viviendas para uso del personal militar y/o relacionadas a los emprendimientos a instalarse • Se podrá autorizar una vivienda individual por Padrón existente a la fecha de aprobación del presente documento. • 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, <ul style="list-style-type: none"> • Prostíbulos y similares
	PROHIBIDO	<ul style="list-style-type: none"> • Actividades de mediano y alto Impacto ambiental (Contaminación por Efluentes, Olores, Acústica, etc.) • Cooperativas y grupos habitacionales
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	3000 m ² (tres mil metros cuadrados)
	FRENTE MÍNIMO	30 (treinta) metros
F.O.S.	MÁXIMO	60%
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	6 (seis) metros para Vivienda
		Para otros destinos supeditado a estudio del emprendimiento.
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	Retiro Frontal obligatorio: <ul style="list-style-type: none"> • 10 (diez) metros mínimo sobre Rutas N° 5 y N° 56 • 4(cuatro) metros mínimo sobre otras calles
CONSTRUCIONES	PERMITIDO	Materiales de buena calidad
	CONDICIONADO	Bloques
	PROHIBIDO	Chapas en paramentos para Viviendas
OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> • Para fraccionamientos mayores a 6 solares, se estudiará especialmente los aspectos urbanísticos y la apertura de nuevas calles. • Sólo se autorizará fraccionar en régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 10751 y modificativas) en predios mayores a 3000 m² (tres mil metros cuadrados) con un máximo de 2 (dos) unidades individuales por padrón. • Para los Padrones Rurales N° 12772, N° 14162 y N° 8616, se estudiarán en forma especial los fraccionamientos y sus usos, autorizándose aquellos emprendimientos que cumplan con los requisitos exigidos por parte del Equipo de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Florida 	

atendiendo principalmente el aspecto estético del mismo en relación al entorno y a la importancia del principal acceso a la ciudad, restringiendo la construcción de viviendas.

FICHA 11

ZONA 11 - ZONA MILITAR		
(Actividades Múltiples) Esta zona esta compuesta por los Padrones N° 772 y 11905		
ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	PERMITIDO	Viviendas para uso del personal militar Actividades relacionadas con la actividad militar y afines
	CONDICIONADO	Actividades Industriales de bajo impacto ambiental
	PROHIBIDO	Actividades de mediano y alto Impacto ambiental (Contaminación por Efluentes, Olores, Acústica, etc.).
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	5 (cinco) hectáreas
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	6 (seis) metros para Vivienda.
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	Retiro Frontal: - 10 (diez) metros mínimo sobre Ruta N° 5. - 15 (quince) metros mínimo sobre Caminos. - 25 (veinticinco) metros mínimo sobre Ruta N° 56.

FICHA 12

ZONA 12 - RUTA 5 - RUTA 56		
(Residencial) Zona discontinua que se encuentra integrada por la zona conocida como Lomas del Santa Lucía, formada por los padrones del N° 16465 al N° 16470, N° 16472, N° 16474, N° 16825 al N° 16836, N° 17664, N° 17665, N° 18194, N° 18195, N° 18344, N° 18345, N° 18597, N° 18598; Zona conocida como Barrio La Rural, formada por los padrones N° 12722, N° 12417, N° 12418, N° 12726, N° 10841, N° 13072, N° 10247, N° 11713, N° 12362, N° 13069 al N° 13071, N° 13073, N° 8823, N° 8826 y N° 15258; Zona conocida como Aldeas Infantiles, formada por el padrón N° 8421 parte y zona conocida como Casa de Retiro, formada por los padrones N° 9788 y N° 10170.		
ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	PERMITIDO	Destino Residencial
	CONDICIONADO	Pequeños Comercios
	PROHIBIDO	Actividades Industriales Actividades Logísticas y de Servicios.
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	En Barrio "La Rural": 800m ² (ochocientos metros cuadrados)
	FRENTE MÍNIMO	En Barrio "La Rural": 12 (doce) metros
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	40%
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	6 (seis) metros para Vivienda
ALINEACIONES Y RETIROS	ALINEACIÓN	Sujeta a una Solución Arquitectónica Favorable
	RETIRO	Retiro Frontal: - 10 (diez) metros mínimo sobre Ruta N° 5 - 4(cuatro) metros mínimo sobre otras calles
		- 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	PERMITIDO	Materiales de buena calidad
	CONDICIONADO	Bloques
	PROHIBIDO	Chapas en paramentos para Viviendas
OBSERVACIONES	No se autorizan fraccionamientos en esta zona, excepto en Barrio "La Rural" que además regularicen situaciones con construcciones existentes al momento de aprobarse la presente normativa, no pudiéndose crear predios baldíos (Régimen Común y Propiedad Horizontal).	

FICHA 13

ZONA 13 - CHACRAS DE FLORIDA		
<p>Esta zona se encuentra dentro del área delimitada por Camino de la Costa desde la calle Pública N° 61 hasta la calle de Chacras ubicada entre los Padrones rurales N° 4111 y N° 9367, por esta hasta la vía férrea. Por la vía férrea hasta el límite Sur del padrón rural N° 11555. Continuando por el límite Sur de los padrones rurales N° 11555, N° 13978, N° 5486 y N° 10223, de ahí continúa por el límite Oeste de los padrones rurales N° 10223 y N° 4095 hasta llegar al límite de la zona 10 en el padrón rural N° 4094. Desde este punto por el límite Este del padrón N° 19009 hasta la calle de Chacras. Por la calle de Chacras hasta el encuentro con otra calle de Chacras ubicada al Oeste del padrón N° 13128. Por dicha calle de Chacras hasta la Calle Pública N° 61 ubicada al Sur del Padrón N° 4143. Por la calle Pública N° 61 hasta el Camino de la Costa, incluyendo los padrones N° 4176, N° 4177, N° 16266, N° 13045, N° 4178, N° 13044 y N° 7615.</p>		
ATRIBUTOS	PARAMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda Individual (una por padrón, mas una por Art. 14 Ordenanza de Construcciones) • Actividades Comerciales, Logísticas y de Servicios. • Actividades rurales que compatibilicen con la residencia • Solo en predios ubicados a partir de la Calle 24 de Abril al Noroeste, podrán habilitarse: <ul style="list-style-type: none"> • Salones de Fiesta y/o similares • Actividades Industriales de bajo impacto ambiental • Locales Bailables y/o similares • Prostíbulos y/o similares
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • Fraccionamientos y Urbanizaciones en Propiedad Horizontal • Cooperativas y grupos habitacionales • Actividades de mediano y alto Impacto ambiental (Contaminación por Efluentes, Olores, Acústica, etc.).
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	15000 m ² (quince mil metros cuadrados)
	FRENTE MÍNIMO	<ul style="list-style-type: none"> • 50 (cincuenta) metros
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	Predios menores a 1000m ² : 80%
		50%
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	6 (seis) metros para Vivienda
		12 (doce) metros para Otros Destinos
ALINEACIONES Y RETIROS	RETIRO	Para Calle Pública N° 61: 4 (cuatro) metros mínimo
		Para resto de las vías de tránsito: 15 (quince) metros mínimo
		- 20 metros (medidos a partir del riel más cercano) sobre la Vía Férrea para vivienda
		- 12 metros (medidos a partir del riel más cercano) sobre la Vía Férrea para otros destinos
CONSTRUCIONES	MATERIALES PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • Quinchos • Adobes

Normativa Barrio Universitario

1° - Delimitación

Se trata de la zona ubicada al Noreste de la Vía Férrea y la Ruta Nacional N° 5 contenida en el interior del perímetro formado por:

La Calle Pública N° 61 desde el límite de los padrones rurales N° 4132 y N° 4133, hasta su encuentro con el Camino de la Costa, por este hacia el Sur hasta la Ruta Nacional N° 5, por la misma hasta el límite Norte del Padrón N° 7494. Desde este punto hasta la vía férrea, por la vía férrea hasta el límite Oeste de la manzana N° 515 y desde este punto hasta el punto de inicio.

2° - Objetivos

Se trata esencialmente de ordenar una zona de la ciudad que viene “padeciendo un desborde” principalmente al noreste de la Ruta N° 5, que representa una situación de hecho en algunos casos irreversible.

Esta normativa reafirma los objetivos de las D.O.T. en cuanto a la contención de su extensión y establece criterios para equilibrar y ordenar el crecimiento poblacional en su condición de “desborde”.

Se pretende moderar y desestimular la densificación continuando con un uso mixto del suelo que contemple viviendas, emprendimientos industriales de bajo impacto ambiental, comerciales, logísticos, de servicios para así generar apoyo y descompresión a la ciudad consolidada.

3° - Estrategia de Ordenamiento Territorial

a) Proyectos Especiales:

- 1 - A los efectos de ordenar la circulación y conexión de esa zona con la Ruta N° 5, se propone la implantación de “Calles de servicio” paralelas a ésta, que den continuación a las existentes, con el fin de minimizar los cruces (empalmes) y el tránsito vehicular en esta vía de tránsito.
- 2 - Se aconseja el estudio de viabilidad de un cruce a distinto nivel en la intersección de la Avda. José Pedro Varela con la Ruta N° 5.
- 3 - Cruce de continuación de la Calle 24 de Abril con Ruta N° 5.
- 4 - Construcción de rotonda o acceso a distinto nivel en Ruta N° 5 y Calle N° 60.

b) Fraccionamientos

- 1- Proyectos que involucren más de 6 (seis) solares, deberán ir acompañados de un plan de urbanización acorde a la zona, que será evaluado por el Equipo de Ordenamiento de la Intendencia.
- 2- Para esta zona NO será de aplicación lo establecido en el literal “a” del numeral 4 del Art. 11 (Directriz N° 5) de las Directrices Departamentales.
- 3 - No se autorizarán reparcelamientos que generen predios con dimensiones inferiores a los mínimos establecidos en la ficha correspondiente, salvo aquellos casos que regularicen sus límites por construcciones mal emplazadas.
- 4 - Se autorizarán Fraccionamientos en régimen de Propiedad Horizontal para edificios existentes con anterioridad a la vigencia de la presente norma.

Para edificios nuevos o existentes posteriores a la vigencia de la presente norma, que se proyecten fraccionar en régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 10751 y modificativas) sólo se autorizará un máximo de 2 (dos) unidades individuales por padrón cuando se proyecten en padrones de hasta 2000 m² (dos mil metros cuadrados) pudiendo autorizar una unidad más por cada 1000 m² (mil metros cuadrados) de superficie hasta un máximo de 6 unidades.

5 - Para los predios frentistas a calles que se generen en nuevas urbanizaciones, regirá un retiro frontal obligatorio para construir de cuatro metros como mínimo.

c) Edificación

1 - En predios menores a los 2000 m² sólo se autorizará la construcción de dos viviendas como máximo y de acuerdo a los Factores de Ocupación del Suelo.

2 - Para los padrones ubicados al Noreste de la Ruta N° 5 que superen los 2000 m² (dos mil metros cuadrados) se autorizará una unidad de vivienda más por cada 1000 m² (mil metros cuadrados) de superficie hasta un máximo de 6 (seis) unidades de vivienda individuales.

3 - Para los padrones ubicados en la manzana N° 515 solo se autorizarán construcciones con destino residencial y pequeños comercios.

ZONA 8 - BARRIO UNIVERSITARIO		
La Calle Pública N° 61 desde el límite de los padrones rurales N° 4132 y N° 4133, hasta su encuentro con el Camino de la Costa, por este hacia el Sur hasta la Ruta Nacional N° 5, por la misma hasta el límite Norte del Padrón N° 7494. Desde este punto hasta la vía férrea, por la vía férrea hasta el límite Oeste de la manzana N° 515 y desde este punto hasta el punto de inicio.		
ATRIBUTOS	PARÁMETROS	DESCRIPCIÓN
USO DEL SUELO	AUTORIZADOS	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda Individual (Hasta 2 como máximo en predios menores a 2000 m²) Actividades comerciales, Logísticas y de servicios e Industriales de bajo Impacto Ambiental menores a 400 m² (cuatrocientos metros cuadrados)
	CONDICIONADOS	<ul style="list-style-type: none"> Actividades comerciales, Logísticas y de servicios e Industriales de bajo Impacto Ambiental mayores a 400 m² (cuatrocientos metros cuadrados)
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> Cooperativas y grupos habitacionales Actividades de mediano y alto impacto ambiental (contaminación por efluentes, olores, acústica, etc) Salones de Fiesta y/o similares Locales Bailables y/o similares Prostíbulos y/o similares
DIMENSIONES DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE MÍNIMA	<ul style="list-style-type: none"> Al noreste de Ruta N° 5: 2000 m² Al Suroeste de la Ruta 5: 800m²
	FRENTE MÍNIMO	<ul style="list-style-type: none"> Al Noreste de Ruta N° 5: 20 metros Al Suroeste de la Ruta 5: 12 metros
F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo)	MÁXIMO	30% predios mayores o iguales a 2000m ²
		40% en predios entre 500 m ² y 2000m ²
		60% en predios menores a 500m ²
ALTURA DE EDIFICACION	MÁXIMO	• 6 metros para Viviendas
		• 10 metros para otros destinos

ALINEACIONES Y RETIROS	RETIRO FRONTAL MÍNIMO	• 10 metros: Sobre Ruta N° 5
		• 4 metros: Sobre calles Darío Castro, 24 de Abril y Pública N° 61, y Cont. Avda. José P. Varela y nuevas urbanizaciones
		• 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	PERMITIDO	Materiales de buena calidad
	CONDICIONADOS	Bloques
	PROHIBIDOS	Chapas para paramentos en vivienda

Normativa Micro-Centro

CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º - Objeto: En el marco de revitalización de la zona céntrica de la ciudad de Florida, se establece la necesidad de ordenar y regular todos los aspectos técnico-constructivos con pautas referentes a lo urbanístico, que aseguren una armoniosa y ordenada relación del espacio público colectivo.

Artículo 2º - Definición: Se define como Microcentro de la Ciudad de Florida al espacio céntrico en el cual se desarrolla principalmente la actividad comercial.

Artículo 3º - Alcance: La aplicación de la presente normativa regirá en el área comprendida por las calles Antonio María Fernández desde Gral. Flores hasta Ursino Barreiro, por ésta hasta Alejandro Gallinal. Por Alejandro Gallinal hasta Calle Ituzaingó, por la misma hasta Batlle y Ordoñez. Por Batlle y Ordoñez hasta Gral. Flores y por ésta hasta Antonio María Fernández. Quedan comprendidas también dentro de esta zona, las veredas del Mercado Municipal. (Ver Fig. 1).-



Figura 1

Artículo 4º - Zonas de intervención: Dentro del perímetro definido en el artículo anterior se reconocen y establecen las siguientes zonas:

Zona 1 - Zona Histórica, definida por ambos lados de la Calle Ituzaingó desde calle A. Gallinal hasta calle Independencia y ambos lados de las calles que circunvalan a la Plaza Asamblea.

Zona 2 - Zona Comercial, definida por ambos lados de calle Independencia desde calle Gral. Flores hasta calle Ursino Barreiro.

Zona 3 - Zona Cultural, definida por ambos lados de la calle Ursino Barreiro desde calle Independencia hasta calle Antonio Maria Fernández.

Zona 4 - Definida por ambos lados del resto de las calles.

Artículo 5º - Administración y seguimiento: Se asigna al Departamento Urbanismo y Vivienda y a la División de Arquitectura de la Intendencia todo lo referente a la administración, cumplimiento y control de las disposiciones contenidas en la presente reglamentación, así como el estudio de las intervenciones y propuestas urbanísticas públicas o privadas comprendidas en las Zonas definidas precedentemente.

CAPÍTULO II - ESPACIO PÚBLICO

Artículo 6º - Definición

1 - A los efectos de la aplicación de la presente normativa, se define como espacio público al espacio físico contenido, plani y altimétricamente, entre líneas de fachadas con los límites de alturas que se establecerán. Dichos espacios están destinados y librados al uso público principalmente con fines de circulación, estacionamiento, esparcimiento, ocio y/o recreación.

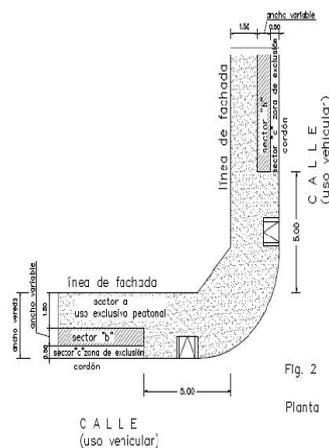
2 - Se diferencian dentro de dicho espacio:

Una senda (a) libre de obstrucciones de 1.50 metros de ancho medidos desde la línea de fachadas hacia el cordón, destinada exclusivamente a la circulación peatonal.

Un sector (b) destinado a la colocación de equipamiento urbano de ancho variable.

Un sector (c) de exclusión de 0.50 metros de ancho medidos desde el cordón hacia la línea de fachada. En esta zona no podrá realizarse ningún tipo de intervención.

- ♦ Una calzada (d), destinada exclusivamente al tránsito y al estacionamiento vehicular. (Fig. 2)



CAPÍTULO III - MARQUESINAS

Artículo 7º - Definición: Son elementos volados sobre el espacio público, con lados y cubiertas macizas, llanas o caladas adosadas a un edificio, destinadas a contener publicidad, equipos de aire acondicionado y/o luminarias, así como también salvaguardar del sol, la lluvia u otros agentes climáticos.

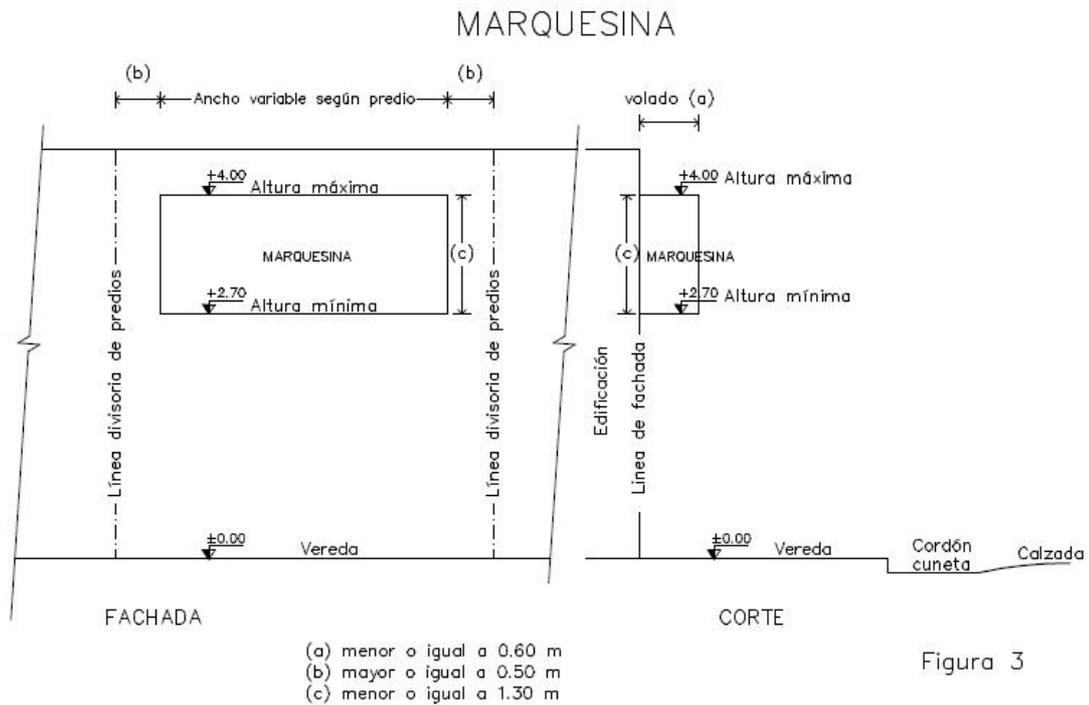
Artículo 8º - Características

1 - Mínimos y máximos exigibles (fig. 3):

- a) La altura mínima de colocación será mayor o igual a 2.70 metros medidos respecto al nivel más alto de la vereda.
- b) El volado máximo (a) deberá ser menor o igual a 0.60 metros medidos desde la línea de fachadas.
- c) La distancia (b) a las líneas divisorias de predios deberá ser mayor o igual a 0.50 metros.
- d) La altura máxima (c) de la marquesina será menor o igual a 1.30 metros y nunca podrá sobrepasar los 4.00 metros medidos respecto al nivel más alto de la vereda.

2 - Cuando las marquesinas sean macizas o llanas, las aguas pluviales deberán canalizarse para evitar la caída libre sobre el espacio público.

3 - Cuando las marquesinas sean colocadas debajo de estructuras existentes integrantes de la fachada y/o estructura propia del edificio, como ser: cornisas, balcones o elementos análogos, salvo la altura mínima de colocación, podrá adecuarse el resto de las dimensiones establecidas, previo estudio de la propuesta e informe favorable de las oficinas técnicas.



CAPÍTULO IV - TOLDOS

Artículo 9º. Definición: Son elementos volados que conforman una cubierta liviana móvil a modo de techo sobre ventanas o puertas, que proporciona protección contra el sol y/o la lluvia.

Artículo 10º - Características

1 - Para estos elementos protectores móviles, se utilizarán lonas y/o cualquier otro material plástico similar, considerado liviano. La calidad de la construcción y terminación del toldo deberá ser, a juicio de la Oficina competente de la Intendencia, de un correcto nivel de apariencia y seguridad acorde con el lugar público que usufructúa.

2 - Mínimos y máximos exigibles

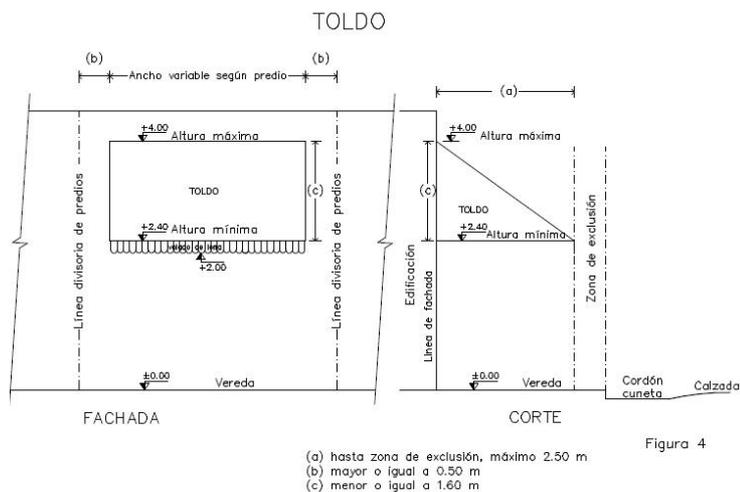
a) La altura mínima de colocación de la estructura, será mayor o igual a 2.40 metros medidos respecto al nivel más alto de la vereda. Como elemento adicional de protección solar, en el extremo del toldo paralelo a la calle, podrá colocarse un volado de lona cuyo límite inferior esté a una distancia mayor de 2 mts. de la vereda.

b) El volado (a) podrá extenderse como máximo hasta la línea de exclusión definida por el Art. 6º, 2, "sector c" y no sobrepasará los 2.50mts medidos con respecto a la línea de fachadas.

c) La distancia (b) que distará de las líneas divisorias de predios deberá ser mayor a 0.50 mts.

d) La altura máxima (c) será menor o igual a 1.60 metros y nunca podrá sobrepasar los 4.00 metros medidos respecto al nivel más alto de la vereda. (Fig. 4)

3 - Los toldos serán plegables o rebatibles 100% hacia el plano de la fachada y no podrán estar abiertos después de la puesta solar.



CAPÍTULO V - OTROS ELEMENTOS EN FACHADA

Artículo 11º - Definición: Se definen como otros elementos de la fachada, aquellos que se encuentran adosados a esta y que pueden cumplir distintas funciones como letreros, carteles, accesorios de propaganda y publicidad, luminarias, banners o cualquier otro elemento liviano saliente del plano de fachada.

Artículo 12º - Características

1 - Materiales: Para estos elementos se utilizarán lonas y/o cualquier otro material de características similares, considerado liviano.

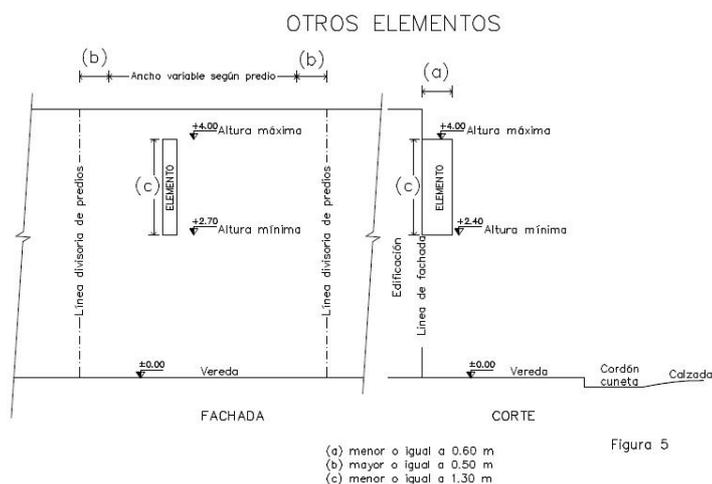
2 - Mínimos y máximos exigibles (fig. 5):

a) La altura mínima de colocación será mayor o igual a 2.40 metros medidos respecto al nivel más alto de la vereda.

b) El volado máximo (a) deberá ser menor o igual a 0.60 metros medidos respecto a la línea de fachadas.

c) La distancia (b) que distará de las líneas divisorias de predios deberá ser mayor o igual a 0.50 m.

d) La altura máxima (c) de estos elementos será menor o igual a 1.60 metros y la altura total medida con respecto al nivel más alto de la vereda nunca deberá sobrepasar el nivel del pretil.-



3 - Pasacalles: Queda prohibida la instalación de pasacalles en la zona definida como 1, 2 y 3 de la presente normativa. Esta prohibición no regirá para eventos organizados por Instituciones Públicas. Los que se instalaren deberán cumplir con la normativa vigente al respecto.

CAPÍTULO VI - ESTRUCTURA

Artículo 13º - Características

1 - En todos los casos el sistema estructural de todos los elementos precedentes, fijos o móviles, se mantendrá sujeto o empotrado a la línea de fachadas y se deberá asegurar la perfecta estabilidad de todas sus partes.

2 - Cualquiera sea su composición o naturaleza, quedan expresamente prohibidos los apoyos en la vereda o en elementos del ornato público.

3 - No podrá pender de la estructura ni de los elementos en sí, ningún tipo de mercadería u objetos, manteniendo un espacio 100% libre por debajo su altura reglamentaria.

CAPÍTULO VII - ORNATO PÚBLICO

Artículo 14º - Definición

1 - Se define como ornato público a todos aquellos elementos que conforman el equipamiento urbano como cestos de basura, luminarias, bancos, rampas o árboles que forman parte del colectivo público.

2 - Queda prohibido la modificación y/o inclusión de nuevos elementos por iniciativa privada en la zonas 1 2 y 3 definidas en el art. 4 de la presente reglamentación. En la zona la 4 del referido artículo, deberá obtenerse previamente la autorización correspondiente.

Artículo 15º - Características

Estos elementos del equipamiento urbano, podrán ser fijos o móviles. Deberán ser resistentes a la intemperie y se ubicarán en el "sector b" definido a tales efectos por el Art. 6º, 2 .-

En todos los casos su diseño e impacto visual responderá a estrictos criterios de urbanismo, a fin de servir y respetar su función específica.-

Artículo 16º - Prohibiciones: Queda prohibida la incorporación de cualquier otros elemento o artefacto fijo o móvil apoyado en las veredas.

CAPÍTULO VIII - VEREDAS

Artículo 17º - Definición: Se define como vereda al espacio público comprendido entre la línea de fachada y el cordón cuneta y/o calzada.

Artículo 18º - Características: Las veredas deben ser transitables y libres de obstáculos en las condiciones establecidas por el Capítulo II de la presente normativa.-

Artículo 19º - Ocupación con mercadería

1 - Solo se permitirá la ocupación de veredas, para exposición de mercaderías, 7 días antes de fechas especiales como Navidad, Año Nuevo y Día de Reyes, reduciéndose a 3 Días anteriores a la conmemoración del día de la Madre, Día del Padre y Día del Niño. En las festividades de "San Cono" se permitirá la ocupación la semana anterior y posterior al 3 de Junio.

2 - La Ocupación de veredas con mercadería estará reservada al titular del local comercial en el tramo correspondiente al frente del mismo y solo en el "sector b" definido en el Art. 6º. Próximo a las esquinas, la colocación de mercaderías deberá distar como mínimo 5 mts de la proyección de la línea de edificación transversal (ver Fig. 2)

3 - Previo a la ocupación de la vereda con mercadería, se deberá obtener la autorización de la Intendencia.

Artículo 20º - Ocupación de veredas por vendedores ambulantes: Solo podrán ser ocupadas por parte de vendedores ambulantes, las veredas de la zona definida en el Art. 4º como "Zona 4". El uso y ocupación estará reservada al "sector b" definido en el Art. 6º, durante los días estipulados en el Inc 1 del artículo precedente, previa obtención de la autorización de la Intendencia.

Deberán contar para ello con la conformidad escrita del propietario/titular del local, vivienda, comercio o espacio en cuyo frente se instalen, sea este privado o público.-

Atento a su calidad de ambulante, su permanencia no podrá ser superior a 15 días.

Artículo 21º - Ocupación de veredas por restaurantes: Los restaurantes y/o locales con expendio de comidas, con frente a la calle Independencia, podrán distribuir mesas y sillas en el sector "b", definido en el Art. 6º.-

Dichos elementos no podrán ser instalados con anterioridad a la hora 19 y serán retirados antes de la hora 4.

Artículo 22º - Ocupación de la calzada por restaurantes Decks

1 - A partir del día viernes y hasta el domingo, feriados y víspera de feriados, a partir de las 19 hasta las 4 hrs., los restaurantes o locales con frente a la calle Independencia que posean servicio de comidas, podrán utilizar hasta 1 metro de la calzada para la instalación de plataformas o tarimas adecuadas para la ubicación de mesas y sillas.

Deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Deberán obtener autorización previa a su instalación. Junto con la solicitud deberá adjuntarse un croquis de ubicación, dimensiones y materiales a emplear.-
- b) Estarán ubicadas frente al local comercial, no pudiendo sobrepasar las dimensiones del ancho del local al que sirven.
- c) Dichos espacios deberá contar con barreras de protección debidamente señalizada con iluminación reglamentaria que salvaguarden a los usuarios del tránsito vehicular
- d) Estos equipamientos serán instalados y retirados en los horarios indicados anteriormente.-
- e) En estos casos, no se podrá ocupar el sector "b" definido en el Art. 6º.-

2 - Los restaurantes o locales que posean servicio de comidas con frente a la acera Noreste de la calle Independencia entre las calles Juan I Cardozo y Herrera, podrán utilizar solo las zonas destinadas a estacionamiento vehicular, para la instalación de mesas y sillas sobre la calzada o sobre plataformas o tarimas adecuadas para esos fines. Para obtener la autorización para estos equipamientos se deberá cumplir con los horarios y requisitos indicados en el Anterior.

3 - La dirección de Tránsito reglamentará la zona, para que la misma sea considerada como semi-peatonal en los días y horarios establecidos.

Artículo 23º - Ocupación transitoria de veredas. Carga y descarga de mercaderías

1 - La ocupación de veredas para la carga y descarga de mercadería por parte de los locales comerciales, podrá realizarse dejando libre su acceso y depositándose en los sectores "b" y "c" definidos en el Art. 6º, no pudiendo ocuparse mas del 40% del largo correspondiente al frente del local y durante el tiempo que insume la tarea desde y hacia el vehículo que la transporta, debiendo ser liberada inmediatamente.

2 - Se establece un horario de exclusión de 9:00 a 19 hs de lunes a viernes y los fines de semana a partir de las 10 hs.

Artículo 24º - Mantenimiento: En General, rige para las veredas, lo establecido en la Ordenanza de Construcciones y Ordenanza de Espacios Públicos en lo referente a construcción, conservación y mantenimiento por parte de los propietarios frentistas. No obstante ello, en las zonas definidas en el Art. 4º Inc, 1, 2 y 3, dadas las características especiales de los pavimentos, no se permite la construcción o reconstrucción de las veredas por parte de particulares. Solo en caso de deterioro o necesidad de intervención, por razones de fuerza mayor, el propietario frentista debe comunicar la situación a la Intendencia quien resolverá al respecto.

CAPÍTULO IX - HABILITACIÓN

Artículo 25º - Viabilidad y Habilitación

1 - Para la regularización, construcción, reforma y demás modificaciones, como así también para obtención de la habilitación correspondiente, el responsable deberá solicitarlo por escrito al Departamento de Urbanismo y Vivienda completando para ello el/los formularios de solicitud de viabilidad y habilitación correspondiente, adjuntando además un croquis y una memoria descriptiva que detallen todas sus características técnico-constructivas. Todos estos documentos deben estar firmados por el responsable.

2 - En el caso de las marquesinas, se deberá contar además con la intervención de un Arquitecto o Ingeniero Civil habilitados, quienes serán responsables de la estructura que se construya. **Artículo 26º - Obligatoriedad y plazos:** Los poseedores de estructuras o elementos existentes comprendidos en la presente normativa, dispondrán de un plazo de 30 días para su retiro o adecuación a estas disposiciones.

Quedarán exceptuadas de esta obligación, las estructuras referidas en los capítulos III y IV (Toldos y Marquesinas) que cumplieren con la anterior reglamentación (Art. 10 Ordenanza de Espacios Públicos y Art. 12 de Ordenanza de Construcción). Si existieran modificaciones en la fachada del local, cierre del mismo o cambio de firma o rubro, deberán adecuarse las mismas a la presente normativa.

Artículo 27º - Derechos

1 - Por concepto del estudio de viabilidad se abonará una tasa por gestión.

2 - Por concepto de derechos municipales de habilitación se abonará por única vez:

- a) Por elementos del Art. 8º (marquesinas), 1 UR por m² en planta.
- b) Por elementos del Art. 10º (toldos), 0.25 UR por m² en planta.
- c) Por elementos del Art. 12º, 2 UR.

Artículo 28º - Exoneraciones: Aquellas estructuras que cumpliendo con la anterior reglamentación, fueren adecuadas a la normativa existente dentro del periodo de un año a partir de la aprobación de la presente normativa, estarán exoneradas del pago de los derechos establecidos en el 2º del artículo anterior.

Artículo 29° - Caducidad y Responsabilidad

- Para reformar y/o modificar estructuras y/o elementos existentes, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la presente Ordenanza, so pena de perder la habilitación.
- Queda prohibida la existencia de elementos obsoletos y en desuso cualquiera sea su condición y naturaleza siendo de responsabilidad del propietario del inmueble u ocupante a cualquier título, el mantenimiento de los mismos o de su retiro.
- Frente al no cumplimiento de lo expresado precedentemente, la Intendencia procederá, previas intimaciones al respecto, al retiro de los mismos, sin perjuicio de cobrarle al propietario el reintegro de los trabajos realizados y las multas que puedan corresponder.

CAPÍTULO X - SANCIONES

Artículo 30° - Incumplimientos: En caso de reiterados incumplimientos a la presente normativa o el no cumplimiento de las intimaciones que a los efectos practique la Intendencia Departamental dentro de los plazos previstos, se procederá al decomiso de la mercadería en infracción, retiro de las estructuras no autorizadas a costo de los propietarios e incluso, de persistir el propietario del local en la desobediencia, después de la cuarta intimación que se practique, proceder a la clausura del local infractor.

Artículo 31° - Infracciones: Las infracciones a la presente normativa serán sancionadas con multas progresivas que irán de 5 a 20 UR. El funcionario actuante labrará el acta correspondiente al momento de la inspección y fijará los plazos para su regularización, sin perjuicio de iniciarse el debido proceso administrativo.

Vencido el plazo otorgado sin el cumplimiento se darán las siguientes situaciones:

- a) Para los casos de infracciones por exposición de mercadería y en general, lo referente a la ocupación ilegal de veredas, se procederá a intimar el retiro de la misma o elementos en infracción, sin perjuicio de aplicarse una multa de 5 UR. De reiterarse la infracción o el no cumplimiento de la intimación efectuada, además del retiro de la mercadería por parte de la Intendencia, se incrementarán las sanciones hasta 20 UR y clausura del local.
- b) Para los casos de elementos estructurales en infracción, como los definidos en los Capítulos III; IV y V se aplicará una multa de 10 UR y otorgará un nuevo plazo igual al ya dado anteriormente. Vencido el mismo, sin el cumplimiento se procederá a la aplicación de una nueva multa de 20 UR y al retiro del mismo por parte de la Intendencia a costo del propietario.

Artículo 32° - Plazos

Los plazos a otorgar serán estimados de acuerdo a las características de la infracción cometida y la distorsión que ocasionen principalmente en lo que refiere a la obstrucción de la normal circulación que puedan ocasionar:

- a) Para mercadería o elementos móviles, dispuestos en la vereda, dispondrán de un plazo de hasta 1 hora para su retiro.
- b) Para toldos, o elementos livianos adosados a las fachadas, un plazo de hasta 15 días para su retiro o adecuación.
- c) Para marquesinas o estructuras pesadas, se dará un plazo hasta de 30 días para su retiro. En caso de que se presente la documentación exigida para su reforma o adecuación podrá prorrogarse el plazo en otro período igual.

CAPÍTULO XI - EXCEPCIONES

Artículo 33º: Se define como CORREDOR COMERCIAL, HISTÓRICO-CULTURAL Y TURÍSTICO a los predios frentistas de la calle Ituzaingo desde la calle Dr. Alejandro Gallinal hasta calle Independencia. Continuando por la calle Independencia hasta calle Dr. Ursino Barreiro, y por Dr. Ursino Barreiro hasta calle Antonio María Fernández.

Para este sector se prevé una altura de la edificación máxima de 9 (nueve) metros incluidos los coronamientos, medidos desde el nivel de vereda en el punto medio del frente del predio. A partir de dicho nivel y con un retiro frontal de 7 (siete) metros o más de la línea de edificación, se permitirá mayor aprovechamiento en altura hasta un máximo de 32 (treinta y dos) metros, donde no se incluyen tanques de agua, cajas de escaleras, ductos, etc., siempre que los mismos estén retirados 10 (diez) metros o más de la línea de edificación, quedando sujeto a evaluación técnica el costo a abonar por este concepto, donde no afecte lo establecido en la zona 1A.

En dichos predios se deberá construir en la línea de edificación, no permitiéndose retiro frontal.

En Planta Baja y al frente de los predios se priorizará la construcción con destino comercial, no permitiéndose la casa habitación en nuevos emprendimientos.

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

1 - Introducción

El Presente Informe se corresponde con lo dispuesto por el Art. 4º del Decreto N° 03322/2009 del Poder Ejecutivo, por el que se establece que todo proceso de elaboración de instrumentos de ordenamiento territorial integrará la dimensión ambiental desde su inicio.

Dicho Art. 4º establece la necesidad de elaboración y presentación del Informe Ambiental Estratégico. En el mismo se señala que:

“Los estudios básicos y demás antecedentes para la elaboración del proyecto de un instrumento de ordenamiento territorial o el documento de avance al que refiere el Art. 24º de la Ley N° 18.308 incluirán la información ambiental y los estudios necesarios sobre estos aspectos, los que se reunirán y presentarán en un Informe Ambiental Estratégico”.

Ese informe deberá ser ajustado a lo largo del proceso de elaboración del instrumento de Ordenamiento Territorial, en la medida en que se reciban informaciones o se realicen estudios que así lo ameriten, como resultado de las instancias previstas en el proceso o fuera de él, así como cuando sea indicado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente al que serán remitidos una vez realizados.

El contenido del mismo se ajusta a lo establecido en el Art. 5º del Decreto mencionado.

2 - Descripción preliminar

2.1 - Clima

El Uruguay es el único país sudamericano que se encuentra íntegramente en la zona templada. Aunque en distintos puntos del país es posible observar diferencias en los parámetros climáticos, éstas no son de magnitud suficiente como para distinguir distintos tipos de clima. La ausencia de sistemas orográficos importantes contribuye a que las variaciones espaciales de temperatura, precipitaciones y otros parámetros sean de menor magnitud.

De forma general se puede decir que el clima en Florida es cálido y húmedo y se corresponde con su ubicación mediterránea, los registros climatológicos indican una temperatura anual de 17 °C de promedio.

Esta región se caracteriza por vientos medios mensuales con una amplitud menor a 2 m/s, según datos del resumen anual de vientos para el período 1961-1990, presentan velocidades medias de 5,7 m/s comprendidas entre 5,26 y 6,1 m/s y la dirección predominante es la NE.

En cuanto a las precipitaciones éstas se producen en todas las estaciones, caracterizándose por la irregularidad de su frecuencia y su variabilidad. El promedio anual de lluvias se encuentra entre los 1.000 y 1.100 mm. Parte de esa variabilidad tiene un impacto económico directo en las actividades productivas, en particular por los efectos de sequías.

2.2 - Geomorfología y Suelos

Desde el punto de vista geomorfológico cabe identificar (dentro del territorio de Florida y en particular la zona de estudio) la zona que forma parte del área de tierras del Cristalino que son tierras aptas para la ganadería.

2.3 - Aguas Superficiales

El Departamento de Florida se encuentra en dos "cuencas hidrográficas". Una de ellas se ubica en la zona de estudio y es la Cuenca del Río Santa Lucía Grande limítrofe con Canelones, que tiene como efluente el Río Santa Lucía Chico que en particular integra la zona de estudio y el más importante embalse y reserva de agua para el área metropolitana, que es el Lago Paso Severino.

2.4 - Río Santa Lucía Chico

El Río Santa Lucía Chico es el más importante cuerpo de agua afluente del río Santa Lucía con una cuenca considerable que forma parte de la principal reserva de agua potable del país que es el lago de Paso Severino.

En la zona de estudio el Río Santa Lucía Chico forma parte de una extensa llanura constituida principalmente por loess, presentando divagaciones importantes, con la presencia de bancos de grava y arena.

La zona de inserción del proyecto presenta planicies fluviales bajas a medias, a las que se ven asociadas lomadas suaves, que se conformaron a partir de depósitos sedimentarios recientes constituidos por sedimentos aluviales recientes. Las llanuras linderas al río se encuentran formadas por suelos de fertilidad variable, permeabilidad lenta y pobre drenaje. Los ambientes predominantes en el área son praderas con gramíneas invernales/estivales, asociadas a bosques ribereños de diferente importancia.

La Cuenca medio inferior del Río Santa Lucía Chico forma parte de dos unidades territoriales mayores: por un lado el Departamento de Florida dentro del cual representa 75% de la población, comprendiendo la capital departamental y un porcentaje elevado del PBI departamental; por otro lado la Cuenca del Río Santa Lucía dentro de la cual tiene carácter de Sub Cuenca con un rol fundamental por encontrarse aguas arriba.

La cuenca total del Río Santa Lucía Chico alcanza los 2800 km², mientras que con cierre en la Presa de Paso Severino ocupa aproximadamente 2500 Km². A la altura de la ciudad de Florida, el área de la cuenca del Río Santa Lucía Chico ocupa aproximadamente 1750 Km², lo que representa un 70 % del área de la cuenca de Paso Severino.

Entre las características más importantes de la presa de Paso Severino se destaca:

- Cota de vertido: +36.0 metros
- Volumen total acumulado: 75 millones de metros cúbicos
- Área máxima del lago: 1600 Hectáreas

2.5 - Arroyo Tomás González

El Arroyo Tomás González es un curso urbano que atraviesa la ciudad de Florida en dirección Norte-Sur, siendo sus parteaguas en el Norte la Ruta N° 5 y la Calle N° 60 y su desembocadura al sur en el Río Santa Lucía Chico. Posee una cuenca de 652 Hectáreas, la longitud del cauce principal es de 4900 metros, siendo la pendiente por extremos 0.9 %.

Geográficamente se distinguen tres zonas:

- a) Norte de la Vía Férrea,
- b) Sur de la Vía Férrea y Oriente del arroyo
- c) Sur de la Vía Férrea y Occidente de arroyo.

a) La zona Norte de la Vía Férrea son las nacientes del arroyo y posee tres ramales que se juntan antes de llegar a dicha vía. El cauce que cruza la cancha de Quilmes "Arroyo Tomás González", posee una dirección Este-Sur y se encuentra hacia el Este de la zona. El brazo que cruza por detrás del CERP, "Brazo Medio" posee una dirección Norte-Sur, se encuentra en el centro de la zona y desemboca en el arroyo Tomás González entre Continuación Independencia y Antonio María Fernández. El brazo que cruza paralelo a Grauert y por detrás de la cancha de Candil "Brazo Grauert", posee una dirección Oeste-Sur, se encuentra al Oeste de la zona y desagua en el Arroyo Tomás González entre Continuación Independencia y la Vía Férrea. Esta es una zona de grado de urbanización medio, que se encuentra en pleno desarrollo. El crecimiento se produce desde la Vía Férrea hacia las nacientes. Por ello las nacientes presentan poca urbanización principalmente el "Brazo Medio" en el que prácticamente no hay urbanización hasta el cruce con la calle 24 de abril. Las pendientes de estos tres ramales son importantes debido a que se encuentran en las nacientes del arroyo.

b) La Zona Sur de la Vía Férrea y oriente del Arroyo Tomás González, no posee prácticamente cauces, estos se forman en el entorno del arroyo. Esto se debe a que es una zona de mayor urbanización y por tanto los antiguos cauces quedaron debajo de ésta. Cuando se producen eventos lluviosos el agua escurre por las calles y se forman cauces en la tierra, metros antes de llegar al arroyo.

c) La Zona Sur de la Vía Férrea y Occidente del Arroyo Tomás González, en general posee un grado de urbanización bajo, lo que permite que se desarrollen tres cauces naturales, de menor importancia debido que las cuencas son de pequeño tamaño y de bajo grado de urbanización de las mismas, sin embargo posee una región de gran urbanización que es la Zona de la Avenida Artigas hasta la estación de AFE. En esta zona se encuentra el Hipódromo y una parte del Cementerio.

Respecto a la calidad del agua se puede afirmar que el Arroyo Tomás González posee toda su cuenca en zona urbana, aunque aún posee zonas de escasa o nula urbanización. Por tratarse de un curso de estas características, el origen de las fuentes de contaminación puede ser principalmente doméstico o Industrial.

La ciudad de Florida, y no es la excepción la cuenca del arroyo, posee una cobertura de saneamiento muy alta, por lo tanto la mayor parte de los efluentes domésticos son conducidos por medio de una red de tuberías hacia la planta de tratamiento, previo al vertido final en el Río Santa Lucía Chico.

Las tuberías de saneamiento recorren grandes tramos paralelos al arroyo y en muchas ocasiones lo cruzan en alcantarillas o puentes, lo que en algunas situaciones se convierten en puntos críticos, y de posibles vertimientos al arroyo.

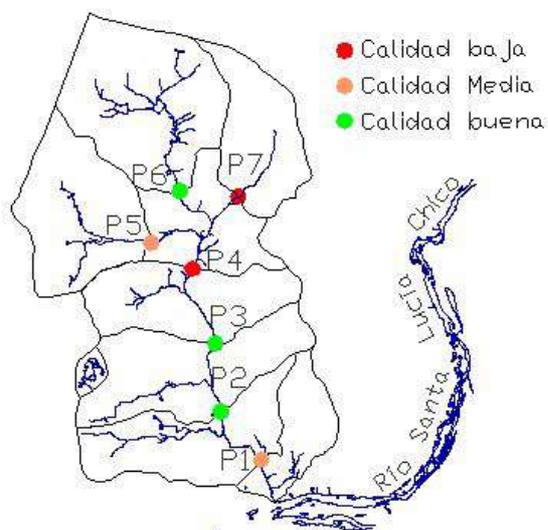
El sistema de saneamiento de la ciudad de Florida es de tipo separativo, esto es que los efluentes domésticos se conducen separados de las aguas pluviales, siendo estas últimas conducidas generalmente a superficie libre por las calles hasta el arroyo o alguno de sus tributarios. Ello implica que para que el sistema de saneamiento funcione correctamente durante los eventos lluviosos sea imprescindible que los desagües pluviales domésticos no estén conectados a la sanitaria interna del padrón. Esto habitualmente no es respetado por los propietarios de las viviendas y llevaría inevitablemente al colapso del sistema de saneamiento. Para que esto no suceda en algunos puntos de la red se encuentran “aliviaderos” que en eventos lluviosos importantes vierten el líquido, aguas residuales y aguas pluviales, de manera que no se exceda la capacidad de conducción de las tuberías. En estos casos lo habitual es conducir el líquido “aliviado” hacia el arroyo. En algunos puntos de la red, no existen aliviaderos y la falta de capacidad de las tuberías provoca el levantamiento de tapas de registros y el vertimiento “no controlado” del efluente.

Los residuos sólidos domésticos generalmente se encuentran de dos maneras en el entorno del arroyo. Por un lado los residuos que son depositados por las personas en el mismo o en zonas aledañas, utilizando estos puntos como sitios de vertido de basura.

Esto sucede generalmente en los entornos de las alcantarillas o en cualquier parte del cauce, en las zonas en que las viviendas se encuentran muy cercanas al arroyo. Los residuos son bolsas, materia orgánica, vidrios, latas, etc. Por otro lado, estos residuos (generalmente bolsas plásticas) son arrastrados por la corriente y quedan atrapados en ramas de algunos arbustos, en el propio cauce o en las inmediaciones de las alcantarillas.

En el Arroyo Tomás González no existen vertimientos industriales. La única industria que podría verter efluentes es la Curtiembre “El Águila” debido a que una fracción de su predio se emplaza dentro de la cuenca. Sin embargo los efluentes líquidos de dicha industria son vertidos al Río Santa Lucía Chico.

Respecto a la calidad del agua de un estudio reciente surge lo siguiente:



Los puntos más comprometidos respecto a la calidad de agua son el punto 7 y consecuentemente por estar aguas abajo el punto 4. La afectación de la calidad del agua en el punto 7 no se vio reflejada a partir del punto 3.

La elevada concentración de coliformes fecales nos da la pauta del ingreso de vertimientos domiciliarios, que pueden deberse al funcionamiento de algún aliviadero de la red de saneamiento, y a pequeños vertimientos aislados de viviendas no conectadas al saneamiento.

2.6 - Aguas Sub-superficiales y Subterráneas

Los recursos subterráneos son pobres y sólo posibilitan agua para uso doméstico, abrevaderos de ganado y pequeñas huertas, en el mejor de los casos. La calidad de esta agua debe ser siempre controlada, para determinar sus riesgos al regar, tanto para el suelo como para los equipos. No obstante La Carta Hidrogeológica de Dirección Nacional de Minería y Geología (DINAMIGE - 1998), indica Florida es un departamento complejo para resolver el tema de Agua para consumo animal. Por eso la Intendencia tiene como preocupación el Riesgo del Agua y como postura estratégica, el desarrollo de líneas de trabajo en relación al tema del agua. Es así que se genera la idea de la “Semana del Agua en Sarandí Grande” a partir del año 2011 para ver experiencias sobre el manejo de riego, de represas y perforaciones.

2.7 – Economía

Florida aparece en los últimos estudios socioeconómicos como un departamento con una estructura económica algo diversificada, con un muy importante sector agropecuario, al que se asocian unas pocas grandes empresas agroindustriales y un menor peso relativo del sector servicios, destacándose la escasa oferta de infraestructura y servicios turísticos. La actividad económica ha mostrado una recuperación en los últimos años, similar a la observada en otros departamentos con estructuras económicas también de base agropecuaria.

Las actividades principales del departamento de Florida son la ganadería de carne vacuna y carne ovina que ocupan más del 70% de la superficie. Le sigue la actividad de lechería, de especial importancia en la zona de la cuenca del Río Santa Lucía Chico.

A estas actividades se suman la agricultura de secano liderada por la Soja, que en los últimos años se ha intensificado y expandido. Este crecimiento trae aparejada la instalación de centros de acopio de granos. También está presente la actividad forestal en el este del departamento.

La eventual instalación de la Minera “Aratirí”, con yacimientos potenciales en el extremo noreste del departamento, impactaría fuertemente tanto en la dinámica económica como ambiental.

La ciudad de Florida oficia de centro logístico y de servicios de las actividades económicas antes mencionadas. También es centro de servicios de salud, de educación, sociales y culturales.

También existe la actividad industrial asociada a emprendimiento agro-industriales: curtiembres, lavaderos de lana, frigoríficos, industria láctea, servicios de acopio y logística, insumos agrícolas.

3 - Aspectos Relevantes de la Situación Ambiental

En este punto se presentan los temas ambientales relevantes que afectan el área del punto de vista de la conservación del ambiente, los recursos naturales y la biodiversidad.

Los aspectos ambientales relevantes en el Departamento de Florida están asociados a la dimensión de desarrollo productivo en el área rural, a las actividades urbanas de la ciudad y a la protección de áreas con valor ambiental y se pueden resumir de la siguiente manera:

3.1 - Actividades productivas intensivas

- ◆ Efluentes de encierros de ganado y tambos.
- ◆ Contaminación de cursos de agua por uso indiscriminado y sin control de plaguicidas, fertilizantes acentuado por la intensificación y expansión de la agricultura intensiva (cultivo de soja en particular).

3.2 - Actividades urbanas

- Efluentes de líquidos domésticos por falta de cobertura o de conexiones domiciliarias de saneamiento.

- Gestión de los residuos sólidos urbanos, tanto en fuente, recolección como en disposición final.
- Manejo del drenaje urbano.
- Determinación de la zona inundable de la ciudad de Florida, tanto por el arroyo Tomás González, como por el Río Santa Lucía Chico.
- Convivencia de la dinámica urbana con actividades productivas artesanales, como son: Ladrilleros, areneros, monteadores, cría y cuidado de caballos. Si bien estos emprendimientos son actividades de impacto puntual, la interrelación con actividades de la dinámica urbana, genera conflictos y competencias de uso del espacio.
- Contaminación sonora por efecto del tránsito y actividades socio-culturales (espectáculos públicos, conciertos, bailes, etc.), actividades productivas (talleres, fábricas, etc.).
- Seguridad vial.

4 - Objetivos de Protección Ambiental

Los objetivos particulares en la dimensión ambiental son:

- Proteger los recursos naturales incluidos en sistemas ambientales de mayor fragilidad.
- Favorecer la implementación de sistemas infraestructurales ambientalmente sostenibles en las diferentes localidades que lo necesiten.
- Apoyar el desarrollo de energías limpias, que diversifiquen la matriz energética.

5 - Probables Efectos Ambientales Significativos

En este Capítulo se presentan los probables efectos ambientales significativos que se estima se deriven de la aplicación del Plan Local Ordenamiento Territorial de Florida, así como una comparación con el escenario tendencial.

Si consideramos la posible evolución tendencial de Florida el escenario quedaría conformado para la dimensión ambiental de la siguiente manera:

- Mayor contaminación del Río Santa Lucía Chico debido a los efluentes sin tratamiento vertidos por los tambos.
- Mayor contaminación del suelo y de las aguas superficiales y subterráneas debido a la falta de sistemas de saneamiento en las zonas de expansión de la ciudad.
- Contaminación por residuos domésticos producto de la falta de un plan de vertido, clasificación y disposición final.

Los ecosistemas vinculados al Río Santa Lucía Chico y lago Paso Severino son los más vulnerables por la contaminación de efluentes sin tratar de industrias y de tambos, así como de prácticas agrícolas que usan agrotóxicos, fertilizantes y otros insumos que pueden generar contaminación.

6 - Medidas para prevenir, reducir o compensar efectos ambientales negativos

Las medidas previstas para prevenir, reducir o compensar los efectos ambientales significativos negativos se presentan a continuación.

- Mitigación del impacto generado por los efluentes de tambo, mediante el tratamiento de los mismos y del seguimiento sistemático de estos establecimientos.

- Implementación de un Plan de Monitoreo de calidad de aguas y de efluentes industriales en el marco de la gestión del Comité de Cuenca del Río Santa Lucía. Básicamente, la estrategia es fortalecer las unidades de control ambiental de la propia Intendencia de Florida y la coordinación con las unidades competentes a nivel nacional. Por otro lado se busca mejorar la infraestructura y gestión en problemas ambientales significativos.
- Avanzar en la mejora de la infraestructura incluye el incremento del área urbana con saneamiento dinámico y su respectivo tratamiento.
- Implementación de un Plan de Manejo de los Residuos Sólidos Urbanos de la Ciudad de Florida, a partir del proyecto de valorización y encapsulado de los residuos. Lo anterior a corto plazo mientras se resuelve el problema a escala nacional.
- Educación y gestión para manejo y mejor disposición de los residuos sólidos.
- Definir criterios de inundabilidad de terrenos debido al desborde del Arroyo Tomás González.

7 - Seguimiento a los Efectos Ambientales

El seguimiento se realizará a partir del marco jurídico actual para el control ambiental, de manera que cumplir con la normativa vigente puede ser considerado como un indicador:

El marco jurídico para el seguimiento de los efectos ambientales referidos al agua, el aire, el suelo, la biodiversidad y los paisajes naturales y culturales está establecido en:

- Ley N° 18.610 (Política Nacional de Aguas)
- Ley N° 14.859 y Decreto N° 253/79 y modificaciones (Código de Aguas)
- Ley N° 15.239 (Uso y Conservación de los Suelos y de las Aguas)
- Ley N° 18.564 (Conservación, Uso y Manejo Adecuado de las Aguas)
- Ley N° 13.667 (Conservación de Suelos y Aguas)
- Ley N° 16.858 y Decreto N° 404/01 (Riego con destino Agrario)
- Leyes N° 15.242 y N° 15.738 (Código de Minería y modificaciones)
- Ley N° 14.205 (Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Flora y Fauna Silvestres)
- Ley N° 17.234 (Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas)
- Ley N° 16.062 (Adhesión a la Convención sobre la Conservación de Especies Migratorias de Animales Silvestres)
- Ley N° 16.517 (Adhesión a la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre Cambio Climático)
- Ley N° 17.283 (Declarase de interés general, de conformidad con lo establecido en el artículo 47° de la Constitución de la República, que refiere a la Protección del Medio Ambiente), artículo 19° (Cambio Climático)
- Decreto N° 238/09 (Creación del Sistema Nacional de Respuesta al Cambio Climático y Variabilidad)

8 - Resumen

El Presente Informe se corresponde con lo dispuesto por el Art. 4º del Decreto Nº 3322/2009 del Poder Ejecutivo, por el que se establece que todo proceso de elaboración de instrumentos de ordenamiento territorial integrará la dimensión ambiental desde su inicio.

En la ciudad de Florida el **clima** es **cálido y húmedo** y se corresponde con su ubicación mediterránea, los registros climatológicos indican **una temperatura anual de 17 °C de promedio**. En cuanto a las precipitaciones éstas se producen en todas las estaciones, caracterizándose por la irregularidad de su frecuencia y su variabilidad. El promedio anual de lluvias se encuentra entre los 1.000 y 1.100 mm. Desde el punto de vista **hidrográfico** se destaca la presencia del Río Santa Lucia Chico y el arroyo Tomás González, curso netamente urbano. Los **recursos subterráneos** son pobres y sólo posibilitan agua para uso doméstico, abrevadero de ganado y pequeñas huertas, en el mejor de los casos. Respecto al **medio biótico** es posible identificar varias formaciones vegetales: Bosque ribereño, Humedal, Matorral, Pradera y Roquedal. En la actualidad, varias comunidades han sido realmente impactadas, principalmente debido a la presencia de las actividades agropecuarias y urbanas en todo ambiente.

Florida aparece en los últimos estudios **socioeconómicos** como un departamento con una estructura económica algo diversificada, con un muy importante sector agropecuario, al que se asocian unas pocas grandes empresas agroindustriales y un menor peso relativo del sector servicios, destacándose la escasa oferta de infraestructura y servicios turísticos. La actividad económica ha mostrado una recuperación en los últimos años, similar a la observada en otros departamentos con estructuras económicas también de base agropecuaria.

Los **aspectos ambientales relevantes** en Florida están asociados a la dimensión de desarrollo productivo en el área rural, a las actividades urbanas y se pueden resumir de la siguiente manera:

Actividades productivas intensivas

- Efluentes de encierros de ganado y tambos
- Contaminación de cursos de agua por uso indiscriminado y sin control de plaguicidas, fertilizantes acentuado por la intensificación y expansión de la agricultura intensiva (cultivo de soja en particular)

Actividades urbanas

- Efluentes de líquidos domésticos por falta de cobertura de saneamiento
- Gestión de los residuos sólidos urbanos, tanto en fuente, recolección como en disposición final.
- Manejo del drenaje urbano
- Determinación de la zona inundable de la ciudad de Florida, tanto por el arroyo Tomás González, como por el río Santa Lucia Chico
- Convivencia de la dinámica urbana con actividades productivas artesanales, como son: ladrilleros, areneros, monteadores, cría y cuidado de caballos. Si bien estos emprendimientos son actividades de impacto puntual, la interrelación con actividades de la dinámica urbana, genera conflictos y competencias de uso del espacio.

- Contaminación sonora por efecto del tránsito y actividades socio-culturales (espectáculos públicos, conciertos, bailes, etc.), actividades productivas (talleres, fábricas, etc.).
- Seguridad vial

Las medidas previstas para prevenir, reducir o compensar los efectos ambientales significativos negativos se presentan a continuación.

- Mitigación del impacto generado por los efluentes de tambo, mediante el tratamiento de los efluentes, y del seguimiento sistemático de estos establecimientos.
- Implementación de un Plan de Monitoreo de calidad de aguas y de efluentes industriales en el marco de la gestión del Comité de cuenca del río Santa Lucía. Básicamente, la estrategia es fortalecer las unidades de control ambiental de la propia intendencia municipal y la coordinación con las unidades competentes a nivel nacional. Por otro lado se busca mejorar la infraestructura y gestión en problemas ambientales significativos.
- Avanzar en la mejora de la infraestructura incluye el incremento del área urbano con saneamiento dinámico y su respectivo tratamiento
- Implementación de un Plan de Manejo de los Residuos Sólidos Urbanos de la ciudad de Florida, a partir del proyecto de valorización de los residuos y encapsulado. Lo anterior a corto plazo mientras se resuelve el problema a escala nacional.
- Definir criterios de inundabilidad de terrenos debido al desborde del arroyo Tomás González.
- Educación y gestión para manejo y mejor disposición de los residuos sólidos.

PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Micro región Florida 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 inicio del Plan Local de la ciudad de Florida, que prosiguió con la firma de un nuevo Convenio firmado el 16/Dic./2014 por Resolución N° 1493/2014.

El Plan de Ordenamiento Territorial de la micro región de Florida es un Instrumento de planificación territorial que busca definir estrategias para el desarrollo sostenible en su ámbito de aplicación (Artículo 1), en función a objetivos sociales, económicos, urbanísticos y ambientales.

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

La metodología diseñada consistió en elaborar consultas a la sociedad civil a través de la realización de diferentes Talleres: de Ideas, de Reflexión y de Consulta. En la ciudad de Florida se llevaron a cabo tres talleres de intercambio de opiniones, dónde se plantearon conflictos, problemas, ideas y propuestas. Dichos Talleres se dividieron en 3 grandes temas: Evaluación y Proyección Económico Comercial e Industrial de la ciudad y su entorno; Patrimonio, Turismo, Espacios Públicos y Medioambiente; Vivienda y Zonas Inundables.

De dichas instancias han surgido los conflictos territoriales que este plan apunta a mitigar así como también las oportunidades de desarrollo del territorio de la micro región que se pretenden potenciar a través del presente instrumento.

Además se establecieron vínculos fluidos con otros técnicos, investigadores y especialistas locales que permitieron profundizar en el análisis correspondiente, como por ejemplo Jefe de la Regional de OSE de Florida, Jefe de la Oficina Departamental de Catastro, Jefe regional del MTOP, Encargado de la Oficina local de DINAVI, Comisión de Patrimonio Departamental, ediles departamentales, etc.

Por otra parte, se han tenido en cuenta los antecedentes de planificación públicos y privados de la ciudad de Florida. Los mismos se detallan en el Capítulo 2 del documento puesto de manifiesto iniciado con fecha 18/Dic./2013 y por un plazo de 120 días.

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

En el proceso de elaboración del plan de ordenamiento territorial de la micro región Florida, el equipo de trabajo se formuló los siguientes objetivos generales y específicos:

- a) **Objetivos Generales:** continuar con el proceso de planificación iniciado con la elaboración de las Directrices Departamentales y Categorización del Suelo (Artículo N° 17 de la Ley N° 18308); y establecer un instrumento que regule, oriente y controle el desarrollo, crecimiento y funcionamiento de la ciudad y su entorno;
- 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 (el Río y sus riberas, monte indígena, áreas verdes, etc.); fijar criterios y actualizar normativa existente en zonas afectadas por las inundaciones

del Río Santa Lucía Chico, Arroyo Tomás González y Gajo del Arroyo Pintado a fin de mitigar los problemas sociales y ambientales creados; desarrollar estrategias que intenten solucionar o mitigar los problemas ambientales generados por el actual vertedero y por las industrias que actualmente funcionan en la ciudad; buscar soluciones adecuadas a la problemática generada por la Ruta N° 5 en cuanto a los accesos a la ciudad y cruces; y finalmente desarrollar proyectos que resuelvan la problemática existente y aseguren una conectividad fluida desde la Ruta N° 5 (con accesos adecuados) y la futura Zona Industrial.

El Plan de Ordenamiento de la micro región de Florida tiene la siguiente estructura:

✓ **Título I: Definición y alcance**

Comprende los artículos 1º a 3º que refieren a definición y competencias, ámbito de aplicación y lineamientos estratégicos.

En relación al ámbito de aplicación, el Plan abarca la ciudad de Florida y su área de mayor influencia. En la misma se incluye la antigua zona de chacras de Florida donde la conformación, tamaño de los predios y el entramado de las vías de tránsito hacen que la zona a pesar de ser suelo rural, sea identificada como una zona especial dentro del mismo. Se incluyeron además en esta zonificación los enclaves suburbanos cercanos a la ciudad previamente definidos en las Directrices Departamentales y zonas con características residenciales y otras actividades no típicamente rurales.

✓ **Título II: Categorización del Suelo – Zonificación**

Comprende artículos 4º a 32 º. En el Título II 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 categorías correspondientes rural natural, rural productivo y finalmente, las excepciones correspondientes a cada una de las categorías referidas. Asimismo se regulan aquellas piezas territoriales que revisten el atributo de potencialmente transformable. Se desarrolla cada una de las zonas que integran las categorías y sus correspondientes límites.

I.- Suelo categoría urbana

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

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

i. Zona 1 - CENTRO (Densidad Alta): La constituye el área fundacional de la ciudad, dónde existen las construcciones más representativas de la época. Es el sector de la ciudad con mayor densidad poblacional y de edificación, dónde se encuentran los principales servicios, actividades y/o infraestructuras de características comerciales, administrativos, recreativos y culturales.

i.a. Zona A - PLAZA ASAMBLEA Y PROTECCIÓN VISUAL: La delimitación de esta zona tiene como objetivo otorgar la debida protección y preservación de la Plaza Asamblea, Sitio Histórico, y Catedral Basílica que representan figuras identificativas de la ciudad y sus habitantes. Es de destacar que en la “Plaza de la Asamblea del 25 de Agosto de 1825” se encuentra ubicado el monumento de la Declaratoria de la Independencia inaugurado en 1879 y declarado Monumento Histórico Nacional el 25 de Agosto de 1975. Recientemente a iniciativa del Ejecutivo Comunal, con fecha 20 de marzo de 2013 por resolución el Ministerio de Educación y Cultura, se declara también la Plaza Monumento Histórico Nacional. Se entendió en consecuencia necesario proteger la morfología arquitectónica del entorno, preservando la antigüedad y armonía del conjunto edilicio, evitando la irrupción de edificación en altura y conservando en lo posible las líneas y estilos existentes. Se propone también la protección de la Catedral, salvaguardándola visual y paisajísticamente desde ciertos puntos estratégicos de la ciudad, no permitiendo o limitando a los efectos, la edificación en altura en sectores de ángulos de visual determinados. En este sentido, los sitios desde donde se pretende visualizar la Catedral Basílica son: dentro del Hipódromo todo el recorrido de la recta principal (de curva a curva), en el acceso a la ciudad desde Ruta N° 5 por el Paso de Los Dragones, en Ruta N° 5 desde el Km. 94.600 al Km. 95.000, en Ruta N° 5 desde el Km. 96.400 al Km. 97.200

i.b. Zona B - MICROCENTRO - CORREDOR COMERCIAL, HISTÓRICO-CULTURAL Y TURÍSTICO: Esta zona se caracteriza por ser el principal paseo comercial, cultural e histórico de la ciudad y donde se concentran la mayoría de los servicios. Se concibe como Micro-centro de la ciudad de Florida al espacio céntrico en el cual se desarrolla principalmente la actividad comercial.

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

iii. Zona 3 - MIXTA (Densidad Baja): Es la zona colindante a la Zona 2. Se caracteriza por ser de menor densidad de edificación con predios más amplios, servicios comerciales más dispersos y menor infraestructura. También 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 CORTIJO Y CALLE N° 60 (Predominio Habitacional): Visto la carencia de predios con destino residencial en el suelo categoría urbana consolidado, se proyecta la ampliación de la ciudad hacia el Noroeste de la misma; en virtud a la existencia de barreras físicas y naturales que obstaculizan el libre crecimiento hacia otras zonas, como la Ruta N° 5 al Noreste, el Río Santa Lucía Chico al sureste, y la Zona Industrial existente al Suroeste, que impiden manejar otras posibilidades de expansión. A pesar de que los censos correspondientes a la Ciudad de Florida no reflejan en sus cifras un considerable aumento en la Población y cantidad de Viviendas, se aprecia en los hechos que en la Zona 3 ubicada entre la vías del ferrocarril y la Calle Pública N° 60, además de otras zonas periféricas de la ciudad, el incremento de viviendas y por ende la densificación de las referidas zonas se han visto acrecentadas de forma significativa tal como puede constatarse en las fotos aéreas del 2004 y 2014. Uno de los aspectos significativos que podrían reflejar la disminuida densidad de población según datos del Censo del año 2011 podría referirse a las enormes áreas despobladas que integran la actual zona urbana, donde estarían ubicadas la zona industrial con aproximadamente 125 Hectáreas, la zona inundable al noreste de la ciudad con

aproximadamente 61 Hectáreas además del extenso predio conocido como el Cortijo con aproximadamente 82 Hectáreas el cual no se ha podido densificar por la proximidad del vertedero de la ciudad. Por todo lo anteriormente expuesto el área urbana efectiva residencial es de aproximadamente 10.48 Km² por lo que la densidad población sería de 3210 Habitantes/Km² lo que ubicaría a la Ciudad de Florida dentro de las seis capitales departamentales con mayor densidad de población. La carencia y la baja oferta de predios libres ha derivado en un significativo aumento en los valores de la tierra, lo que ha obligado a cierta parte de la población a que no pueda optar por otro tipo de soluciones para su vivienda que la de integrar cooperativas, que han crecido en número en forma sustancial en los últimos años lo que llevó a considerar la ampliación de la ciudad.

v. Zona 5 - ZONA HIPODROMO Y CEMENTERIO: Se caracteriza por estar compuesto en su mayoría por predios de la intendencia (algunos cedidos en Comodato para actividades sociales, educativas, recreativas y deportivas) y predios pertenecientes a otros organismos del estado con un uso residencial mínimo y además una baja densidad poblacional. En esta zona se encuentran ubicados Canchas de varios equipos de Fútbol (Avenida, "La Vascongada", River Plate, San Lorenzo, España), Complejo Deportivo Infantil, Hipódromo, Cementerio, Escuela de Avicultura, "Hogar de Varones" perteneciente a INAU, Planta de Tratamiento de Aguas Servidas de OSE, etc. Cabe destacar que en esta zona existen pocos predios en propiedad de particulares y en su mayoría la superficie de los mismos, se torna inundable. Se prevé para esta zona que su uso esencial sea para actividades recreativas, deportivas y de servicios, desestimulando el uso habitacional.

vi. Zona 6 - ZONA RIO SANTA LUCIA: Se caracteriza por estar compuesto en su mayoría por predios de la Intendencia, destacándose la Rambla de la Piedra Alta, Plaza de la Bandera, Prado Piedra Alta, Parque Robaina, principales paseos recreativos y naturales de los floridenses. Mencionamos también la Plaza "De los Inmigrantes Italianos" como paseo y atractivo turístico relacionado con las festividades de San Cono. En esta zona se encuentran ubicados canchas de varios equipos de Fútbol (Peñarol, Nacional, Club Atlético Florida), y predios con un uso residencial mínimo, además de contar con una densidad poblacional extremadamente baja. Se prevé para esta zona que su uso esencial sea para actividades recreativas, deportivas y de servicios, desestimulando el uso habitacional y potenciando su

uso con interés de preservación natural y paisajístico, complementado con el mejoramiento y continuación de la Rambla hasta la “Calzada”.

Vii. Zona 7 - ZONA INDUSTRIAL: Se trata de una Zona ubicada al Suroeste de la ciudad en suelo urbano, que históricamente ha tenido uso industrial de significativo impacto ambiental pero de gran importancia laboral que ha incidido de forma permanente en la población de la ciudad. Esta Zona se caracteriza como Industrial ya que se encuentra dotada de todos los servicios e infraestructura necesarios para tal fin, con asiento de emprendimientos de gran porte, implicando que en nuestra realidad actual sea imposible su reubicación. Siendo además incompatible con las actividades urbanas residenciales o de esparcimiento y visto el destino histórico de la misma, se proyecta concentrar los futuros emprendimientos y potenciar esa zona para tales actividades. Por lo expuesto en la reglamentación de la presente zona quedan excluidos todos los proyectos de urbanización o fraccionamiento con propósito residencial. Dentro de esta zona se ubican los padrones N° 8745 y N° 9232 correspondientes a la Zona Franca Florida. Emprendimiento que cuenta con unos 80.000 m² de construcciones de depósitos de las más diversas dimensiones, (desde 200m² hasta 1240m²) y edificios para oficinas, con red de caminería y saneamiento, tendidos eléctricos, agua potable y conectividad a Internet.

viii. Zona 8 - BARRIO UNIVERSITARIO: Se trata de una Zona ubicada al Noreste de la ciudad atravesada por la Ruta Nacional N° 5 la cual genera una ruptura en la trama urbana que divide la ciudad con peligrosa interferencia existiendo diferentes escalas de circulación: Peatonal (cruzar una ruta nacional); Vehicular (diferentes velocidades y tamaños de vehículos). Es una zona de Usos Mixtos, conviviendo el uso habitacional, comercial, industrial de bajo impacto, logísticos, etc. que amerita una normativa especial para controlar, contener y ordenar tanto el desborde de la ciudad como los usos del suelo.

II.- Suelo categoría sub urbano (Enclaves)

Por su parte, la categoría sub-urbana 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 - FRIGORIFICO (Uso Industrial): Se trata de una zona dónde se encuentra emplazada una de las Industrias más arraigadas de la ciudad con cierto impacto ambiental pero históricamente de gran importancia laboral, ya que ha incidido de forma permanente en la economía de la población floridense y nuevas inversiones tratan de reactivarla. Dada la realidad actual se hace inviable la reubicación de la planta, por lo que la zona se define como Industrial ya que se encuentra dotada de todos los servicios e infraestructura necesarios para tal fin. Mientras se mantenga el destino actual de planta frigorífica, el enclave permanecerá definido como Industrial. No se permitirán otros usos, ni la ubicación de otra industria en el predio excepto la existente. Tampoco se permitirán fraccionamientos mientras el enclave sea industrial. Podrá modificarse el destino actual del enclave de acuerdo a lo establecido en el Art. 44 y 45 del presente documento o en una revisión del Plan.

ii. Zona 10 - RUTA N° 5 Y AVIACIÓN (Actividades Múltiples): Se trata de una zona con emprendimientos de variada índole, principalmente de logística y de servicios que surgen por la dinámica comunicacional que brinda la Ruta N° 5 y especialmente potenciados por los dos accesos (rotondas) uno de ellos de tránsito pesado que la vinculan directamente a la ciudad y a la zona Industrial. Se pretende que se consoliden los destinos actuales, potenciando los mismos y mitigando el destino habitacional al este de la Ruta. De acuerdo a lo pretendido, se entiende que se deben prever medidas de seguridad que permitan lograr fluidez en el tránsito como lo son las calles laterales a la Ruta y los accesos apropiados a la misma para el ingreso y egreso de vehículos, fundamentalmente camiones, con una señalización adecuada entre otros. La existencia de diversas construcciones en los predios impide que las citadas calles laterales sean localizadas dentro de los mismos por lo menos en forma inmediata. Por esto Es intención que las mismas se ubiquen dentro de la faja de 60mts de la Ruta N° 5.

- iii. Zona 11 - ZONA MILITAR (Actividades Múltiples): Se la define por las características y usos del suelo a la que ha sido históricamente destinada, con actividades que en su amplia mayoría no resultan acordes con el suelo rural, debido a que tradicionalmente su uso ha sido militar y donde actualmente tienen asiento dos grandes Divisiones del Ejército Nacional y el Departamento de Fabricaciones y Polvorines del Servicio de Material y Armamento / P.E.S.M.A., con sus respectivas instalaciones y viviendas para el uso del personal.
- iv. Zona 12 - RUTA N° 5 Y RUTA N° 56 -Destino Residencial (Barrio "La Rural", "Altos del Santa Lucía", Aldeas Infantiles, Casa de Retiro): Se trata de una zona compuesta por variados emprendimientos que fueron surgiendo en el transcurrir del tiempo con características diferentes pero todas con destino habitacional ya sea unifamiliar o colectivas, que ameritan se encuadren en una determinada categorización diferenciada del resto de las zonas aledañas.
- v. Zona 13 - CHACRAS DE FLORIDA: Esta Zona es parte de la antigua delimitación de las "Chacras de Florida" que fueron creadas en la época fundacional de Florida, con el propósito de abastecer a la misma fundamentalmente de recursos alimenticios. En la actualidad en esta zona conviven diversas actividades y usos del suelo que la han convertido en una zona con gran cantidad de emprendimientos de distinta índole como ser pequeñas industrias (aserraderos, hornos de ladrillos, etc.) actividades comerciales, recreativas, depósitos, habitacional con residencias permanente y temporal, actividades agropecuarias, etc. Por existir una numerosa cantidad de viviendas sobre la zona de la Calle Cont. José Pedro Varela se prevé la no futura instalación de algunos emprendimientos sobre dicha arteria de tránsito que no compatibilicen con la residencia. Se pretende que continúe comportándose como una zona de descongestión, desestimulando el destino habitacional y potenciando la instalación y reubicación de actividades inconvenientes dentro de la trama urbana de la ciudad cuyas características se encuadren con los destinos pretendidos, como lo son las actividades comerciales, logísticas, de servicios e industriales de bajo impacto ambiental. Para lograr dichos objetivos se prevén medidas que prohíben, condicionan y controlan la densificación tal como se indica en la ficha respectiva para la zona. Dichas medidas tienen que ver fundamentalmente con la restricción prevista para los usos del suelo y dimensiones superficiales previstas. Por otra parte, por tratarse de una zona de gran extensión que actúa como zona de transición entre la zona rural y la zona urbana además de

las características morfológicas y de superficies tan dispares de los predios, se permitirán en dicha zona ciertas actividades que no generen una incompatibilidad con las actividades propias del suelo urbano, tomando en cuenta además el impacto ambiental que éstas provocan. Aquellas actividades que no se encuentren comprendidas dentro de lo pretendido, se deberán ajustar a los requerimientos establecidos por la Intendencia o de lo contrario deberán ser reubicados en zona rural en los plazos que la Intendencia otorgue en tal sentido.

vi. Otros enclaves suburbanos: Se destacan también otros enclaves suburbanos definidos en las Directrices Departamentales ubicados dentro el Ámbito de Aplicación del Plan Local para la Ciudad de Florida. Los mismos deberán cumplir con lo estipulado en las Directrices Departamentales y con las exigencias que puedan ser formuladas por el Equipo de Ordenamiento Territorial a las nuevas propuestas.

III.- Suelo Categoría Rural

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

Dentro del suelo subcategoría rural productivo se distinguen tres zonas con el atributo de potencialmente transformables. Las mismas son adyacentes a zonas urbanas o suburbanas que de acuerdo a los estudios realizados, se prevén para futuras expansiones de las distintas actividades:

- i. Zona 14 – Expansión Calle 60 (Residencial)
- ii. Zona 15 – Zona Rural y Silos (Actividades Mult.)
- iii. Zona 16 - Industrial



Excepciones a las áreas mínimas autorizadas para fraccionamientos.

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 vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial de interés social (literal B) será de aplicación en zonas 1 a 6, 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 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 tres 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, para uso exclusivo de estacionamiento.
- b) En la Zona 2 se podrán crear predios independientes en superficie de hasta 180 m² mínimo para usos compatibles a la zona conforme al artículo 11.
- c) En la Zona 3 se podrán crear predios independientes en superficie de hasta 220 m² mínimo para usos compatibles a la zona conforme al artículo 12.

El uso de esta excepción se debe a que el fraccionamiento de la ciudad de Florida estuvo regulado por Ordenanza del 12 de agosto de 1977 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 tres sectores particulares donde se autorizan superficies menores a 300 m², siendo uno de los objetivos el de mitigar los fraccionamientos en propiedad horizontal y las consecuencias de convivencia que trae aparejado este sistema.

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.

✓ **Título III: Programas, proyectos y propuestas estratégicas**

Comprende los artículos 38 al 42 que 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.

✓ **Título IV: Instrumentos de Gestión**

Comprende los artículos 43 al 47 que regulan los siguientes instrumentos de gestión: derecho de Preferencia, programa de actuación integrada, retorno de valorizaciones, y cartera de tierras.

✓ **Título V: Sanciones y vigencia**

Comprende los artículos 48 al 51 que regulan los siguientes temas: modificaciones no sustanciales, revisión, sanciones y vigencia.

ÍNDICE

TÍTULO I DEFINICIÓN Y ALCANCE.....	16
Artículo 1. Definición y Competencias	16
Artículo 2. Ámbito de aplicación	16
Artículo 3. Lineamientos estratégicos	17
TÍTULO II CATEGORIZACIÓN DEL SUELO - ZONIFICACIÓN	17
Artículo 4. Definición de categorías y subcategorías	17
Artículo 5. Suelo Categoría Urbana	18
Artículo 6. Suelo categoría urbana consolidado	18
Artículo 7. Suelo categoría urbana no consolidado	20
Artículo 8. Centro (Zona 1)	20
Artículo 9. Plaza Asamblea y Protección Visual (Zona A)	20
Artículo 10. Microcentro (Zona B)	21
Artículo 11. Zona Mixta de Densidad Media (Zona 2)	21
Artículo 12. Zona Mixta de Densidad Baja (Zona 3)	22
Artículo 13. Zona cortijo y Calle N° 60 (Zona 4)	23
Artículo 14. Zona Hipódromo y Cementerio (Zona 5)	24
Artículo 15. Zona Río Santa Lucía (Zona 6)	24
Artículo 16. Zona Industrial (Zona 7):	25
Artículo 17. Barrio Universitario (Zona 8)	26
Artículo 18. Suelo Categoría Suburbana	26
Artículo 19. Frigorífico (Zona 9)	27
Artículo 20. Ruta N° 5 y Aviación (Zona 10)	27
Artículo 21. Zona Militar (Zona 11)	27
Artículo 22. Ruta N° 5 y Ruta N° 56 (Zona 12)	28
Artículo 23. Chacras de Florida (Zona 13)	28
Artículo 24. Otros Enclaves Suburbanos	29
Artículo 25. Estacionamientos, Factor de Ocupación de Suelo y Espacios Públicos	29
Artículo 26. Suelo Categoría Rural	30
Artículo 27. Suelo Categoría Rural Natural	30
Artículo 28. Suelo Categoría Rural con el atributo de potencialmente transformable	30
Artículo 29. Expansión de Calle N° 60 (Zona 14)	31
Artículo 30. Zona 15 - Zona Rural y Silos (Actividades Múltiples)	31
Artículo 31. Zona 16 - Zona Industrial	31
Artículo 32. Rural Productivo	31

Artículo 33. Excepciones.....	31
Artículo 34. Excepciones en Suelo Rural	32
Artículo 35. Fraccionamientos	32
Artículo 36. Regularizaciones.....	34
Artículo 37. Aguas pluviales, áreas contaminadas e inundables.....	34
TÍTULO III PROGRAMAS, PROYECTOS Y PROPUESTAS ESTRATÉGICAS.....	35
Artículo 38. Definiciones.....	35
Artículo 39. Desarrollo Económico Productivo	35
Artículo 40. Desarrollo integrado de turismo, patrimonio y medio ambiente.....	36
Artículo 41. Desarrollo social.....	38
Artículo 42. Infraestructuras y Servicios	39
TÍTULO IV - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	42
Artículo 43. Derecho de Preferencia	42
Artículo 44. Programas de Actuación Integrada	42
Artículo 45. Elementos del Programa de Actuación Integrada.....	42
Artículo 46. Retorno de valorizaciones	43
Artículo 47. Cartera de Tierras.....	44
TÍTULO V - DISPOSICIONES FINALES.....	44
Artículo 48. Modificaciones no sustanciales	44
Artículo 49. Revisión	44
Artículo 50. Gestiones previas	44
Artículo 51. Sanciones	45
Artículo 52. Derogaciones.....	45

TÍTULO I DEFINICIÓN Y ALCANCE

Artículo 1. Definición y Competencias

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

La dirección, ejecución y control de las disposiciones del presente Plan corresponde a la Intendencia de Florida, sin perjuicio de las competencias nacionales y de participación privada prevista en la Ley N° 18.308 y demás normas modificativas y concordantes.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

El presente Plan micro región de Florida que comprende la ciudad de Florida, y su área de influencia conforme al Plano N° 1 y 2 que luce en Anexo 1.

Los límites son: Al norte en el encuentro del Arroyo Molles del Pintado con límite de los Padrones rurales N° 3763 y N° 3760, por dicho límite hasta el encuentro con calle de Chacras y por esta hasta calle de Chacras que pasa frente al Padrón rural N° 10950, desde este punto hasta la prolongación de la calle de Chacras que pasa entre los Padrones rurales N° 3721 y N° 3783 y desde ahí hasta el final de la misma, bajando por el límite Este del Padrón rural N° 7208 hasta su encuentro con el Arroyo Lindero, por este hasta su encuentro con el Río Santa Lucía Chico en el límite de los Padrones rurales N° 5638 y N° 796, desde ese punto por el Río Santa Lucía Chico hasta el límite de los Padrones N° 18744 y N° 12732, por este límite y prosiguiendo dicha alineación hasta el encuentro con la calle de Chacras frentista a los Padrones rurales N° 4334 y N° 4335, por esta calle al Sur prosiguiendo por el límite de los Padrones rurales N° 4335 y N° 8449 hasta su encuentro con una nueva calle de Chacras que pasa frente al Padrón rural N° 787. Por esta calle al Sur hasta el límite del Padrón rural N° 5520, por este límite y en la continuación de la línea divisoria de Padrones hasta su encuentro con el Río Santa Lucía Chico, por este al Norte hasta la desembocadura del Arroyo Pintado, por el Arroyo Pintado hasta la desembocadura del Arroyo Molles del Pintado, y por este hasta el punto inicial.

Artículo 3. Lineamientos estratégicos

Son lineamientos estratégicos del Plan de Ordenamiento Territorial de la Micro región Florida:

- a) 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.
- 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 (el Río y sus riberas, monte indígena, áreas verdes, etc.).
- c) Fijar criterios y actualizar normativa existente en zonas afectadas por las inundaciones del Río Santa Lucía Chico, Arroyo Tomás González y Gajo del Arroyo Pintado a fin de mitigar los problemas sociales y ambientales creados.
- d) Desarrollar estrategias que intenten solucionar o mitigar los problemas ambientales generados por el actual vertedero y por las industrias que actualmente funcionan en la ciudad.
- e) Buscar soluciones adecuadas a la problemática generada por la Ruta N° 5 en cuanto a los accesos a la ciudad y cruces.
- f) Desarrollar proyectos que resuelvan la problemática existente y aseguren una conectividad fluida desde la Ruta N° 5 (con accesos adecuados) y la futura Zona Industrial.

TÍTULO II CATEGORIZACIÓN DEL SUELO - ZONIFICACIÓN

Artículo 4. Definición de categorías y subcategorías

A los efectos de la definición de la categoría urbana, sub urbana y rural así como las subcategorías urbana 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.

Artículo 5. Suelo Categoría Urbana

El suelo categoría urbana comprende los padrones que se encuentran dentro de los siguientes límites: Esta zona se encuentra dentro del área delimitada por la calle N° 60 desde su encuentro con calle Juan Zorrilla de San Martín, por la calle N° 60 hasta el límite sur del Padrón rural N° 4282, continuando por el límite oeste del referido padrón hasta el límite suroeste del Padrón rural N° 6969. Continuando por el límite oeste de los padrones rurales N° 6969, 6968, 4256, 8098 hasta el límite noreste de los padrones 8098, 7616, 12906 hasta llegar a la calle N° 60, por esta calle hasta la calle Alberto Heber Usher, por esta calle hasta Calle Pública que pasa al suroeste de la Manzana N° 598, por esta calle hasta su encuentro con Calle Darío Castro, desde este punto se extiende por el límite de los padrones N° 8426 y N° 10213 hasta su encuentro con calle pública N° 61. Por esta calle hasta su encuentro con el Río Santa Lucía Chico, por este río hasta la Ruta N° 5, por esta ruta hasta Camino Carlos María Urioste, por este camino hasta Avda. Wilson Ferreira, por esta avenida hasta el límite suroeste del Padrón N° 10014, por este límite hasta su encuentro con el límite norte del Padrón N° 738, por este límite se prolonga hasta su encuentro con la Rambla de la Piedra Alta, por esta rambla bordeando la misma hasta la calle Cte. P. Murgiondo. Continuando por el Río Santa Lucía chico hasta el límite Sur del Padrón Rural N° 4313, por este límite hasta el límite Este del Padrón Rural N° 15631, continuando por el límite que lo separa del Padrón Rural N° 15632, por este límite hasta Camino Campamento Barra del Pintado, por este camino hasta Camino Vecinal con frente a los Padrones Rurales N° 18088 y N° 18087, por el límite Oeste de los Padrones Rurales N° 18087 y N° 4288 hasta su encuentro con calle pública, por esta calle hasta el Arroyo Pintado, por este arroyo hasta el límite Este de los Padrones Rurales N° 4284 y N° 14134 y por este hasta su punto de inicio. Véase Plano 3 y 4 que luce en Anexo 1.

Se establecen las siguientes subcategorías: suelo categoría urbana consolidado y suelo categoría urbana no consolidado.

Artículo 6. Suelo categoría urbana consolidado

El suelo categoría urbana consolidado comprende los padrones que se encuentran dentro de los siguientes límites: Desde calle Pública N° 61 por el límite Oeste de los padrones N° 8426 y

N° 10213 hasta su encuentro con calle Heber Usher, por esta hasta calle 24 de Abril. De ahí hasta el límite de los padrones N° 9848 y N° 10025. Desde dicho punto, recorriendo los límites del Padrón N° 9848 hasta el encuentro con el límite de los padrones N° 10815 y N° 9845, por dicho límite hasta calle de los Molles Cenicientos, de ahí hasta calle 30 de Noviembre de 1980. Por la misma hasta calle Dionisio Díaz. Por Dionisio Díaz hasta Calle Pública N° 60, por la misma hasta Cont. de calle de los Molles Cenicientos. De ahí por el límite Oeste de las manzanas N° 597, N° 601, N° 559, N° 558 y el límite norte de la manzana N° 558 hasta calle Pública, por esta calle hasta el límite Sur de la Manzana N° 557 hasta llegar a la calle Pública N° 60. Por la calle Pública N° 60 hasta calle Juan Zorrilla de San Martín. Por la misma hasta calle Eduardo Fabini, cruzando la vía férrea hasta calle Mtro. Julio Castro, por ésta hasta el límite de los Padrones N° 8894 y N° 7345. Por éste límite en una extensión de 361.85 metros. Desde ese punto hasta la calle Julio Castro nuevamente incluyendo los predios del "Sitio Pintado" y Padrones N° 9209 y N° 9210. Por dicha calle hasta la Avda. Gral. Artigas. Por la Avda. Gral. Artigas hasta calle Faustino Harrison y por la misma hasta el límite Oeste del padrón N° 9230. Bordeando el límite del Hipódromo hasta la calle Juan Pablo Paz López, incluyendo las Manzanas N° 561 y N° 562. Por la referida calle hasta calle Doroteo Enciso. Por Doroteo Enciso hasta la calle Pública al Sur del padrón N° 9199, desde ese punto hasta la calle Pública que circula al Oeste del padrón N° 20181, por esta calle hasta calle Juan Pablo Paz López. Por esta hasta la calle Treinta y Tres. Por Treinta y Tres hasta calle Juan Antonio Lavalleja, por la misma hasta la calle Rincón. Por esta hasta la calle Cardeillac, por la misma hasta la calle Donato Pécora. Por Donato Pécora hasta la calle Prudencio Murgiondo. Por esta hasta su encuentro con la Rambla. Por la Rambla bordeando el Río Santa Lucia Chico, hasta la calle Alejandro Gallinal. Por esta hasta calle Pública, por la misma hasta el límite Oeste del padrón N° 6774, por el límite del padrón hasta la calle Independencia. Por esta hasta la calle Zufriategui, por la misma hasta la calle Manuel Calleros. Por la calle Manuel Calleros hasta el límite Norte del padrón N° 2908, por este límite hasta su encuentro con la calle Aparicio Saravia. Por esta hasta la calle Juan Antonio Lavalleja, incluyendo el padrón N° 5233. Por la calle Juan Antonio Lavalleja hasta la calle Coralio Lacosta, por la misma hasta la calle 18 de Julio, por esta hasta la calle Pacheco y Obes. Por la misma hasta la calle Gral. Flores, por esta hasta el límite interno del padrón N° 4092 hasta su encuentro con la calle Gral. Flores, límite Oeste del padrón N° 4093, por este límite hasta la calle Ituzaingo. Por esta hasta su encuentro con la calle Acuña de Figueroa.

Por la misma hasta el Camino. de la Costa, por este hasta la Ruta Nacional N° 5, por la misma hasta el límite Oeste del padrón N° 7367, por el mismo hasta el límite Sur de los padrones N° 7784 y N° 7783, por este límite hasta su encuentro con la calle Cont. Avda. José Pedro Varela. Por esta hasta el límite Sur del padrón N° 7508, por este límite hasta el encuentro con el límite Sur del padrón N° 10236 continuando por el límite Sur del padrón N° 10237 hasta el encuentro con la calle Pública N° 61. Por la calle Pública N° 61 hasta el punto de inicio. Véase Plano 4 que luce en Anexo 1.

En el suelo categoría urbana consolidado se distinguen las siguientes zonas: Centro (Zona 1) conformada por las siguientes sub zonas Plaza Asamblea, Sitio Histórico y Catedral Basílica (Zona 1A) y Microcentro (Zona 1B), Zona Mixta de Densidad Media (Zona 2) y Zona Mixta de Densidad Baja (Zona 3).

Artículo 7. Suelo categoría urbana no consolidado

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

En el suelo categoría urbana no consolidado se distinguen las siguientes zonas: Cortijo y Calle N° 60 (Zona 4), Hipódromo y Cementerio (Zona 5), Río Santa Lucía (Zona 6), Industrial (Zona 7) y Barrio Universitario (Zona 8).

Artículo 8. Centro (Zona 1)

La Zona Centro (Zona 1) pertenece a la categoría urbana consolidado y se encuentra dentro del área delimitada por las calles Manuel Calleros desde Atanasio Sierra hasta Juan Antonio Lavalleja, por esta hasta Faustino López, desde allí hasta Atanasio Sierra. Véase Plano 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.

Artículo 9. Plaza Asamblea y Protección Visual (Zona A)

La Zona Plaza Asamblea y Protección Visual (Zona A) pertenece a la categoría urbano consolidado y se encuentra dentro del área delimitada por las calles Manuel Calleros desde

Luis Alberto de Herrera hasta la calle General Flores, por esta hasta la calle Antonio María Fernández, de ahí hasta la calle Juan Antonio Lavalleja, por la misma hasta calle Batlle y Ordoñez y de ahí hasta calle 18 de Julio. Por 18 de Julio hasta calle Faustino López, por dicha calle hasta calle José Enrique Rodó y por la misma hasta calle Batlle y Ordoñez. Por ésta hasta calle Luis Alberto de Herrera, por dicha calle hasta calle Independencia, por Independencia hasta calle Ituzaingo, por Ituzaingo hasta calle Antonio María Fernández, por la misma hasta calle Luis Alberto de Herrera, y desde ahí por la misma hasta el punto inicial. Véase Plano 7, 8 y 9 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.

Artículo 10. Microcentro (Zona B)

La Zona Microcentro (Zona B) pertenece a la categoría urbano consolidado y se compone de los padrones frentistas a las calles Antonio María Fernández desde Gral. Flores hasta Ursino Barreiro, por ésta hasta Alejandro Gallinal. Por Alejandro Gallinal hasta Calle Ituzaingo, por la misma hasta Batlle y Ordoñez. Por Batlle y Ordoñez hasta Gral. Flores y por ésta hasta Antonio María Fernández. Quedan comprendidas también dentro de esta zona, los padrones que componen el Mercado Municipal. Véase Plano 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la ordenanza de Microcentro adjunta. (Anexo 3)

Artículo 11. Zona Mixta de Densidad Media (Zona 2)

La Zona Mixta de Densidad Media (Zona 2) pertenece a la categoría urbano consolidado y se encuentra dentro del área delimitada por la calle Misiones desde calle Batlle y Ordoñez hasta calle Acuña de Figueroa, por ésta hasta la culminación de la misma Interceptando con calle Ituzaingo, por Ituzaingo hasta el límite Suroeste del padrón N° 4093, por este hasta el encuentro del límite norte del padrón N° 4092, por este límite en todo su recorrido hasta la calle General Flores. Por General Flores hasta calle Pacheco y Obes, de ahí hasta calle 18 de Julio. Por 18 de Julio hasta calle Coralio Lacosta, por la misma hasta calle Juan Antonio Lavalleja. Por Juan Antonio Lavalleja hasta la Avda. Aparicio Saravia, incluyendo el padrón N° 5233. Por Avda. Aparicio Saravia hasta el límite Noroeste del padrón N° 2908, por el mismo hasta la calle Manuel Calleros. Por calle Manuel Calleros hasta calle Zufriategui, de ahí hasta

calle Antonio María Fernández. Por Antonio María Fernández hasta el límite Noroeste del padrón N° 6664, por este y su prolongación hasta la calle Independencia, por la calle Independencia hasta el límite Noroeste del padrón N° 4084. Recorriendo este límite en toda su extensión hasta Calle Pública, por esta hasta la calle Dr. Alejandro Gallinal, por esta hasta la Rambla, bordeando la misma hasta la calle Cte. P. Murgiondo. Por Cte. P. Murgiondo hasta calle Donato Pécora, por la misma hasta calle Cardeillac, de ahí hasta la calle Rincón, por la misma hasta la calle Rivera. Por Rivera hasta calle Figueredo, de ahí hasta calle Ursino Barreiro. Por Ursino Barreiro hasta calle Abente Haedo y por la misma hasta calle Manuel Oribe. Por la misma hasta calle Atanasio Sierra, por Atanasio Sierra hasta calle Batlle y Ordoñez. Por Batlle y Ordoñez hasta el punto inicial. Se excluye de esta zona, el área definida para la Zona 1. 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.

Artículo 12. Zona Mixta de Densidad Baja (Zona 3)

La Zona Mixta de Densidad Baja (Zona 3) pertenece a la categoría urbano consolidado y se encuentra dentro del área delimitada por las calles Misiones desde calle Batlle y Ordóñez hasta calle Acuña de Figueroa, por ésta hasta Camino de la Costa. Por Camino la Costa hasta Ruta Nacional N° 5, por la misma hasta el límite Norte del Padrón N° 7494. Desde este punto hasta la calle Lorenzo D'Auria. Por Lorenzo D'Auria hasta calle Pública al Oeste de la Manzana N° 598, por esta calle hasta la calle Heber Usher, por esta hasta calle 24 de Abril. De ahí hasta el límite de los padrones N° 9848 y N° 10025. Desde dicho punto y recorriendo los límites del Padrón N° 9848 hasta el encuentro con el límite de los padrones N° 10815 y N° 9845, por dicho límite hasta calle de los Molles Cencientos, de ahí hasta calle 30 de Noviembre de 1980. Por la misma hasta calle Dionisio Díaz. Por Dionisio Díaz hasta Calle Pública N° 60, por la misma hasta Cont. de calle de los Molles Cencientos. De ahí por el límite Oeste de las manzanas N° 597, N° 601, N° 559, N° 558 y el límite Norte de la manzana N° 558 hasta calle Pública, por esta calle hasta el límite Sur de la Manzana N° 557 hasta llegar a la calle Pública N° 60. Por la calle Pública N° 60 hasta calle Juan Zorrilla de San Martín. Por la misma hasta calle Eduardo Fabini, cruzando la vía férrea hasta calle Mtro. Julio Castro, por ésta hasta el límite de los Padrones N° 8894 y N° 7345. Por éste límite en una extensión de 361.85 metros. Desde ese punto hasta la calle Julio Castro nuevamente

incluyendo los predios del “Sitio Pintado” y Padrones N° 9209 y N° 9210. Por dicha calle hasta la Avda. Gral. Artigas. Por la Avda. Gral. Artigas hasta calle Faustino Harrison y por la misma hasta el límite Oeste del padrón N° 9230. Bordeando el límite del Hipódromo hasta la calle Juan Pablo Paz López, incluyendo las Manzanas N° 561 y N° 562. Por la referida calle hasta calle Doroteo Enciso. Por Doroteo Enciso hasta la calle Pública al Sur del padrón N° 9199, desde ese punto hasta la calle Pública que circula al Oeste del padrón N° 20181, por esta calle hasta calle Juan Pablo Paz López. Por esta hasta la calle Treinta y Tres. Por Treinta y Tres hasta calle Juan Antonio Lavalleja, por la misma hasta la calle Rincón. Por Rincón hasta la calle Rivera. Por Rivera hasta calle Figueredo, de ahí hasta calle Ursino Barreiro. Por Ursino Barreiro hasta calle Abente Haedo y por la misma hasta calle Manuel Oribe. Por la misma hasta calle Atanasio Sierra, por Atanasio Sierra hasta calle Batlle y Ordóñez, por la misma hasta el punto inicial. Véase Plano 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la Ficha 4 del Anexo 2 que integra el presente Plan.

Artículo 13. Zona cortijo y Calle N° 60 (Zona 4)

La **Zona cortijo y Calle N° 60 (Zona 4)** pertenece a la categoría urbano no consolidado y se encuentra dentro del área delimitada por la calle Heber Usher desde calle Pública N° 60 hasta calle 24 de Abril. De ahí hasta el límite de los padrones N° 9848 y N° 10025. Desde dicho punto y recorriendo los límites del Padrón N° 9848 hasta el encuentro con el límite de los padrones N° 10815 y N° 9845, por dicho límite hasta calle de los Molles Cenicientos, de ahí hasta calle 30 de Noviembre de 1980. Por la misma hasta calle Dionisio Díaz. Por Dionisio Díaz hasta Calle Pública N° 60, por la misma hasta continuación de calle de los Molles Cenicientos. De ahí por el límite Oeste de las manzanas N° 597, N° 601, N° 559 y el límite Norte de la manzana N° 558 hasta calle pública, por esta calle hasta el límite Sur de la Manzana N° 557 hasta llegar a la calle Pública N° 60. Por la calle Pública N° 60 hasta el límite Sur del Padrón rural N° 4282, continuando por el límite Oeste del referido padrón hasta el límite Suroeste del Padrón rural N° 6969. Continuando por el límite Oeste de los padrones rurales N° 6969, N° 6968, N° 4256, N° 8098 hasta el límite Noreste de los padrones N° 8098, N° 7616, N° 12906 hasta llegar a la calle Pública N° 60, por esta hasta el punto de inicio. 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.

Artículo 14. Zona Hipódromo y Cementerio (Zona 5)

La Zona Hipódromo y Cementerio (Zona 5) pertenece a la categoría urbano no consolidado y se encuentra dentro del área delimitada desde el límite de los Padrones N° 8894 y N° 7345 ubicado a 361.85 metros de calle Mtro. Julio Castro hasta esta calle excluyendo los predios del "Sitio Pintado" y Padrones N° 9209 y N° 9210. Por dicha calle hasta la Avda. Gral. Artigas. Por la Avda. Gral. Artigas hasta calle Faustino Harrison y por la misma hasta el límite Oeste del padrón N° 9230. Bordeando el límite del Hipódromo hasta la calle Juan Pablo Paz López, incluyendo las Manzanas N° 561 y N° 562. Por la referida calle hasta calle Doroteo Enciso. Por Doroteo Enciso hasta la calle Pública al Sur del padrón N° 9199, desde ese punto hasta la calle pública que circula al Oeste del padrón N° 20181, por esta calle hasta calle Juan Pablo Paz López. Por esta hasta la calle Treinta y Tres. Por Treinta y Tres hasta calle Juan Antonio Lavallega, por la misma hasta la calle Rincón. Por la calle Rincón hasta la calle Donato Pécora, de ahí hasta la calle Prudencio Murgiondo. Por esta calle hasta la culminación de la misma en el Río Santa Lucía Chico. De ahí se continúa por el Río Santa Lucía Chico hasta límite de los padrones N° 7355 y N° 8737, por este límite hasta la calle Francisco Wallerstein. Por esta hasta el límite de los padrones N° 8732 y N° 8621 por este hasta el límite de los padrones N° 8621 y N° 7351, por este hasta el límite de los padrones N° 7351 y N° 7352, por este hasta el Camino Campamento Barra del Pintado. Por Camino Campamento Barra del Pintado hasta la calle Pública que pasa entre los padrones N° 7350 y N° 8745, continuando por la referida calle Pública hasta su culminación en la pista del Hipódromo recorriendo los límites del padrón N° 8894 hasta su encuentro con el punto inicial. 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.

Artículo 15. Zona Río Santa Lucía (Zona 6)

La Zona Río Santa Lucía (Zona 6) pertenece a la categoría urbano no consolidado y se encuentra dentro del área delimitada por el Camino de la Costa desde la calle Pública N° 61 hasta la calle Acuña de Figueroa. Por esta calle hasta la culminación de la misma

interceptando con calle Ituzaingo, por Ituzaingo hasta el límite Suroeste del padrón N° 4093, por este hasta el encuentro del límite Norte del padrón N° 4092, por este límite en todo su recorrido hasta la calle General Flores. Por General Flores hasta calle Pacheco y Obes, de ahí hasta calle 18 de Julio. Por 18 de Julio hasta calle Coralio Lacosta, por la misma hasta calle Juan Antonio Lavalleja. Por Juan Antonio Lavalleja hasta la Avda. Aparicio Saravia, incluyendo el padrón N° 5233. Por Aparicio Saravia hasta el límite Noroeste del padrón N° 2908, por el mismo hasta la calle Manuel Calleros. Por calle Manuel Calleros hasta calle Zufriategui, de ahí hasta calle Antonio María Fernández. Por Antonio María Fernández hasta el límite Noroeste del padrón N° 6664, por este y su prolongación hasta la calle Independencia, por la calle Independencia hasta el límite Noroeste del padrón N° 4084. Recorriendo este límite en toda su extensión hasta Calle Pública, por esta hasta la calle Dr. Alejandro Gallinal, por esta hasta la Rambla de la Piedra Alta, por la misma hasta la Avda. Aparicio Saravia continuando por el límite Sur y Este del padrón rural N° 15542 hasta Avda. Wilson Ferreira, por la misma hasta Camino Carlos María Urioste. Por Carlos María Urioste hasta Ruta Nacional N° 5, por Ruta Nacional N° 5 hasta Río Santa Lucía Chico, por el mismo hasta la calle Pública N° 61 y desde esta calle hasta el punto de inicio. 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.

Artículo 16. Zona Industrial (Zona 7):

La Zona Industrial (Zona 7) pertenece a la categoría urbano no consolidado y se compone de los padrones N° 8737, N° 7354, N° 7353, N° 7352, N° 8621, N° 8745, N° 9232, N° 7347, N° 7348, N° 7349, N° 8894, N° 8895, además de los Padrones Rurales N° 4313, N° 15631, N° 18088, N° 18087 y N° 4288. 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.

Aquellos proyectos de fraccionamientos que involucren más de 6 (seis) solares o posean un área mayor a los 15000 m² (quince mil metros cuadrados), deberán acompañarse de un plan de urbanización acorde a la zona, que será evaluado por el Equipo de Ordenamiento de la Intendencia Departamental de Florida.

Quedan exceptuados de las exigencias establecidas en la Ficha 8, los Padrones N° 8745 y N° 9232. Los fraccionamientos de dichos padrones requerirán la aprobación de la Junta Departamental previo informe favorable de las Oficinas Técnicas de la Intendencia de Florida, quien valorará en el proyecto la consolidación existente de construcciones e infraestructura.

Al cese total o parcial de la calidad de Zona Franca de los mencionados Padrones, la Intendencia de Florida a través de la Oficina de Ordenamiento Territorial exigirá la elaboración de un Programa de Actuación Integrada en caso de cambio de uso de suelo.

Artículo 17. Barrio Universitario (Zona 8)

La Zona Barrio Universitario (Zona 8) pertenece a la categoría urbano no consolidado y se compone de la Calle Pública N° 61 desde el límite de los padrones rurales N° 4132 y N° 4133, hasta su encuentro con el Camino de la Costa, por este hacia el Sur hasta la Ruta Nacional N° 5, por la misma hasta el límite Norte del Padrón N° 7494. Desde este punto hasta la vía férrea, por la vía férrea hasta el límite Oeste de la manzana N° 515 y desde este punto hasta el punto de inicio. Véase Plano 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la Ordenanza del Barrio Universitario adjunta (Anexo 3).

Artículo 18. Suelo Categoría Suburbana

Son suelo categoría suburbana los siguientes enclaves: Frigorífico, Ruta N° 5 y Aviación, Zona Militar, Ruta N° 5 y Ruta N° 56 y Chacras de Florida conforme a los límites descritos en artículos 19 a 23. Véase Plano 3, 5 y 7 que luce en Anexo 1.

En aplicación del Art. 282 de la Ley N° 19149, en los Suelos Categoría Suburbana se podrán admitir superficies mayores a los 10000 m² (diez mil metros cuadrados) para las áreas comprendidas entre los componentes de la trama de circulación pública cuando cuenten con la autorización de las Oficinas Técnicas de la Intendencia de Florida.

Artículo 19. Frigorífico (Zona 9)

La zona del Frigorífico (Zona 9) es suelo categoría sub urbana y está compuesta por el Padrón N° 20568 antes Padrón Rural N° 10014. 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.

Mientras se mantenga el destino actual de planta frigorífica, el enclave permanecerá definido como Industrial. No se permitirán otros usos, ni la ubicación de otra industria en el predio excepto la existente. Tampoco se permitirán fraccionamientos mientras el enclave sea industrial. Podrá modificarse el destino actual del enclave de acuerdo a lo establecido en el Art. 44 y 45 del presente documento o en una revisión del Plan.

Artículo 20. Ruta N° 5 y Aviación (Zona 10)

La Zona Ruta N° 5 y Aviación (Zona 10) es suelo categoría sub urbana y se encuentra compuesta por los padrones rurales N° 10171, N° 11839, N° 8686, N° 18076, N° 18077, N° 15332, N° 7617, N° 743, N° 10254, N° 742, N° 4768, N° 741, N° 14892, N° 8421 parte, N° 8616, N° 14162, N° 12772, N° 12956, N° 10688, N° 11843, N° 11371, N° 13998, N° 15019, N° 15610, N° 15020, N° 15590, N° 8825, N° 776, N° 9436, N° 7281, N° 5595, N° 4094 parte, N° 4095, N° 10223, N° 5486, N° 13978, N° 11555, N° 6811, N° 4590, N° 15789, N° 11554, N° 13718, N° 13777, N° 6490 y N° 13776. 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.

La Intendencia Departamental de Florida coordinará con el Ministerio de Transporte y Obras Públicas la implementación de obras en la Ruta 5 que permitan una mayor fluidez y seguridad en el tránsito.

Artículo 21. Zona Militar (Zona 11)

La zona Militar (**Zona 11**) es suelo categoría sub urbana y está compuesta por los Padrones N° 772 y 11905. 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.

Artículo 22. Ruta N° 5 y Ruta N° 56 (Zona 12)

La Zona Ruta N° 5 y Ruta N° 56 (Zona 12) es suelo categoría sub urbana y se encuentra integrada por las siguientes sub zonas:

- a) Lomas del Santa Lucía, formada por los Padrones del N° 16465 al N° 16470, N° 16472, N° 16474, N° 16825 al N° 16836, N° 17664, N° 17665, N° 18194, N° 18195, N° 18344, N° 18345, N° 18597, N° 18598;
- b) Barrio La Rural, formada por los Padrones N° 12722, N° 12417, N° 12418, N° 12726, N° 10841, N° 13072, N° 10247, N° 11713, N° 12362, N° 13069 al N° 13071, N° 13073, N° 8823, N° 8826 y N° 15258;
- c) Aldeas Infantiles, formada por el Padrón N° 8421 parte;
- d) Casa de Retiro, formada por los Padrones N° 9788 y N° 10170.

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

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la Ficha 12 del Anexo 2 que integra el presente Plan.

Únicamente se permitirán fraccionamientos en la sub zona nominada Barrio La Rural en régimen común o de propiedad horizontal a efectos de regularizar las construcciones existentes al momento de sanción del presente Plan, prohibiéndose la creación de predios baldíos.

Artículo 23. Chacras de Florida (Zona 13)

La Zona **Chacras de Florida (Zona 13)** es suelo categoría sub urbana y se encuentra dentro del área delimitada por Camino de la Costa desde la calle Pública N° 61 hasta la calle de Chacras ubicada entre los Padrones rurales N° 4111 y N° 9367, por esta hasta la vía férrea. Por la vía férrea hasta el límite Sur del padrón rural N° 11555. Continuando por el límite Sur de los padrones rurales N° 11555, N° 13978, N° 5486 y N° 10223, de ahí continúa por el límite Oeste de los padrones rurales N° 10223 y N° 4095 hasta llegar al límite de la zona 10 en el padrón rural N° 4094. Desde este punto por el límite Este del padrón N° 19009 hasta la calle de Chacras. Por la calle de Chacras hasta el encuentro con otra calle de Chacras ubicada

al Oeste del padrón N° 13128. Por dicha calle de Chacras hasta la Calle Pública N° 61 ubicada al Sur del Padrón N° 4143. Por la calle Pública N° 61 hasta el Camino de la Costa, incluyendo los padrones N° 4176, N° 4177, N° 16266, N° 13045, N° 4178, N° 13044 y N° 7615. Véase Plano 5 y 7 que luce en Anexo 1.

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la Ficha 13 del Anexo 2 que integra el presente Plan.

En la presente zona, se autoriza el desarrollo de actividades compatibles con aquellas inherentes a la categoría de suelo sub urbano. Aquellas actividades incompatibles se deberán ajustar a los requerimientos establecidos por la Intendencia de Florida bajo apercibimiento de ser reubicados en la zona que corresponda y en el plazo dispuesto por ésta.

Artículo 24. Otros Enclaves Suburbanos

Los demás enclaves suburbanos definidos en las Directrices Departamentales ubicados dentro el Ámbito de Aplicación del Plan Local para la Ciudad de Florida, deberán cumplir con lo estipulado en las Directrices Departamentales y con las exigencias que puedan ser formuladas por el Gobierno Departamental.

Artículo 25. Estacionamientos, Factor de Ocupación de Suelo y Espacios Públicos

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.

Los espacios exigidos para estacionamiento deberán cumplir con las siguientes dimensiones mínimas: 4.50 m de largo por 2.30 m de ancho. Si dichos espacios están separados por tabiques, las medidas se incrementarán en 0.50 m.

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.

La instalación de emprendimientos comerciales permanentes (quioscos, grills, decks, etc.) en espacios públicos deberá contar con la aprobación del equipo de Ordenamiento Territorial de esta Intendencia en relación a la ubicación y diseño estético de los mismos en relación al entorno.

En aplicación del Art. 40 de la Ley N° 18308, para las zonas 1 y 2 definidas en el presente documento, la Intendencia podrá exigir a los propietarios de los solares baldíos o terrenos con edificación ruinoso a edificarlos o rehabilitar sus construcciones en el plazo máximo que ésta establezca.

Artículo 26. 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 o en el Decreto Departamental No 15/013 de fecha 20 de junio del 2013 y N° 33/014 de fecha 21 de agosto de 2014. Véase Plano 3 y 6 que luce en Anexo 1.

Artículo 27. Suelo Categoría Rural Natural

El suelo categoría rural natural comprende el Padrón N° 6152, el álveo del Río Santa Lucía Chico y el territorio donde se asienta el monte nativo desde “La Calzada” hasta la “Laguna del Bote” inclusive. Véase Plano 6 que luce en Anexo 1.

Artículo 28. Suelo Categoría Rural con el atributo de potencialmente transformable

Se delimitan tres Zonas Rurales con el atributo de Potencialmente Transformables adyacentes a la Zonas Urbanas o Suburbanas que de acuerdo a los estudios realizados serán adecuadas para la futura expansión de la ciudad de Florida. Véase Plano 6 que luce en Anexo 1.

Artículo 29. Expansión de Calle N° 60 (Zona 14)

La zona Expansión de Calle N° 60 (Zona 14) se encuentra integrada por los Padrones Rurales N° 4176, N° 4175, N° 4173, N° 4259, N° 4257, N° 13654, N° 8652, N° 13759, N° 4258, N° 15567, N° 4687, N° 11464, N° 11135, N° 4278, N° 4279, N° 4280, N° 4281, N° 14182, N° 13900, N° 4283, N° 15284. Véase Plano 6 , 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Los Padrones N° 4176 (rural), y el Padrón N° 4175 (rural) serán especialmente considerados a efectos de su integración y cohesión con la futura expansión de la ciudad.

Artículo 30. Zona 15 - Zona Rural y Silos (Actividades Múltiples)

La Zona Rural y Silos (Zona 15) se encuentra integrada por los Padrones Rurales N° 19031 y N° 19033. Véase Plano 6 , 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Artículo 31. Zona 16 - Zona Industrial

La Zona Industrial (Zona 16) se encuentra integrada por los Padrones Rurales N° 4292, N° 8944, N° 4297, N° 4289, N° 4299, N° 4301, N° 4300, N° 15633, N° 15632, N° 11887, N° 4284 y N° 14134. Véase Plano 6 , 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Dichas zonas podrán ser transformadas en suelo categoría urbana y suburbana manteniendo los usos del suelo arriba definidos, dando cumplimiento con lo establecido en los Artículos 34 y 42 de la Ley N° 18.308, a través de la elaboración de un Programa de Actuación Integrada regulado en el artículo 44 y 45 del presente Plan.

Artículo 32. 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 o en lo establecido en las Directrices Departamentales. Véase Plano 6 que luce en Anexo 1.

Artículo 33. Excepciones

Se exceptúan de la 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 reservará el derecho de establecer plazos para la reubicación de dichos emprendimientos cuando lo estime conveniente.

Artículo 34. Excepciones en Suelo Rural

La Intendencia de Florida podrá autorizar otros usos en el suelo categoría rural productiva en aplicación del inciso 2 del Artículo 39 de la Ley 18308.

Artículo 35. Fraccionamientos

Será de aplicación en el presente Plan lo establecido en el Art. 1º inciso B) de la Ley N° 19044, en las zonas 1 a 6 del suelo categoría urbana.

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 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.

Conforme a lo dispuesto por el literal c) del artículo 1 de la Ley N° 19044 se identifican tres sectores particulares en los cuales se autoriza la división de tierras para crear predios independientes menores en superficie de 300 m² (trescientos metros cuadrados) con las siguientes limitaciones de área y uso:

- (a) En la zona 1 se podrán crear predios independientes en superficie de hasta 140 m² para uso exclusivo de estacionamiento.
- (b) En la Zona 2 se podrán crear predios independientes en superficie de hasta 180 m² para usos compatibles a la zona conforme al artículo 11.

- (c) En la Zona 3 se podrán crear predios independientes en superficie de hasta 220 m² para usos compatibles a la zona conforme al artículo 12

En aplicación del Art. 282 de la Ley N° 19149, en los Suelos Categoría Suburbana 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.

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. 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. Se admitirá una variación de 10 grados que en cada caso será evaluada por las Oficinas Técnicas de la Intendencia.

Dichas líneas divisorias laterales se deberán mantener sin quiebres en una extensión no menor a 10m. 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.

Los fraccionamientos en propiedad horizontal de acuerdo a la Ley N° 10751 y sus modificativas podrán crear unidades independientes destinadas a vivienda, locales comerciales o escritorios, con una superficie mínima edificada de 30 m² con la exclusión de los muros perimetrales o separativos.

Para los casos de locales comerciales que integran una galería comercial en uno o varios niveles vinculados entre sí y para locales comerciales o escritorios con frente a la vía pública podrá admitirse como superficie mínima edificada 18 m² con la exclusión de los muros perimetrales o separativos.

En el caso de depósitos y otros destinos (a excepción de casa habitación), podrán permitirse unidades independientes con una superficie edificada mínima de veinticinco (25) metros cuadrados con exclusión de los muros perimetrales o separativos.

Artículo 36. Regularizaciones

Las zonas incorporadas en las Directrices Departamentales o 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.

Artículo 37. Aguas pluviales, áreas contaminadas e inundables

Queda prohibida la urbanización de las áreas contaminadas y de aquellas que se determinen como inundables. No se permitirá la creación de predios independientes que no cuenten con un área útil (por encima de la curva de inundabilidad) igual o superior al FOS máximo estipulado para cada zona. Dicho FOS será calculado sobre la superficie mínima exigida para cada zona.

Se consideran áreas inundables aquellas que estén por debajo de la curva de inundabilidad definida caso a caso por las oficinas técnicas de la Intendencia de Florida.

En los predios urbanos y suburbanos que ameriten el cálculo de la nueva curva de inundabilidad en todo curso de agua, se exigirá a los interesados la presentación de un plano del o los predios con la nueva definición de la misma en base a referencias altimétricas proporcionadas por las Oficinas Técnicas de la Intendencia, así como la presentación de otros recaudos que se estimen necesarios al respecto.

TÍTULO III PROGRAMAS, PROYECTOS Y PROPUESTAS ESTRATÉGICAS

Artículo 38. Definiciones

En concordancia con lo expresado en las Directrices Departamentales, el Plan de Ordenamiento Territorial de la Micro Región de Florida 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 del departamento de Florida.

Artículo 39. Desarrollo Económico Productivo

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

- a) Promover 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 el Equipo de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Florida.
- b) Promover las actividades industriales, comerciales, empresariales, logísticas, turísticas, etc., fortaleciéndolas con políticas de sustentabilidad, preservando los recursos naturales en especial los cursos de agua existentes en la ciudad.
- c) Estimular y fomentar con políticas adecuadas mediante planes especiales la localización de nuevas inversiones y el fortalecimiento de las existentes que generen mano

de obra, ya sea con la promoción e instalación de Parques Industriales, empresas, servicios, logística, etc., potenciando el desarrollo económico-productivo dentro del Ámbito de Aplicación. Para ello y a los efectos de ordenar el territorio se determinaron zonas de Actividades Múltiples, Logística, industriales, comerciales y de servicios.

d) Fomentar los Centros Comerciales y de Servicios en algunos barrios de la ciudad para la valorización de los mismos, creando nuevos centros o fortaleciendo los existentes.

e) Coordinar con la Dirección Gral. de Catastro y el Registro de la Propiedad Inmueble, para elaborar el catastro de la ciudad de Florida.

Artículo 40. 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) Fortalecer las medidas de control ambiental en la ciudad, en particular en aquellas actividades que se desarrollen cercanas a los cursos de agua.

b) Implementar un Plan de Manejo de los residuos sólidos urbanos de la Ciudad de Florida, a partir del proyecto de valorización y encapsulado de los residuos y promover la educación de la población para gestión, manejo y mejor disposición de los mismos.

c) Contribuir al ahorro y uso eficiente de la energía, incentivando el uso de energías renovables.

d) Promover el turismo local vinculado a la inversión productiva, la historia, el patrimonio cultural y ambiental de la ciudad.

e) Apoyar y difundir la Agenda de Festividades de la ciudad.

f) Fortalecer el funcionamiento de la Comisión de Patrimonio local.

g) Confeccionar un Inventario Patrimonial de sitios y eventos tangibles e intangibles de la ciudad según el Art. 22 de la Ley N° 18308, de manera de posibilitar la evaluación de los bienes patrimoniales y la asignación de diferentes grados de protección.

h) Confeccionar un Inventario de Edificios y Fachadas Históricas a los efectos de su preservación patrimonial, restauración y mantenimiento. Se promoverá el establecimiento de incentivos y exoneraciones tributarias cuando se trate de edificaciones en propiedad de

privados.

- i) Proteger los sitios naturales mediante Planes Parciales para mejorar la Zona de la “Mercada”, definida como Suelo Rural Natural, elaborando un programa de preservación y reforestación de especies autóctonas en las márgenes del Río que podrá incluir proyectos turísticos.
- j) Regular la extracción de arena del Río Santa Lucía y el talado de árboles a ambas márgenes del mismo.
- k) Promover la Elaboración de planes parciales y/o proyectos para:
 - i. Fortalecer la Zona del Parque “Robaina” y del Prado “Piedra Alta”: Camping, Cabañas, Zona Hotelera y Zonas de Recreación, Proyecto “Arco Verde del Río Santa Lucía Chico” que implica mejoras desde “La Calzada” hasta la “Laguna del Bote” y del Molino Spinelli; y declarar éstos sitios como Patrimonio Histórico a efectos de su preservación.
 - ii. Preservación, revalorización y mejoramiento del predio e instalaciones del Hipódromo “Irineo Leguisamo” a través inversiones públicas, privadas o mixtas que posibiliten la generación de nuevos puestos de trabajo y se genere una corriente turística que abarque todo el año.
 - iii. Reconversión del espacio que actualmente ocupa el vertedero y que ha sido incluido dentro de la Zona Potencialmente Transformable Residencial, sea destinado a parque de uso público con la consiguiente forestación, parquización y dotación de equipamientos e infraestructura adecuados.
 - iv. Valorar y realzar las diferentes personalidades destacadas vinculadas a nuestra 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 floridense a través de programas coordinados con la Intendencia, Comisión de Patrimonio, distintos centros de estudios, etc.
 - v. Promover la creación de una zona de desarrollo turístico y patrimonial de San Cono hacia la “Piedra Alta”, que incluya la Capilla, Museo y Plaza de los Inmigrantes Italianos (con monumento en homenaje a “San Cono”) fortaleciendo el proyecto de

rehabilitación socio-urbana que se viene desarrollando por parte de la Intendencia y otorgándole un enfoque turístico en el entorno a la “Capilla San Cono”.

- vi. Puesta en valor de campamentos históricos como: Campamento de Artigas de 1813 en “Paso de la Arena” y Campamento de Lavalleja en la “Barra del Pintado de 1825”.
- vii. Analizar la posibilidad de fortalecer el Parque Policial sobre Ruta N° 5 como pulmón ambiental y social y futura opción de paseo de los floridenses.
- viii. Promover la creación de nuevos circuitos turísticos en la ciudad y seguir fortaleciendo los existentes.

Artículo 41. Desarrollo social

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

- a) Elaborar un Programa de Rehabilitación Urbana, en coordinación con el M.V.O.T.M.A., que promueve la recuperación de los barrios y sus viviendas.
- b) Elaborar e implementar políticas y programas de construcción de viviendas de interés social destinando parte de los predios existentes en Cartera de Tierras de la Intendencia de Florida.
- c) Ejecutar el Programa de Ampliación y Terminación de Vivienda Económica conjuntamente con el M.V.O.T.M.A.
- d) Promover la regularización del asentamiento “Sitio Pintado” en parte del Padrón N° 7345, relocalización del asentamiento “Molino Hariflor” en el Padrón N° 20105 y relocalización del asentamiento ubicado en la calle “Rivera y Arroyo Tomás González” en parte del Padrón N° 7345 incorporándose al “Sitio Pintado”.
- e) Conformar un parque lineal contiguo al Arroyo Tomás González (área verde) en las Fajas Municipales ubicadas en las Manzanas N° 345, N° 371 y N° 328, el Padrón N° 20291, el cual es propiedad de esta Intendencia y el Padrón N° 3909 a incorporar como propiedad de esta Intendencia.
- f) 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.

Artículo 42. 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.
- b) Promover la unión de los distintos barrios, a través de las principales ejes viales de la ciudad, convirtiéndolas en vías de circulación rápidas y 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 y la reposición de árboles en las calles y espacios públicos.
- d) Fortalecer los accesos a la ciudad y su entorno, con la creación de Portales identificativos
- e) Fomentar la elaboración de un proyecto para el embellecimiento de la Rambla en toda su extensión y mejoramiento del entorno, e incluir la prolongación de ésta hasta la Calle Acuña de Figueroa.
- f) Acondicionar la calle Juan Zorrilla de San Martín como acceso directo al futuro puente sobre el Arroyo Pintado así como también la interconexión entre la calle Independencia y Julio C. Grauert a través de la Manzana N° 337.
- g) Formular posibles soluciones de interconexión para Servidumbres de Paso existentes desde calle Florencio Sánchez.
- h) Establecer una curva de inundabilidad con adecuado período de retorno en terrenos con límites al Arroyo Tomás González, gajo del Arroyo Pintado y Río de Santa Lucía Chico para la correcta implantación de las nuevas edificaciones, que permitan definir zonas para relleno de los predios inundables, además de establecer normas que permitan controlar y aminorar la informalidad en las construcciones.

- i) Apropiación por parte de la comuna del suelo inundable o parte del mismo para proyectar y realizar Parques Lineales, además de la ejecución de obras de mantenimiento y canalización de aguas pluviales (establecimiento de servidumbres) que mitiguen los problemas originados por las inundaciones.
- j) Desarrollar estudios adecuados e integrales para el tránsito vehicular a efectos de minimizar los problemas originados por la circulación y el estacionamiento, estableciendo soluciones de seguridad y de control que contemplen a todos los vehículos que circulan por la ciudad y a los peatones.
- k) Elaborar proyectos para aminorar la cantidad de vehículos que circulan, ayudando a la descongestión del tránsito en forma global con la creación de un servicio adecuado de transporte colectivo interno utilizando la actual Terminal de Ómnibus como centro de llegada y partida, permitiendo vincular la zona céntrica con la zona de crecimiento proyectada y los distintos barrios.
- l) Reubicar y modernizar en una zona estratégica de la ciudad de la Terminal de Ómnibus con cantidad de andenes suficientes, superior ingreso de líneas Interdepartamentales e incorporación de centro comercial. Incorporación de medidas que atenúen la circulación de vehículos pesados. Reubicar los talleres y depósitos de la intendencia a los efectos de minimizar la afluencia de maquinaria de gran porte en la zona donde se encuentra ubicada. Construcción de nuevo puente carretero sobre el Arroyo Pintado por ser inadecuado en dimensiones e Inundabilidad, dando conexión definitiva con una importante zona de la cuenca lechera, conectando el tránsito pesado con Ruta N° 5 por Calle N° 60.
- m) Mejorar y consolidar los accesos a la Zona Industrial desde Ruta N° 5, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones: Mediano plazo: Construcción de rotonda o acceso a distinto nivel en Ruta N° 5 y Calle N° 60, ensanche de la misma desde F. Sánchez hasta Zorrilla de San Martín para posterior construcción de doble vía de la calle N° 60, construcción de nueva vía de comunicación hasta zona Industrial. Salida de la Zona Industrial por zona sur por Camino Campamento Barra del Pintado, Calle Treinta y Tres, Calle Lavalleja, Calle Rincón, Calle Cardeillac, Calle Manuel Herrera y Obes y Calle Gallinal hasta Ruta N° 5 por Paso de los Dragones, construyendo una rotonda en Ruta N° 5. Largo Plazo: Salida de

Zona Industrial por zona sur construyendo una vía de tránsito adecuada que la conecte a Ruta N° 5 a la altura de Ruta N° 12 con acondicionamiento de la rotonda existente y generando un nuevo puente sobre el Río Santa Lucía Chico. (Ver Plano 24). Proyectar el fortalecimiento de la Zona Industrial mediante la ampliación de las vías del Ferrocarril.

n) Ampliar el Estadio “Campeones Olímpicos” hacia el sureste, aumentando su capacidad locativa con nuevas tribunas y acondicionamiento del espacio remanente frente a la Calle Zufriategui, generando un paseo urbano o posible zona de estacionamiento.

o) Elaborar proyecto para el predio de la Intendencia Padrón N° 2970 con destino a viviendas y/o pequeños emprendimientos comerciales e industriales.

p) Destinar parte de la Cartera de Tierras de la Intendencia para generar infraestructuras que permitan desarrollar actividades recreativas y fundamentalmente deportivas en barrios con carencia de dichos servicios sin perjuicio de otros usos a los que se puedan destinar. A estos efectos la Intendencia podrá expropiar los inmuebles que se consideren necesarios de acuerdo a lo establecido al Art. N° 62 de la Ley N° 18308.

q) Implementar medidas a fin de urbanizar los suelos categorizados como urbanos y en especial la Manzana N° 594 de la ciudad, para lograr un uso acorde a la categorización que posee, por su ubicación dentro de la ciudad y los servicios que actualmente tiene.

r) 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.

s) Proyectar la ampliación del Cementerio local en virtud de que su capacidad locativa se encuentra prácticamente colmada.

t) 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.

TÍTULO IV - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 43. 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.

Artículo 44. Programas de Actuación Integrada

El Programa de Actuación Integrada es el instrumento para la transformación de sectores de Suelo Categoría Urbana, Suelo Categoría Suburbana y aquellos con el atributo de Potencialmente Transformable de acuerdo a lo establecido en el Art. 21 de la Ley N° 18308.

La Intendencia exigirá la presentación de un Programa de Actuación Integrada cuando se pretenda recategorizar suelos con el atributo de Potencialmente Transformable y también lo podrá exigir en Suelos Categoría Urbana y Categoría Suburbana cuando se entienda que la magnitud del emprendimiento pueda originar cambios significativos en el ámbito o en su entorno.

Artículo 45. Elementos del Programa de Actuación Integrada

Para el estudio y aprobación de los Programa de Actuación Integrada, la Intendencia exigirá la presentación de los siguientes recaudos:

- a) Delimitación del ámbito de actuación identificando los padrones involucrados, redes viales, servicios básicos existentes y descripción de aspectos ambientales más relevantes. La Intendencia tendrá la potestad de modificar dicho ámbito en virtud de adecuar el proyecto a una mejor urbanización y ordenamiento de la zona.

En suelos con el atributo de Potencialmente Transformable Residencial, presentados por iniciativa privada, se deberá contar con un área mínima de 10 Hás.

- b) Proyecto de Fraccionamiento, curvas de nivel, microcuencas y estudio de pluviales dentro del Ámbito de Actuación.
- c) Descripción del de emprendimiento a desarrollar.
- d) Proyecto de infraestructuras donde se incluya caminería interna con conexiones a las redes viales existentes, evacuación de aguas pluviales, aguas servidas y efluentes, suministro de agua potable y energía eléctrica, sistema de gestión de residuos sólidos, accesibilidad territorial y transporte público.
- e) Análisis del impacto social y económico de la eventual pérdida de suelo productivo rural y evaluación económico-financiera del emprendimiento y las seguridades de su viabilidad (constituyendo garantías reales suficientes para su ejecución).
- f) Especificación de procedimientos para el cumplimiento de la equidistribución de cargas y beneficios según reglamentación vigente.
- g) Sostenibilidad en el tiempo de la nueva situación territorial.
- h) Viabilidad en materia ambiental en concordancia a la normativa vigente.
- i) Cronograma de ejecución.
- j) El consentimiento de la totalidad de los propietarios avalando el proyecto y certificación notarial de propiedad de los bienes a re categorizar.

Sin perjuicio de los mencionados requisitos, la Intendencia fundadamente y en función de los casos en concreto, se reservará el derecho de solicitar otro tipo de recaudos que entienda conveniente para poder evaluar de mejor manera la re-categorización solicitada.

Artículo 46. Retorno de valorizaciones

El derecho al cobro del mayor valor inmobiliario derivado de las acciones de ordenamiento territorial, su ejecución o actuación, previsto en los artículos 46 y 60 inciso segundo de la Ley Nº 18.308, será oportunamente reglamentado por el Gobierno Departamental.

Artículo 47. Cartera de Tierras

Créase la Cartera de Tierras de la Intendencia de Florida con el objetivo de implementar el desarrollo territorial sostenible de la micro región Florida.

El destino de los inmuebles afectados a la Cartera de Tierras es la conformación de espacios aptos para equipamientos e infraestructuras de uso público, desarrollo de programas de interés social y demás fines de interés departamental.

La Oficina Técnica de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Florida formulará lineamientos y propuestas de los futuros usos en base a la ubicación, tamaño, morfología y afectaciones de los predios, teniendo en cuenta los proyectos y necesidades urbanísticas del entorno y la sociedad.

TÍTULO V - DISPOSICIONES FINALES**Artículo 48. Modificaciones no sustanciales**

De acuerdo a lo previsto por el Art. 29 in fine de la Ley N° 18308, 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.

Artículo 49. Revisión

Se prevé un proceso de revisión del presente documento a partir de los 5 años de su entrada en vigencia, sin perjuicio de la posibilidad de la revisión anticipada mediante los mecanismos previstos en la Ley N° 18308.

Artículo 50. 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.

Artículo 51. Sanciones

El incumplimiento del presente Plan será pasible de las sanciones previstas en el artículo 71 de la Ley N° 18308.

Artículo 52. Derogaciones

Deróganse todas las disposiciones que se opongan directa o indirectamente a las previsiones del presente Plan. En especial derógase el Decreto de la Junta Departamental de Florida N° 45/08 “Ordenanza Zona Especial Río Santa Lucía”. (IMF Exp. N° 02865/08 – JDF L° 9 - F° 76).