

## MEMORIA DE ORDENACION

# PLAN PARCIAL de ORDENAMIENTO TERRITORIAL y DESARROLLO SOSTENIBLE del ESPACIO COSTERO del RÍO URUGUAY - Soriano

Noviembre 2022

## **AUTORIDADES**

### **Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial**

Dra. Irene Moreira

### **Intendente Departamental de Soriano**

Sr. Guillermo Besozzi

### **Subsecretario de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente**

Sr. Tabaré Hackenbruch

### **Secretario de la Intendencia Departamental de Soriano**

Sr. Daniel Gastán

## **CONSEJO DIRECTIVO INTERINSTITUCIONAL**

### **Director Nacional de Ordenamiento Territorial**

Cnel. (R) Norbertino Suárez

### **Director de Arquitectura y Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Soriano**

Dra. María Celia Barreiro

## **EQUIPO TECNICO INTENDENCIA DE SORIANO**

### **Directora de Arquitectura y Ordenamiento Territorial**

Dra. María Celia Barreiro

#### **Técnicos**

Arq. Daniela Banhero

Arq. Silvana Pesquera

Lic. Arqueol. Aparicio Arcaus

Ing. Juan Pablo Faber

#### **Funcionario**

Ayudante Rodrigo Revetria

### **CONSULTORES EXTERNOS**

Mg. Dra. Paola Martini

M. Sc. Ing. Nicolás Canavese

## INDICE

2	MEMORIA DE ORDENACIÓN .....	5
2.1	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.....	5
2.2	CATEGORIZACIÓN DEL SUELO .....	5
2.3	CATEGORIZACION CAUTELAR DEL SUELO .....	7
2.4	ATRIBUTO POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE .....	7
2.5	ZONIFICACION DEL SUELO.....	8
2.6	USOS NO ADMITIDOS EN SUELO URBANO.....	11
2.7	ZONA DE RESTRICCION PARA USO DE PRODUCTOS FITOSANITARIOS .....	11
2.8	INDUSTRIAS E INFRAESTRUCTURAS DE LOGISTICA EN SUELO RURAL .....	11
2.9	SISTEMA VIAL Y REDES DE INFRAESTRUCTURA.....	11
2.10	FAJA COSTERA .....	11
2.11	NORMAS ESPECIALES .....	11
2.12	AFECTACIONES POR ZONA .....	12
3	CARTOGRAFIA .....	13
4	ANEXO .....	13

## 2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 2.1 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

Los objetivos que ese plantearon para la determinación de las categorías de suelo responden a las características del Ámbito, a la protección ambiental de sectores claves y a las demandas genuinas de usos no reconocidas en la planificación actual.

Como estrategia se propone una planificación con un alto componente de planificación derivada en función de cómo se den las dinámicas de desarrollo que se esperan y una planificación proteccionista a nivel ambiental en zonas identificadas de alto valor de esta componente localizadas en suelos hoy rural productivo y que entendemos debieran ser categorizados como rural natural a efectos de su conservación y en virtud de la incorporación de nuevos usos al sector.

### 2.2 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Se establecen las siguientes categorías: rural natural, rural productivo, urbano no consolidado y suburbano. Se establece además el uso del atributo de potencialmente transformable en gran parte del sector dado su proyección de crecimiento esperable pero a largo y en condiciones que ameritan un grado de estudio pormenorizado al momento de la intervención.

Los límites de dichas categorías se encuentran graficados en Laminas PP03, PP04 y PP05.

La categorización de suelos, se realiza de acuerdo a lo establecido en el título IV de la ley 18.308, y el análisis se basa en las siguientes materias: el uso real del suelo, las actividades que se desarrollan hoy y las nuevas actividades que demandan el reconocimiento del potencial del lugar y por consecuencia la revisión de las categorías en sectores específicos.

#### a) Categoría de Suelo Rural

Se categorizan como suelo rural las áreas naturales, los suelos baldíos con potencial para la producción agropecuaria o para su recuperación como áreas naturales y aquellos efectivamente destinados a la producción agropecuaria.

Se incluyen las siguientes sub- categorías:

- Se categorizan como **suelo rural productivo** aquellos suelos cuyo destino principal sea la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar, minera o extractiva, o las que los instrumentos de ordenamiento territorial establezcan para asegurar la disponibilidad de suelo productivo y áreas en que éste predomine. También se categorizan como suelo rural las zonas de territorio (baldías o no) con aptitud para la producción rural cuando se trate de áreas con condiciones para ser destinadas a fines agropecuarios, forestales o similares y que no se encuentren en ese uso.
- Se categorizan como **suelo rural natural** las áreas naturales. Comprende las áreas de territorio protegido con el fin de mantener o recuperar el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales.

Podrá comprender, asimismo, el álveo de las lagunas, lagos, embalses y cursos de agua del dominio público o fiscal, del mar territorial y las fajas de defensa de costa.

La categoría de suelo rural se aplica con independencia de la superficie de los predios, pudiendo ser parte de los centros poblados, pueblos, villas o ciudades. Los suelos de categoría rural quedan, por definición, excluidos de todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial y comprendido en toda otra limitación que establezcan los instrumentos.

Los fraccionamientos en suelo rural que con superficies menores a 5Hás y que no cuenten con atributos, cuya parcela deslindada sirve a un propósito de servicio público esencial y que, las características del mismo requieran necesariamente la ubicación en dicha zona. Se entiende por servicios esenciales sólo: escuelas, servicios de instalaciones de UTE y OSE, antenas de comunicación, locales para servicios de reparticiones del Estado, Comisarías, Iglesias, Centros Culturales, Clubes Deportivos, Estaciones de Servicios. Cualquier otra actividad que no esté especialmente indicada en este ítem, deberá generar un Programa de Actuación Integrada (P.A.I.), para poder recurrir a la excepción que prevé esta norma. Igualmente, si la Intendencia entiende que en la zona se están concentrando varios servicios esenciales, la IS podrá igualmente solicitar la aplicación de un P.A.I.

#### b) Categoría de Suelo Urbano

El suelo categoría urbana comprende las áreas de territorio de los centros poblados, fraccionadas, con las infraestructuras y servicios en forma regular y total, así como aquellas áreas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que los instrumentos de ordenamiento territorial pretenden mantener o consolidar el proceso de urbanización.

En el suelo categoría urbana, el IOT vigente establece las siguientes sub- categorías:

- a. Suelo categoría urbana consolidado, cuando se trate de áreas urbanizadas dotadas al menos de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse las parcelas.
- b. Suelo categoría urbana no consolidado, cuando se trate de áreas en las que aun existiendo un mínimo de redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar servicio a los usos previstos por el instrumento.

Asimismo, se establecen como suelo categoría urbana no consolidado las zonas degradadas o en desuso que, de conformidad con las previsiones del PLAN, deban ser objeto de actuaciones con la finalidad de su consolidación o renovación.

#### c) Categoría de Suelo Suburbano

Se categoriza como suelo suburbano a todo predio que responda a la definición establecida en la ley mencionada en el inciso primero. Comprenderá las áreas de suelo constituidas por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que estas actividades e instalaciones enclavadas se agrupen. Dichos enclaves pueden estar dispersos en el territorio o contiguos a los centros poblados. Son instalaciones y construcciones propias de suelo categoría suburbana aquellas que estando enclavadas sean: habitacionales, turísticas, residenciales, deportivas, recreativas, industriales, de servicio, logística o similares. Se entiende por enclave

una porción de territorio que se diferencia de su entorno y con el cual comparte mínimas relaciones. No conforman enclaves las áreas residenciales, habitacionales y los barrios de un centro poblado que estén integrados a la trama vial pública por más de una conexión o acceso.

A los efectos de lo dispuesto por el numeral 1º del artículo 297 de la Constitución de la República, se mantienen los conceptos de propiedad inmueble urbana y propiedad inmueble suburbana asignados a las contribuciones inmobiliarias de los predios hasta la aprobación del presente PLAN.

### 2.3 CATEGORIZACION CAUTELAR DEL SUELO

El Gobierno Departamental podrá categorizar con carácter cautelar por un plazo predeterminado como suburbano o rural, áreas de territorio que entiendan necesario proteger hasta tanto elaboren instrumentos que lo categoricen en forma definitiva y dictarán simultáneamente las disposiciones de protección necesarias.

### 2.4 ATRIBUTO POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE

Se delimitan ámbitos de territorio como potencialmente transformables. Sólo se podrá transformar un suelo incluido dentro de una categoría en otra, o de una sub- categoría a otra en áreas con el atributo de potencialmente transformable.

Únicamente será posible incorporar terrenos a los suelos categoría urbana y categoría suburbana mediante la elaboración y aprobación de un programa de actuación integrada para un perímetro de actuación específicamente delimitado dentro de suelo con el atributo de potencialmente transformable. Los programas de actuación integrada que no deriven del presente PLAN, podrán elaborarse con carácter supletorio tal como lo establece el artículo 19 de la ley 18.308, incorporando al mismo todos los requisitos establecidos por dicha ley y la 18.367, debiendo definir un ámbito de actuación que no puede ser equivalente al o los predios del emprendimiento sino que deberá abarcar al menos al área circunvecina, siempre en una parte de suelo con capacidad de constituir una unidad territorial a efectos de su ordenamiento y actuación.

Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente programa de actuación integrada, el suelo con el atributo de potencialmente transformable estará sometido a las determinaciones establecidas para la categoría de suelo en que fuera incluido inicialmente.

En todos los casos en que el instrumento quiera establecer el atributo de potencialmente transformable, éste se explicitará de la siguiente manera: suelo categoría inicial (uso real del suelo) potencialmente transformable a suelo categoría deseada (objetivo de uso futuro establecido por la zonificación de la presente revisión).

Se admitirán fraccionamientos con un mínimo de 2.5Hás, en zonas con atributos de potencialmente transformable, siempre que se mantenga la categoría de suelo Rural con los usos propios de dicha categoría de suelo.

## 2.5 ZONIFICACION DEL SUELO

La Zonificación quedará establecida, determinando las siguientes Zonas Especiales y Zonas Reglamentadas. La zonificación se encuentra graficada en Laminas PP04 y PP05.

### 2.5.1.1 Zonas Especiales

Las Zonas Especiales quedan definidas por sus contenidos de planificación, gestión, promoción y objetivos estratégicos. Las mismas son codificadas con la sigla correspondiente al tipo de Zona Especial y el nombre que identifica el lugar.

Zonas especiales en la categoría de suelo sub-urbano.-

En todas las zonas especiales comprendidas dentro del perímetro de ordenamiento, podrán crearse fracciones independientes de 12.500 m<sup>2</sup> como mínimo siempre que sean frentistas a caminos vecinales existentes con un ancho o frente no menor de 60 metros. Los predios involucrados en esta zona deberán obtener Permiso de Construcción ante la Intendencia Municipal de Soriano para edificar, reformar y/o ampliar. Se exigirá, además, regularización de las construcciones existentes.

Se deberá dejar una línea de retiro frontal no edificable, según la Ley de Calificación y Jurisdicción de Caminos N° 10.382 del 13 de febrero de 1943 y su ampliatoria N° 14.197 del 3 de marzo de 1974 según el siguiente detalle:

- a) 25 metros para Ruta Nacional N°21;
- b) 15 metros para Caminos Departamentales o Vecinales de;
- c) 10 metros de retiro bilateral.

El factor de ocupación del suelo se registrará por los siguientes valores:

- a) Un F.O.S. máximo de 25% y una altura máxima de 10mts, con respecto al nivel promedio del predio, si es destino de casa habitación. Quedan excluidos los Club de Campo y Barrio Residenciales, los cuales se regularán por la Ordenanza municipal Decreto N° 186 de la Junta Departamental de fecha 10 de Setiembre de 1999, promulgado por resolución N° 2153 del Intendente Municipal de fecha 21 de setiembre de 1999.
- b) Los predios con destinos comerciales podrán tener un F.O.S máximo del 80% una vez dejados los correspondientes retiros y una altura máxima de 20mts con respecto al nivel promedio del predio, con la excepción en altura para los usos industriales y de logística.

Los caminos vecinales que se creen al solo efecto de generar nuevos fraccionamientos de acuerdo a la presente ordenanza, requerirán la anuencia previa de la Junta Departamental para su aprobación definitiva por la Intendencia Municipal. El o los interesados correrán con los gastos de ejecución y mantenimiento por tres años, dicho camino será de perfil rural, con firme de balastro de 15 cm de espesor y será aprobado y supervisado por Dirección de Obras.

El proyecto de división que se plantee deberá tener un informe de UTE de la factibilidad de conexiones de las futuras parcelas.



Podrá reducirse el área mínima establecida hasta un 25% siempre que los predios que se creen tengan instalaciones independientes de agua potable suministrada por OSE y energía eléctrica suministrada por UTE.

En todas las zonas especiales comprendidas en el perímetro de ordenamiento, que involucren predios frentistas a rutas nacionales, a los efectos de proyectos, fraccionamientos, etc. propuestos será de consideración la forma de acceso a dichas rutas, pudiendo exigirse contar con una calle colectora. En virtud de la escala del emprendimiento se recabará la opinión del MTOP- DNV.-

Los bosques existentes, definidos de acuerdo a la Ley 15939 - Art. 4° que no tengan influencia en la conservación del suelo, en el régimen hidrológico o en el clima, tendrán un plazo de tres años para disminuir su área total al mínimo valor entre 1ha y el 50% de la superficie del predio.

Los bosques que surjan a partir de la aprobación del PLAN deberán cumplir con retiro lateral y posterior igual a 15m, para especies que superen dicha dimensión en altura, el retiro correspondiente será de igual o mayor altura que la que alcance la especie.

#### *2.5.1.2 Clasificación de zonas especiales en suelo suburbano*

Se definen en la presente revisión, los siguientes tipos de Zonas Especiales:

**a. Zona Valorización Patrimonial y Ambiental (sigla ZVPA):**

definidas como aquellas en que se establecerán grados de protección para áreas, sitios y/o bienes, identificándose sub-zonas núcleo, de transición y de aproximación. En todos los las sub-zonas que se establezcan serán de Ordenamiento Territorial Concertado orientadas a los fines de fomentar el desarrollo turístico que atienda a la conservación y valorización del patrimonio y del ambiente.

**b. Zona de Ordenamiento Territorial Concertado (sigla ZOC):**

definidas como aquellas en que tanto la iniciativa pública como privada tendrán que proponer sus proyectos, en áreas consolidadas o no, los cuales deberán ser presentados con el máximo grado de detalle para su consideración. Estas zonas también son un estatus intermedio entre el Ordenamiento Diferido activado por la manifestación de voluntad de su propietario de llevar adelante un proyecto, formulado en las condiciones establecidas en el PLAN y en la normativa de procedimiento administrativo, y el régimen reglamentado. Teniendo en cuenta la entidad de la propuesta a implantarse, la IS podrá solicitar la realización de un Programa de Actuación Integrada.

**c. Zona para Usos Opcionales no Industriales (sigla ZUONI):**

definidas como aquellas en las que se establezcan actividades del tipo comercial, emprendimientos de apoyo agroindustrial, incubadoras de empresas, campus, hoteles,

instituciones públicas, clubes, y equipamientos industriales de bajo impacto. Las condiciones de bajo impacto serán consideradas en atención a las evaluaciones de impacto ambiental que correspondan. Quedan excluidas las actividades comprendidas en el Decreto 349/2005.-

**d. Zona usos portuarios, logísticos y anexos (sigla ZUPLA):**

definidas como aquellas aptas para la localización de emprendimientos que incluyan terminales portuarias o puertos y cuyas necesidades impliquen la utilización de la hidrovía del Río Uruguay para su funcionamiento. En estas zonas se establecerán grados de protección para áreas naturales.

Esta zona se crea al solo efecto de la instalación de los emprendimientos descriptos y queda condicionada a que, de no instalarse ninguna empresa en un período máximo de 5 años, la misma dejara de existir como tal quedando los predios involucrados con la categoría de suelo original (rural) con atributo potencialmente transformable.

En todas las zonas especiales, la IS podrá solicitar lo prescrito por el art. 21 y asimismo aplicar el art. 56 in fine de la Ley Nº 18.308, de acuerdo a la entidad de la propuesta de intervención.

*2.5.1.3 Creación de zonas:*

Se crearán las siguientes zonas:

- ZVPA- PLAYA LA AGRACIADA
- ZOC- BRIO. LA CONCORDIA
- ZUONI- COLONIA CONCORDIA
- ZUONI- ARROYO DEL SAUCE
- ZUPLA- ARROYO PORRÚA

*2.5.1.4 Clasificación de zonas especiales en suelo urbano*

No se proponen en esta instancia zonas especiales para el suelo suburbano en función de la zona urbana es exclusiva de una zona balnearia, entendiéndose que la misma no generará demanda de usos que admitan una zonificación diferente a las de la zona reglamentada.

## 2.6 USOS NO ADMITIDOS EN SUELO URBANO

En las zonas de suelos categoría urbana se excluye la instalación de industrias de mediano y gran porte, las actividades logísticas de transporte de cargas y los servicios anexos, depósitos y áreas de acopio de barracas, aserraderos, carpinterías industriales o toda otra actividad que, a criterio de las oficinas técnicas municipales, ocasionare perjuicio en la vida urbana. A las actividades que se desarrollan hoy y son incompatibles con los lineamientos expresados en el PLAN el mismo les otorga un plazo de cinco años para localizarse fuera las zonas de suelos categoría urbana.

## 2.7 ZONA DE RESTRICCIÓN PARA USO DE PRODUCTOS FITOSANITARIOS

Se delimita una zona buffer determinada por una distancia de 500 metros a partir del límite del suelo urbano y/o enclaves suburbanos aislados (que impliquen uso residencial, habitacional, deportivo, turístico)

## 2.8 INDUSTRIAS E INFRAESTRUCTURAS DE LOGÍSTICA EN SUELO RURAL

Los usos turísticos, deportivos, industriales, agroindustriales, de servicio, logística, silos o similares, no contemplados en la categorización de la Ley 18.308 para el suelo rural productivo, que se encuentren a la fecha de aprobación del Plan localizados en área rural serán categorizados de hecho por el presente Plan con la categoría de suelo sub-urbano.

## 2.9 SISTEMA VIAL Y REDES DE INFRAESTRUCTURA.

La Intendencia reglamentará las pautas de circulación, en especial del tránsito pesado, los accesos a la ciudad, los conectores entre los barrios y el centro, en coherencia con lo establecido en cartografía Plano PP06, Sistema Vial y Redes de Infraestructura.

## 2.10 FAJA COSTERA

Todos los predios ubicados en zona urbana y suburbana y en cuyos usos admitidos esté el uso residencial; ante cualquier acto de fraccionamiento, reparcelamiento o cambio de régimen del suelo deberán librar al uso público la faja costera según lo establecido por Ley de Centros Poblados, Código de Aguas y Ley de Ordenamiento Territorial.

## 2.11 NORMAS ESPECIALES

### 2.11.1.1 Medidas de Evaluación de Impacto Cultural

Se solicitará a todo proyecto de mediano y gran porte dentro del Ambito de Aplicación contemple una Evaluación de Impacto Arqueológico (EIArq), en el marco de la legislación vigente. La presente formará parte de los documentos necesarios para tramitar una viabilidad y

la cual no será aprobada en tanto no se cuente con la aprobación del plan de actuación correspondiente establecido por los organismos competentes.

#### 2.11.1.2 AMBIENTAL

El Gobierno Departamental se reserva el derecho de solicitar todo tipo de estudios y/o documentación pertinente en materia ambiental.

### 2.12 AFECTACIONES POR ZONA

#### 2.12.1.1 Zona Urbana

Aplican las fichas correspondientes

#### 2.12.1.2 ZOC- Brio. La Concordia

Se establece para esta zona:

Lotes: 1.000m<sup>2</sup> mínimo

Frente: 20m mínimo

F.O.S máx.: 50%

F.O.T max: 4

F.O.S.V mínimo: 20%

Altura máxima en el predio: 12m.

Serán fraccionables en estas condiciones todo predio que cuente con red de agua potable o proyecto de red de agua aprobado por OSE y deberá contar con red de energía eléctrica.

Toda calle que se cree a instancias de los nuevos fraccionamientos deberán contar con las infraestructuras mínimas de Red de Agua Potable, Red de energía eléctrica, Alumbrado Vial del tipo que oficinas DAOT determine.

#### 2.12.1.3 ZUPLA- Arroyo Porrúa

Se establece para esta zona:

Lotes: de 1.5Ha. mínimo

Frente: 60m mínimo

F.O.S máx.: 25%

F.O.T max: 4

F.O.S.V mínimo: 20%

Altura máxima en el predio: 12m.

Serán fraccionables en estas condiciones todo predio que cuente con red de agua potable o sistema aprobado por y deberá contar con red de energía eléctrica.

Toda calle que se cree a instancias de los nuevos fraccionamientos deberán contar la aprobación municipal correspondiente y con las infraestructuras mínimas exigidas por Ley 18.308 las cuales se establecen: Red de Agua Potable, Red de energía eléctrica, Alumbrado Vial del tipo que oficinas DAOT determine y sistema de saneamiento según la normativa nacional y departamental vigente.

### 3 CARTOGRAFIA

Ver Cartografía (en archivo Cartografía Ordenación).

### 4 ANEXO

#### 1.1 Anexo I. Fichas Reglamentarias.

ZR1	<b>ZONA CENTRAL</b> Comprende las manzanas N°1,2,3,4,5,6,7,9,10,11,13,17, y los padrones N.º 5114 (parte), 11742, así como los padrones resultantes de eventuales fraccionamientos futuros.	
USO DE SUELO	Autorizados	Uso prioritario Residencial, uso secundario todo aquel que no este establecido como prohibido. Se admite la construcción de viviendas contempladas en la Ley N° 18795 ( Acceso a la Vivienda de Interés Social)
	Autorizados Condicionados	Usos no residenciales mayores a 200 m² construidos, cualquiera sea su rubro. Estos usos deberán tramitar una viabilidad previa, la cual quedará sujeta de aprobación por la IS. Los establecimientos comerciales de grandes superficies destinadas a la venta de artículos alimenticios y de uso doméstico mayores a 200 m² se regularán por Ley N°17657. Todo establecimiento cuyo funcionamiento requieran el uso de transporte en camiones o vehículos menores para su funcionamiento, deberá resolver la carga y descarga al interior del predio.
	Prohibido	Todas aquellas actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos, etc.) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento. y/o por transporte en camiones que requieren sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	300 m².
	Frente mínimo	12 m
F.O.S MÁXIMO		60% de la superficie total del padrón.
F.O.T. MÁXIMO		2
F.O.S.V MÍNIMO		30% de la superficie total del padrón.
ALTURA BÁSICA		6m.
ALTURA MÁXIMA EN EL PREDIO		6 m. para manzanas frentistas al Río Uruguay. 12m. para las restantes. Toda edificación que se construya sobre la altura básica y hasta la altura máxima admitida constituirá un derecho urbanístico cuyo ejercicio efectivo implique la aprobación de una mayor edificabilidad, la cual requiera de viabilidad positiva para su localización. Los elementos: tanques de agua; caja de ascensores, caja de escaleras, chimeneas u otros podrán considerarse por encima de la altura máxima admitida.
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	No se establece.
	Retiro	Retiro frontal 4m. Retiro bilateral 3m. Retiro posterior 3. Quedan exceptuadas del retiro posterior las manzanas fraccionadas con anterioridad al 2010. Rige además: la Normativa de edificación- Higiene de la Vivienda, debiendo dar cumplimiento a lo establecido para los distintos tipos de patios. Se admitirá la ocupación de retiro posterior o un lateral con parrilleros y /o pergolado calado con proporción de huecos 50%.

BASAMENTO		Rige lo establecido en Decreto N°3549/1974: CERCOS Y VEREDAS vigente.
CORONAMIENTO		Se admitirán por encima de la altura máxima, construcciones complementarias (chimeneas, ductos, tanques de agua, caja de escalera y/o ascensor). La distancia que mediará entre la línea de retiro establecido y estas construcciones no deberá ser inferior a la altura de las mismas. Se admitirá para ellas una ocupación de fachada de hasta un 15% del ancho frontal del predio.
ACORDAMIENTO		No se establece.
ARQUITECTURA (Materiales , colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana, debiendo contar con una estética sumamente cuidada. Se prohíbe las construcciones en adobe, cartón, materiales de descarte, quinchá. Las condiciones de los sistemas constructivos, materiales de construcción de cerramientos y terminaciones: se adecuaran a los requerimientos que garanticen la salubridad de la vivienda como así también de los locales no residenciales (imputrescibles, impermeables, etc.). Los sistemas constructivos no tradicionales deberán presentar toda documentación necesaria para su estudio y aprobación. Rige ordenanza sobre tramitación para habilitación y localización de construcciones prefabricadas en los centros poblados del Departamento.
ESPACIO PUBLICO	Aceras	No se establece.
	Vialidad	Pavimento rígido (carpeta asfáltica, bitumen u hormigón). El acceso al predio deberá respetar las dimensiones de rebaje de cordón establecido en normativa departamental vigente.
	Arbolado	Ornato Público de la IS o de iniciativa privada, en cuyo caso deberá contar con autorización municipal previa.
	Equipamiento urbano	Se admitirá equipamiento urbano público o de iniciativa privada cedido al uso público, en cuyo caso deberá contar con autorización municipal previa.
ESTACIONAMIENTO		Rige para los conjuntos de viviendas: el 80% de las unidades que conforman dicho conjunto deberán contar con al menos 1 unidad de estacionamiento para vehículos.
FRACCIONAMIENTO		Se deberán respetar la continuidad de la trama vial. Y deberán solicitar viabilidad.
ESPECIFICIDADES		Rige para los conjuntos habitacionales la normativa nacional vigente en materia de seguridad contra incendio.
ACCESIBILIDAD		Para conjuntos de mas de tres unidades de viviendas por padrón se exigirá al menos una accesible. Se exigirá para conjuntos de viviendas, al menos 1 (una) vivienda accesible cada 25 unidades o fracción. Rige además la normativa nacional de accesibilidad para áreas de circulaciones comunes. Todo local cuyo uso no sea residencial, deberá cumplir con la normativa departamental en materia de accesibilidad al medio físico.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento según normativa municipal vigente.