

ARTICULADO

PLAN PARCIAL de ORDENAMIENTO TERRITORIAL
y DESARROLLO SOSTENIBLE del ESPACIO COSTERO
del RIO URUGUAY en SORIANO.

AUTORIDADES

Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial

Dra. Irene Moreira (a mayo 2023).

Raúl Lozano Bonet (de mayo 2023 a la fecha).

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

Director Nacional de Ordenamiento Territorial

Cnel. (R) Norbertino Suárez (a mayo 2023).

José Pedro Aranco (de mayo 2023 la fecha).

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 Banchemo

Cooperación Técnica Específica

Lic. Arqueol. Aparicio
Arcaus

Funcionario

Ayudante Rodrigo Revetria

CONSULTORES EXTERNOS

Mg. Dra. Paola Martini
M. Sc. Ing. Nicolás Canavese

Artículo 1. APROBACIÓN

Apruébase el Instrumento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, en el ámbito departamental, Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Espacio Costero del Departamento de Soriano.

Las disposiciones del presente Decreto incluyen la Cartografía, las Fichas Normativas de las Zonas Reglamentadas, Evaluación Ambiental Estratégica y sus Anexos.

Artículo 2. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS

Son documentos constitutivos del PLAN las disposiciones contenidas en el presente Decreto, y por los siguientes documentos que integran el mismo:

- 1- Cartografía del Plan
- 2- Fichas Normativas de Zonas Reglamentadas del Plan
- 3- Evaluación Ambiental Estratégica
- 4- Listado de Sitios en el Ámbito de Aplicación del Plan.

Para el caso de que entre los documentos anteriores se pudiesen presentar discrepancias en algún punto o concepto de este instrumento de ordenamiento territorial, habrán de tomarse como válidas las indicaciones obrantes en el articulado del presente Decreto.

Artículo 3. OBJETIVOS DEL INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Objetivo General:

Desarrollar de forma integral y sustentable la costa del Río Uruguay en Soriano, contemplando sus particularidades ambientales y patrimoniales. Establecer medidas específicas para el desarrollo territorial que vincule lo ambiental – paisajístico, lo social y lo económico mediante herramientas que permitan poner en valor los recursos naturales, culturales, productivos y paisajísticos.

Objetivos Específicos:

- Reconocer al Ámbito como lugar estratégico para la localización de actividades vinculadas al tránsito fluvial de mercaderías y promover el desarrollo económico del sector y la región en esta materia.
- Poner en valor las cualidades ambientales y patrimoniales del lugar.
- Promover el desarrollo turístico del sector.

Artículo 4: OBJETIVOS AMBIENTALES DEL INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Objetivo Ambiental General

Establecer las condiciones generales para lograr un desarrollo sustentable en el área de aplicación del Instrumento, promoviendo un desarrollo de las actividades antropogénicas que sea ordenado y respetuoso del medio.

Objetivos Específicos de Protección Ambiental:

- Prevenir y corregir configuraciones territoriales que signifiquen riesgos para la población con respecto al uso del suelo, la variabilidad y el cambio climático.
- Preservar la costa del Río Uruguay y cursos de relevancia por medio del establecimiento de directrices, como lo son la delimitación de un ancho de faja costera desde la línea de ribera y el control en los drenajes pluviales asociados a impermeabilización de suelos.
- Preservar la calidad de los recursos hídricos, evitando: contaminación, fenómenos erosivos y la introducción de especies exóticas.
- Preservar ecosistemas singulares, con alta riqueza de especies prioritarias para la conservación o que estén amenazados a nivel nacional: montes de parque, blanqueales, humedales fluviales, montes ribereños, pastizales naturales.
- Conservar ecosistemas y procesos que provean servicios eco sistémicos de valor en el marco de la microrregión, el departamento y el país: Bosques ribereños, humedales, pastizales naturales.
- Fomentar la aplicación de las normativas nacionales de forma ejemplar y articular con otros organismos del estado con competencias en aspectos ambientales relevantes.
- Proteger elementos de interés para la memoria y la identidad de la población, como sitios arqueológicos, culturales y patrimoniales

Artículo 5. ÁMBITO GEOGRÁFICO DE ACTUACIÓN

El Plan Parcial es aplicable al territorio comprendido dentro de los siguientes límites: al norte: el Río San Salvador; al este: hasta el Arroyo Espinillo, continuando hasta la Ruta Nacional Nº 21, en dirección sur hasta el cruce con el Arroyo del Sauce (límite jurisdiccional del departamento), conforme al Lámina P01-ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Artículo 6. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

La categorización de suelos, se realiza de acuerdo con lo establecido en el Título IV de la Ley Nº 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008.

Se establecen las siguientes categorías de suelo: rural natural, rural productivo, rural con el atributo de potencialmente transformable; suburbano, suburbano potencialmente transformable y urbano no consolidado.

Los límites de dichas categorías se encuentran graficados en Láminas P03-CATEGORIZACIÓN GENERAL DEL SUELO, P03a-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RURAL y P03B-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO Y SUBURBANO.

Artículo 7. SUELO CATEGORÍA RURAL

Declárese suelo Rural en aplicación de lo previsto en el artículo 31 de la Ley N° 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, a todo el suelo no contenido en las categorías de suelo sub urbano y urbano, dentro del ámbito de aplicación del presente y definidas en Lámina P03-CATEGORIZACIÓN GENERAL DEL SUELO Y P03a-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RURAL.

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.
- 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 y, las fajas de defensa de costa.
- Se categorizan como **suelo rural productivo con atributo potencialmente transformable** a aquellos suelos con vocación para ser transformados en nuevas categorías de suelo con destino específico según la zona donde se ubiquen.

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.

Artículo 8. AUTORIZACION EN SUELO CATEGORÍA RURAL

Se autorizan aquellos fraccionamientos en suelo rural con superficies menores a 5Hás cuando su parcelada lindada sirva a un propósito de servicio público esencial y que, las características del mismo requieran necesariamente la ubicación en dicha categoría de suelo. Se entiende por servicios esenciales a: 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 y otros que cumplan con el carácter de esencialidad declarada por el Gobierno Departamental y/o Nacional. Cualquier otra actividad que no esté 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 Intendencia de Soriano podrá igualmente solicitar la aplicación de un P.A.I.

Artículo 9. SUELO CATEGORÍA RURAL PRODUCTIVO. (RPr.)

Se categoriza como rural productivo la zona definida en la cartografía Láminas P03-CATEGORIZACIÓN GENERAL DEL SUELO y P03a-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RURAL.

Artículo 10. SUELO CATEGORÍA RURAL NATURAL. (RN)

Se categoriza como rural natural la zona definida en la cartografía como Lámina P03-CATEGORIZACIÓN GENERAL DEL SUELO, P03a-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RURAL. Este uso se define en función de los 150m de la faja costera del Río Uruguay y de aquellos sectores ambientalmente significativos a proteger.

Artículo 11. SUELO CATEGORÍA RURAL CON EL ATRIBUTO DE POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE A SUB URBANO (R.ATP).

Declárase Suelo Rural con el Atributo de Potencialmente transformable a Suburbano en aplicación de lo previsto en el artículo 34 de la Ley N° 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008 conforme a Láminas P03-CATEGORIZACIÓN GENERAL DEL SUELO y P03a-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RURAL.

Sólo se podrá transformar suelo categoría rural a suelo categoría suburbano las áreas que cuenten con el atributo de potencialmente transformable. La transformación del suelo desde su categoría original, hacia la indicada como categoría final deberá realizarse mediante el correspondiente Programa de Actuación Integrada. Los programas de actuación integrada (PAI) que no deriven del presente PLAN, deberán elaborarse tal como lo establece el artículo 19 de la Ley N° 18.308.

Hasta tanto el Programa de Actuación Integrada no cuente con aprobación que habilite la transformación, el suelo original se mantendrá sometido a las determinaciones establecidas para la categoría inicial.

1. Rural con ATP_ Balneario La Concordia.

Para esta zona se establece una Unidad de Actuación y se afectan los inmuebles rurales empadronados con los números: 7686 y 5604, (a fecha de aprobación del Plan) y todo padrón que surja de la subdivisión de los mismos. La transformación se deberá realizar con destino residencial y servicios anexos, excluyéndose el uso industrial de mediano y gran porte.

2. Rural. ATP_ Arroyo Porrúa.

En esta zona se establece una (1) Unidad de Actuación y se afectan los inmuebles rurales empadronados con los números: 4258, 10787, 10788, 10789 (parte), (a fecha de aprobación del Plan) y todo padrón que surja de la subdivisión de los mismos. La transformación se hará con destino logístico y de servicios vinculados a la actividad portuaria. Se establece como prohibido el uso residencial y todos los usos que no sean compatibles con la actividad principal de la zona. La transformación del sector queda condicionada a la efectiva instalación de al menos una terminal portuaria, por lo que

no serán de aprobación los Programas de Actuación Integradas que se presenten con anterioridad a la construcción de al menos una terminal portuaria en zona ZUPLA-Arroyo Porrúa.

3. Rural ATP _Ruta N°21.

En esta zona se establecen dos (2) Unidades de Actuación, las que podrán transformarse de forma independiente y sin prelación de acuerdo al Instrumento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, Programa de Actuación Integrada (PAI).

- **Unidad 1.**

Inmuebles rurales identificados con los números: 4128, 4226, 4221, 4220, 4224, 4225, 11829, 11830, 4206, (a fecha de aprobación del Plan) y todo padrón que surja de la subdivisión de los mismos.

- **Unidad 2.**

Inmuebles rurales identificados con los números: 2737, 4208, 8847, 4209, 12951, 4212, 10436, 10437, 1481, (a fecha de aprobación del Plan) y todo padrón que surja de la subdivisión de los mismos.

4. Rural ATP _Playa La Agraciada.

En esta zona se establece una (1) Unidad de Actuación y se afectan los inmuebles rurales empadronados con los números: 4133, 9609, 10113, 10217, 1464 (parte), (a fecha de aprobación del Plan) y todo padrón que surja de la subdivisión de los mismos. La transformación se hará con destino turístico y deportivo. Se establece como prohibido el uso residencial permanente y todo aquel uso incompatible destino principal de la zona.

5. Rural ATP _Arroyo del Sauce.

En esta zona se establece una (1) Unidad de Actuación y se afectan los inmuebles rurales empadronados con los números: 1464 (parte), 11480, 11481, 10713, 10712, 3881, 2712, 2708, 1465, 2709, 1466, (a fecha de aprobación del Plan) y todo padrón que surja de la subdivisión de los mismos. La transformación se hará con destino residencial y turístico. Se excluye todo uso incompatible con la actividad principal de la zona.

Artículo 12. SUELO CATEGORÍA SUB URBANO

Declárase Suelo Sub urbano en aplicación de lo previsto en el artículo 33 de la Ley N° 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008 a los siguientes inmuebles rurales empadronados con los números: 4256 (parte), 4257, 4240, 10789 (parte), 10790, 10791 (parte), 4254, 4264, 1590, 5563 (parte), 10243, 7480, 5556, 6648, 5550, 3559, 8399; (a fecha de aprobación del Plan) y todo padrón que surja del del mismo; conforme a Lámina P03-CATEGORIZACIÓN GENERAL DEL SUELO Y P03b-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO Y SUBURBANO.

Se incluyen las siguientes sub-categorías

- Se categorizan como **suelo suburbano con atributo potencialmente transformable** a aquellos suelos con vocación para ser transformados a categoría de suelo urbano, contemplando la proyección de crecimiento de la zona urbana. Esta categorización comprende al actual inmueble rural empadronado con el número: 8399 (a fecha de aprobación del Plan) y todo padrón que surja del del mismo. Una vez transformado el suelo, su destino será residencial y actividades conexas a esta.
- Se categoriza como **suelo suburbano con carácter reversible** a aquellos suelos con destino portuario, logístico y anexos, los cuales por su condición y localización estratégica son factibles de albergar dichos usos. Esta categorización comprende al actual inmueble rural empadronado con los números: 4256 (parte), 4257, 4240, 10789 (parte), 10790 y 10791 (parte).

Estos predios quedan afectados por el criterio de reversibilidad de manera que para mantener tal categoría de suelo deberán tener operativas las obras portuarias en cinco años (5) a partir del otorgamiento del correspondiente permiso de construcción otorgado por la Intendencia de Soriano, no habilitándose el inicio anticipado de obra de edificación y otras obras civiles. Si transcurrido dicho plazo y no se ha finalizado la obra, por razones ajenas a esta, acreditándose en forma fehaciente, el grado de avance de las mismas y los permisos obtenidos por las diversas autoridades involucradas; podrá prorrogarse por igual término a solicitud de los propietarios del suelo. Una vez transcurrido dicho plazo, se categorizan como suelo rural productivo con el atributo de potencialmente transformable a sub urbano con destino portuario, logístico y de servicios a él o los padrones a los inmuebles empadronados con los números: 4256 (parte), 4257, 4240, 10789 (parte), 10790 y 10791 (parte), que no hayan realizado las obras portuarias establecidas. En caso de abandono de la obra, sin concretar su operativa, la Intendencia de Soriano podrá exigir la adopción de medidas de mitigación y compensación ambiental a la que se comprometerá la firma propietaria del suelo al gestionar el permiso de construcción

Esta medida se concretará mediante Resolución Administrativa del Intendente Departamental, previa anuencia de la Junta Departamental.

Artículo 13. CESIÓN DE PREDIOS.

Facúltese a la Intendencia de Soriano a autorizar fracciones de predios con superficie menor al área mínima establecida para cada zona, siempre que estos predios sean para cesiones en favor del Gobierno Departamental y surjan de la aplicación de lo previsto en el artículo 38 de la Ley N° 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo.

Artículo 14. SUELO CATEGORÍA URBANO

Declárase Suelo Categoría Urbano en aplicación de lo previsto en el artículo 32 de la Ley N° 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008.

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, se establecen 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, de conformidad con las previsiones del PLAN, deban ser objeto de actuaciones con la finalidad de su consolidación o renovación.

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.

Artículo 15. ZONIFICACION

La zonificación quedará establecida en: Zonas Especiales para el suelo Suburbano y Zonas Reglamentadas para el suelo urbano y se encuentran graficadas en Plano P04- ZONIFICACION GENERAL DEL SUELO SUBURBANO y P05- ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.

Artículo 16. ZONIFICACIÓN EN SUELO SUB URBANO.

Se crearán las siguientes zonas: especiales, las que se encuentran graficadas en Lámina P04- ZONIFICACION GENERAL DEL SUELO SUBURBANO y P05- ZONIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO URBANO.

- a) ZOC- BALNEARIO LA CONCORDIA. Zona usos residencial y actividades conexas a esta.
- b) ZAM- COLONIA CONCORDIA. Zona de Actividades Múltiples.
- c) ZVPA- PLAYA LA AGRACIADA. Zona Valorización Patrimonial y Ambiental
- d) ZUPLA- ARROYO PORRÚA. Zona usos portuarios, logísticos y anexos

Artículo 17. ZONA DE ORDENAMIENTO CONCERTADO BALNEARIO LA CONCORDIA

Se establece a continuación las afectaciones urbanísticas para

esta zona: Superficie de los Lotes: 1.000m² mínimo

Frente: 20m mínimo

F.O.S máx.: 50%

F.O.T máx.: 4

F.O.S.V mínimo: 20%

Altura máxima en el predio: 12m.

Usos admitidos: Residencial y servicios compatibles con la

vivienda. Usos prohibidos: Industrial de mediano y gran

porte.

Usos condicionados: todos los no establecidos como admitidos o prohibidos.

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 deberá ser aprobada por el ejecutivo departamental y deberá contar con las infraestructuras mínimas de Red de Agua Potable, Red de energía eléctrica, Saneamiento y Alumbrado Vial del tipo que oficinas DAOT determine.

Son de aplicación las fichas normativas que se anexan y constituyen parte del presente Instrumento.

Artículo 18. ZONA DE USOS OPCIONALES NO INDUSTRIALES COLONIA CONCORDIA

Definida como aquella en la 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 N° 349/2005.-

Podrán crearse fracciones independientes de 12.500 m² 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 deberá 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 Nº 10.382 del 13 de febrero de 1943 y su ampliatoria Nº 14.197 del 3 de marzo de 1974 según el siguiente detalle:

- a) 25 metros para Ruta Nacional Nº21;
- b) 15 metros para Caminos Departamentales o Vecinales de;
- c) 10 metros de retiro bilateral.

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

- 1) 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 Nº 186 de la Junta Departamental de fecha 10 de Setiembre de 1999, promulgado por resolución Nº 2153 del Intendente Municipal de fecha 21 de setiembre de 1999.
- 2) 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.

Podrán crearse fracciones de 10.000 metros cuadrados, siempre que se cuente en los predios con instalación de agua potable y energía eléctrica.

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.-

Artículo 19. ZONA DE VALORIZACIÓN PATRIMONIAL Y AMBIENTAL (ZVPA)

Definidas como aquellas en que primará la valorización de la protección del patrimonio cultural y natural, encomendándose al Ejecutivo Departamental condicionar durante el otorgamiento de solicitudes de subdivisión del suelo, de edificación y previa a la realización de obras civiles

públicas o privadas, a la previa realización de estudios de impacto arqueológico y de conservación patrimonial. Rigen las afectaciones establecidas en el Art.19.

Artículo 20. ZONA DE USOS PORTUARIOS, LOGÍSTICOS Y ANEXOS (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, para lo cual se requerirá la obtención de los avales y permisos nacionales previamente a la concreción de las diversas iniciativas y obras. En estas zonas se establecerán grados de protección para áreas naturales sea en partes del suelo declarados Categoría Rural Natural como por otras acciones de mitigación y compensación ambiental que puedan ser exigidas a nivel nacional o por la Intendencia de Soriano al tramitarse las obras concretas de acuerdo a la legislación vigente.

Esta zona se crea al solo efecto de la instalación de los emprendimientos descriptos y queda condicionada a que, de no instalarse se aplicará el criterio de reversibilidad considerado.

Se establece para esta zona las siguientes

afectaciones: Lotes: de 15Ha. mínimo

Frente: 60m mínimo

F.O.S básico: 30%

F.O.S máx.: 40%

F.O.T máx.: 4

F.O.S.V mínimo: 30%. El Factor de Ocupación del Suelo Verde para la zona ZUPLA podrá comprender áreas de monte nativo y otros sectores que puedan ser requeridos como compensación ambiental por la DINACEA y por la Intendencia de Soriano, aunque estén inicialmente categorizados como Suelo Suburbano, pudiéndose aumentar de modo fundado tal exigencia en concordancia con los objetivos de protección ambiental.

Toda calle que se cree a instancias de los nuevos fraccionamientos deberá contar la aprobación municipal correspondiente y con las infraestructuras mínimas exigidas por Ley 18.308 las cuales se establecen: Agua Potable, Energía eléctrica, Alumbrado Vial del tipo que oficinas DAOT determine y Saneamiento según la normativa nacional y departamental vigente, debiendo contar con las aprobaciones correspondientes por parte de los Entes competentes.

Será fraccionable en estas condiciones, todo predio que cuente con factibilidad respecto del sistema suministro de agua potable y sistema de energía eléctrica; pudiéndose exigir también factibilidad del sistema de saneamiento alternativo, u otras infraestructuras.

Compensaciones Ambientales

Los propietarios y desarrolladores de terminales portuarias, dentro de esta zona, deberán conservar como compensación ambiental a su cargo, sea en esta Zona como en otras zonas del espacio costero con una matriz natural y una lógica ecosistémica de interés para la conservación avalada a la vez por la Intendencia de Soriano y la DINACEA, el equivalente al área edificada y

ocupada con explanadas y calles en que se haya afectado monte nativo u otros ecosistemas de valor previos a la implantación del emprendimiento. En ningún caso esta compensación ambiental podrá sustituirse por contrapartidas financieras o en atas obras de interés local y departamental.

Protección Ambiental para la Zona Portuaria

Se establece para los predios comprendidos en esta zona (ZUPLA), la protección de la faja costera según las leyes nacionales; los 150m contados desde la línea de la Rivera, que constituye suelo Categoría Rural Natural, que serán de protección ambiental de todos los componentes del ecosistema y no podrán ser intervenidos a excepción de la infraestructura mínima necesaria para viabilizar la conexión de los puertos. Tal conexión será preferentemente área, reduciéndose a un eventual acceso terrestre por terminal con una zona de camino perpendicular a la costa igual o menor a 50 metros de ancho. En ningún caso dentro de la faja de defensa costera podrán realizarse caminos o vías de tránsito interiores y continuas paralelas a la costa a lo largo de sus padrones, aunque sean de uso interno de la terminal.

b. Una segunda faja entre las líneas de 150m y 300m, desde la línea de ribera, definida de preservación ambiental y en donde se autorizarán intervenciones prediales de hasta un máximo del 40% de la superficie del padrón comprendida dentro de esta faja. Las intervenciones a las que se hace referencia son, sin excepción, todas las acciones que modifiquen el estado original del sector (a la fecha de aprobación del presente Plan), incluyendo desmontes, movimiento de tierra, canalizaciones, etc. las cuales no podrán realizarse en la faja de tutela hidrobiológica determinada en Art.25 del presente. Estas intervenciones deberán contemplar los criterios ambientales definidos en el documento y deberá tomar las medidas de compensación necesarias las que serán presentadas por el interesado en la viabilidad de localización y/o permiso de construcción, las cuales serán objeto de aprobación o negación de la petición.

c. Un tercer sector que corresponde a las zonas que se encuentran a más de 300m de la línea de ribera se autorizarán intervenciones según los parámetros urbanísticos establecidos para la zona ZUPLA las cuales bajo medidas de compensación, fomentando la creación y/o ampliación de ecosistemas naturales los que se deberán acordar con el gobierno departamental en función del estudio ambiental detallado y aceptado por los entes correspondientes.

Artículo 21. 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.

Artículo 22. AFECTACIONES BALNEARIO LA CONCORDIA.

Las afectaciones para la Zona Urbana del Balneario la Concordia quedan establecidas en las fichas reglamentarias correspondientes.

Artículo 23. 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).

Todas las aplicaciones de fitosanitarios deberán dar cumplimiento a las distancias determinadas por Decretos del Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca (MGAP).

Las distancias mínimas para dichas aplicaciones serán de 500 y 300 m para la aplicación aérea y terrestre respectivamente, respecto al límite del área urbanizada o de la extensión prevista para el crecimiento de la ciudad, o de las categorías de suelo definidas como suelo urbano consolidado y no consolidado y suelo sub urbano de prioridad residencial. En los casos de escuelas o centros educativos, se aplicará la misma distancia.

Se establecen las distancias de las aplicaciones en relación a los cursos naturales de agua según el siguiente detalle: mayor a 30m para la aplicación aérea y 10 m para la aplicación terrestre respectivamente.

Artículo 24. SISTEMA VIAL Y REDES DE INFRAESTRUCTURA.

La Intendencia de Soriano reglamentará las pautas de circulación, en especial del tránsito pesado, los accesos a las diversas Zonas, los conectores interiores, en coherencia con lo establecido en cartografía Plano PP06-SISTEMA VIAL y REDES DE INFRAESTRUCTURA.

Artículo 25. PROTECCIÓN COSTERA DEL RÍO URUGUAY Y CURSOS INTERIORES.

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 liberar al uso público la faja costera según lo establecido por la Ley Nº 10.723 Ley de Centros Poblados, Código de Aguas y Ley de Ordenamiento Territorial.

Dicha faja será destinada a espacio libre y no admitirá edificaciones a excepción de las destinadas a actividades deportivas, paradores o baños; edificaciones que deberán atender a la sostenibilidad del sector donde se instale, y se solicitará preferentemente la construcción en madera o materiales ecológicamente óptimos.

Los siguientes cursos de agua tributarios del Río Uruguay dentro del Ámbito de Aplicación, Río San Salvador, Ao del Espinillo, Ao. Del Catalán y sus afluentes Ao. Arenal Grande y Chico, Ao. de la Agraciada, Ao. Porrúa, Ao. Gutiérrez y Ao. del Sauce, se protegerán según una faja de protección costera definida por dos criterios concomitantes:

- a) Por la declaración de Suelo Rural Natural en las riberas con importantes masas de monte ribereño, según lo establecido en la cartografía adjunta.
- b) Por una tutela hidrobiológica que incluya todas las áreas de ecosistemas costeros declarados en Suelo Rural Natural según el literal anterior, más aquellas áreas de Suelo Rural Productivo o Suburbano con carácter reversible con destino portuario, logístico y anexos, en un ancho de 50 metros a ambos lados de cada curso de agua medido desde su línea de ribera. En esta faja de tutela hidrobiológica se mantendrá el monte ribereño de existir, se promoverá su posible

restauración, no habilitándose cultivos agrícolas ni la aplicación de fertilizantes y otros productos fitosanitarios.

Artículo 26. NORMAS ESPECIALES.

- **Medidas de Evaluación de Impacto Cultural**

Se solicitará a todo proyecto de mediano y gran porte dentro del Ámbito de Aplicación contemple una Evaluación de Impacto Arqueológico (EAE), 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.

- **Tutela ambiental y arqueológica.**

Se establece la tutela ambiental y arqueológica con el fin de asegurar actuaciones sostenibles en áreas destacadas por sus características especiales, tales como atributos ecológicos, potencial arqueológico, rol de amortiguador ambiental, de proximidad a canteras, diques, canales, tendidos eléctricos u otras áreas ambientalmente sensibles, para las cuales se establecen en algunos casos restricciones de uso.

El Gobierno Departamental se reserva el derecho de solicitar todo tipo de estudios y/o documentación pertinente en materia ambiental, pudiéndose adoptar medidas cautelares a fin de otorgar efectiva tutela.

Artículo 27. RECONOCIMIENTO DE ENCLAVES SUBURBANOS.

Todos aquellos usos turísticos, deportivos, industriales, agroindustriales, de servicio, logística, silos o similares, no contemplados en la categorización de la Ley N° 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, para el suelo rural productivo, **podrán** ser regularizados previa solicitud de los interesados a la Oficina de Arquitectura y Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Soriano, siempre y cuando presenten la documentación probatoria de su propiedad y sean compatibles con las pautas de este plan, con las normas departamental y nacionales. Tal período de regularización caducará al año de la puesta en vigencia de este plan. En todos los casos ello se limitará a mensuras de predios menores a 5 hectáreas.

Artículo 28. MECANISMO DE SEGUIMIENTO, CONTROL Y MONITOREO.

Conforme a lo establecido en el artículo 28 de la Ley N° 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, se determinan como mecanismos de seguimiento, control y monitoreo ciudadano, mediante un sistema de indicadores, establecido en el Informe Ambiental Estratégico.

Dichos indicadores dan cuenta a los lineamientos estratégicos en que se apoya el modelo territorial propuesto y cuyos insumos podrán ser generados tanto por el gobierno departamental u otra entidad estatal, así como emprendimientos privados que se instalen y que, según la entidad de cada uno, sea necesario que cuenten con planes de Monitoreo para controlar impactos significativos.

Artículo 29. EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS.

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

Artículo 30. RETORNO DE VALORIZACIONES.

La Intendencia de Soriano tendrá derecho a participar del mayor valor inmobiliario que derive de las acciones de Ordenamiento Territorial, ejecución y actuación, conforme con lo establecido en el artículo 46 de la Ley N° 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008.

En el caso de la actividad Portuaria, se establece que, una vez solicitada la viabilidad de construcción de puerto ante la Intendencia Departamental de Soriano, y en aplicación de la norma citada, la Intendencia Departamental participará en la valorización del suelo originado por el cambio de categoría de suelo, conforme con lo establecido en el presente Instrumento. Se ejecutará una vez que se solicite el permiso de construcción.

Artículo 31. VALORIZACIÓN POR CAMBIO DE CATEGORÍA DE SUELO.

Esta valorización será el resultado de la ecuación definida por el precio de comercialización del predio categoría suelo suburbano, menos el valor de mercado antes del cambio de categoría de suelo (categoría suelo rural).

Artículo 32. PRECIO.

El precio que deberá pagar el propietario a la Intendencia Departamental de Soriano, será el diez por ciento (10%) de la Valorización por cambio de categoría de suelo. La avaluación para el cálculo del precio, reflejará el valor real de los inmuebles - valor venal - y será suministrada con documentación fehaciente por los proponentes y verificada por los servicios técnicos competentes del Gobierno Departamental.

Artículo 33. FONDO DE GESTIÓN TERRITORIAL.

Créase el Fondo de Gestión Territorial Departamental, a fin de dar cumplimiento con los objetivos del presente Instrumento de Ordenamiento Territorial, y demás Instrumentos aprobados, y a aprobarse, definidos en Planes, Programas, Proyectos, como también todos aquellos que la Intendencia Departamental entienda necesarios para el cumplimiento de estos.

Artículo 34. RECURSOS DEL FONDO DE GESTIÓN TERRITORIAL.

Se integrará por los siguientes recursos: Asignaciones presupuestales, montos percibidos por la Valorización y Mayor Aprovechamiento; herencias, legados y donaciones que sean aceptadas por la Intendencia y destinadas a este Fondo, recurso proveniente de fondos públicos o de la Cooperación Internacional, recursos provenientes de ventas de terrenos de propiedad de la Intendencia

Artículo 35. ADMINISTRACIÓN DEL FONDO DE GESTIÓN TERRITORIAL.

La administración del Fondo de Gestión Territorial estará a cargo del Ejecutivo Departamental con el asesoramiento de la Dirección de Arquitectura, Dirección Jurídica Notarial, Dirección de Hacienda, y las oficinas que el Ejecutivo Departamental considere pertinentes, debiendo presentar informe anualmente ante la Junta Departamental.

Artículo 36. INVENTARIO PATRIMONIAL.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley N° 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, por cuanto establece que sectores territoriales o zonas depaisaje en los que las intervenciones se someten a requisitos restrictivos a fin de asegurar su conservación o preservación acordes con su interés cultural de carácter histórico, arqueológico, artístico, arquitectónico, ambiental o patrimonial de cualquier orden.

Se comete al Ejecutivo Departamental la elaboración de un Inventario Patrimonial dentro de los próximos dos años a partir de la puesta en vigencia de este plan, sin perjuicio de la adopción de medidas precautorias y de mitigación que pudiesen corresponder.

Artículo 37. FUERA DE ORDENAMIENTO.

En aplicación de lo previsto en el artículo 27 literal C de la Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, de 18 de junio 2008, declarase Fuera de Ordenamiento a todas las actividades que no sean compatibles con el uso determinado para la zona donde se encuentre ubicado, conforme a las disposiciones del presente Plan Parcial.

Las actividades y/o construcciones que deban cesar y retirarse por aplicación de la Categorización correspondiente a esta zona, se le otorgará plazo de transición que el ejecutivo Departamental fijara considerando fundamentalmente las circunstancias del caso.

Artículo 38. SITUACIONES DE EMERGENCIA.

Ante situaciones de emergencia debidamente fundadas y motivadas en la necesidad imperante de salvaguardar el interés público, el Comité Departamental de Emergencia, podrá adoptar medidas y tomar resoluciones que en forma transitoria se aparten de las disposiciones establecidas en el PLAN.

Dichas resoluciones, tendrán una vigencia acotada al periodo de tiempo que insuma subsanar o paliar lasituación imperante de hechos que originó la implementación de las mismas.

No obstante, ante casos en que, por el carácter de irreversible de la situación, o por la conveniencia manifiesta en mantener las medidas adoptadas, el Ejecutivo Comunal en acuerdo con la Junta Departamental, podrán mantener la vigencia de las resoluciones adoptadas por el Comité Departamental de Emergencia, quedando supeditadas las mismas al mismo régimen de revisión del presente PLAN. Hasta tanto la junta Departamental no se pronuncie, o el Ejecutivo Departamental las modifique o derogue las resoluciones se mantendrán vigentes.

Artículo 39. MODIFICACIONES, AJUSTES PARCIALES Y PLANIFICACIÓN DERIVADA.

Sin perjuicio de lo regulado en el presente, el Ejecutivo Departamental en virtud de las recomendaciones fundadas de equipos técnicos competentes, podrá remitir a la Junta Departamental, para su consideración, toda modificación que tienda a mejorar las calidades del Plan.

Se faculta al Ejecutivo Departamental a promover modificaciones no sustanciales, tal como enmendar errores en la designación numérica, del presente Plan por los procedimientos normales de conformación de la voluntad orgánica requerida para producir normas de igual jerarquía al presente.

Se encomienda al Ejecutivo Departamental la realización, dentro de los 18 meses de aprobado de este plan, de un Estudio de Detalle del Monte Ribereño y áreas de protección costera del Río Uruguay y afluentes dentro del Ámbito de Aplicación, realizado y firmado por técnicos competentes (biólogo, ingeniero forestal u otro especialista en ciencias de la tierra; y agrimensor), debidamente georeferenciado, cuya consideración podrá habilitar una modificación no sustancial de este plan.

Artículo 40. DIVERGENCIAS.

Se establece que ante la divergencia de la designación de padrones en el articulado y en los gráficos designados en el anexo, primarán estos últimos.

Artículo 41. VIGENCIA.

El Plan Parcial estará vigente mientras no se derogue o modifique, conforme con lo dispuesto en los incisos 1 y 2 del artículo 29 de la Ley N°18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008.

Artículo 42. PUBLICIDAD

Publicidad del PLAN En cumplimiento de lo dispuesto por la ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (artículo 26º) la Intendencia efectuará la publicación del decreto de aprobación del Plan, en el diario oficial, de acuerdo a lo preceptuado por la ley, quedando facultada la misma para determinar las condiciones de dicha publicación y toda otra tarea o actividad de promoción del mismo.