

# **APROBACION PREVIA**

**Revisión Parcial**

**Plan de Ordenamiento y Desarrollo sostenible Ruta 2**

**CARDONA**

## **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**

### **Director de Planificación**

Sr. Adul Nebú

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

Dra. María Celia Barreiro

### **Técnicos**

Arq. Daniela Banchemo

Arq. Silvana Pesquera

M. Sc. Ing. Nicolás Canavesse

### **Funcionario**

Ayudante Rodrigo Revetria

## INDICE

<b>1</b>	<b><i>Introducción</i></b>	<b>6</b>
1.1	Antecedentes	6
1.2	Finalidades	6
1.3	Objetivo General del instrumento	7
1.4	Objetivos específicos:	7
<b>2</b>	<b><i>Ámbito de aplicación y descripción preliminar del área.</i></b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b><i>Análisis y diagnóstico territorial</i></b>	<b>8</b>
3.1	Descripción preliminar del Ámbito de Actuación	8
3.2	Dimensión físico- natural	9
3.3	Dimensión histórico- cultural	22
3.4	Dimensión social	23
3.5	Dimensión económica -productiva	23
3.6	Dimensión físico- espacial	23
3.7	Dimensión Político- institucional	25
3.8	Dimensión Normativa	26
<b>4</b>	<b><i>Modelo territorial y lineamientos estratégicos</i></b>	<b>26</b>
4.1	Sistema Urbano- territorial	26
4.2	Movilidad y sistema vial	26
4.3	Densificación urbana	26
4.4	Paisaje, Patrimonio y Turismo	28
4.5	Economía y producción	28
4.6	Medio ambiente y salud	28
4.7	Educación y capital social	28
<b>5</b>	<b><i>Memoria de Ordenación</i></b>	<b>29</b>
5.1	Categorización de Suelo	29
5.2	Criterios prioritarios de concertación	31
<b>6</b>	<b><i>FICHAS REGLAMENTADAS</i></b>	<b>38</b>
<b>7</b>	<b><i>CARTOGRAFIA</i></b>	<b>52</b>
<b>8</b>	<b><i>Actores involucrados</i></b>	<b>65</b>

## GLOSARIO

**DAOT – Departamento de Arquitectura y Ordenamiento Territorial**

**DIEA – Estadísticas Agropecuarias (MGAP)**

**DINACEA – Dirección Nacional de Calidad y Evaluación Ambiental**

**DINAMA- Dirección Nacional de Medio Ambiente**

**DINAMIGE – Dirección Nacional de Minería y Geología**

**DINARA – Dirección Nacional de Recursos Acuáticos**

**DINOT – Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial**

**DCA – División Calidad Ambiental**

**DSF – Dirección de Suelos y Fertilizantes (MGAP)**

**INUMET – Instituto Uruguayo de Meteorología**

**IOT- Instrumento de Ordenamiento Territorial**

**IS – Intendencia de Soriano**

**LOTDS – Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible**

**MA – Ministerio de Ambiente**

**MIEM – Ministerio de Industria, Energía y Minería**

**MVOT – Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial**

**MVOTMA- Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente**

**OSE – Obras Sanitarias del Estado**

**PAI- Programa de Actuación Integrada**

**SNAP – Sistema Nacional de Áreas Protegidas**

**UNESCO – Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura**

**UTM – Sistema de coordenadas universal transversal de Mercator**

## 1 Introducción

### 1.1 Antecedentes

En el año 2006 se firma el primer convenio entre la IS y el MVOTMA- DINOT para realizar los Planes de Ordenamiento Territorial en el Departamento de Soriano.

En la búsqueda de mejorar la gestión y comprender los procesos que se dan en el territorio, la IS en conjunto con Anacahuita (ONG) a través de un modelo de planificación territorial participativa realizan entrevistas a grupos motivacionales, talleres temáticos, recorridos de campo y estudio de la información recabada. Uno de los resultados de este proceso es la división del territorio en 3 microrregiones según las diferentes centralidades que se dan en el territorio: la Microrregión de Mercedes, la Microrregión de Dolores y la Microrregión de Cardona-La Línea. Otro de los resultados son los Planes de las dos primeras microrregiones dejando la tercera para un futuro cercano.

En agosto de 2008 se aprueba la Ley 18308, de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (LOTDS) generando un nuevo marco para la realización de los Planes y su aprobación.

Por esta razón, la IS y la DINOT firman el 18 de diciembre de 2008 un segundo convenio para revisar y ajustar según la LOTDS los dos primeros Planes (que aún no habían sido votados por la Junta Departamental), y elaborar los siguientes planes: el Plan Local de la Ruta N° 2 (Cardona-La Línea) y el Plan Parcial Costero de Villa Soriano y la Agraciada.

En lo que respecta a la Microrregión Ruta 2- La línea, aprobado según Decreto 3113 del 13/8/2014, estamos ante la presencia de notorias transformaciones territoriales, algunas ya previstas en el instrumento vigente.

### 1.2 Finalidades

Se propone que la ordenación del territorio acompañe un modelo de desarrollo integral, donde los habitantes tengan una participación proactiva en los procesos de planificación y gestión territorial.

Como forma de abordaje para lograr este fin, se plantea en primera instancia reconocer de forma integral la situación actual del territorio en estudio, reconocer las tendencias territoriales existentes y la preservación de los recursos del territorio, como resultado de la aplicación de la normativa que regula el ámbito de aplicación; para luego, plantear los objetivos y definir las líneas estratégicas para cumplir con dichos objetivos.

El ámbito de aplicación definido para esta revisión, comprende la ciudad de Cardona y su entorno inmediato.

Conforme a lo establecido en el artículo 29 de la Ley N°18.308 Ley de Ordenamiento Territorial, el Instrumento de Ordenamiento Territorial (IOT) que se elaborará, constituye una Revisión Parcial. El alcance será la ciudad de Cardona y su entorno inmediato, y se denominará: "REVISION PARCIAL de ORDENAMIENTO TERRITORIAL y DESARROLLO SOSTENIBLE de CARDONA".

### 1.3 Objetivo General del instrumento

Revisar el IOT, modificar y definir el territorio conforme a la planificación departamental y las dinámicas territoriales.

### 1.4 Objetivos específicos:

- Revisar y adecuar la normativa referida a la categorización de suelos para la ciudad de Cardona y su entorno inmediato.
- Revisar, modificar y /o definir zonas con destino actividad logística y servicios conexos, zonas con destino actividades industriales que tengan influencia en las dinámicas de transformación del territorio.
- Revisar, modificar y/o definir pautas de protección de recursos naturales, como respuesta a las modificaciones e incremento de actividades industriales, atendiendo a la posible localización de grandes emprendimientos en la ciudad y de importante relevancia para el Departamento.

## 2 Ámbito de aplicación y descripción preliminar del área.

El Ámbito de Aplicación se grafica en Lamina PR01 y PR02, y se enmarca en los siguientes límites que son: al sur con el Departamento de Colonia continuando por este límite, hacia el Este hasta la intersección con la Ruta 57, continuando por ésta hacia el sur, hasta el límite Sur de los Padrones rurales 3707, 10488 y 10819, continuando por el límite Este de los padrones rurales 10818 y 10817, continuando por el límite Norte del Padrón 10817, de allí hacia el Oeste, hasta el límite Este del Padrón rural 11936 y desde allí, hacia el Norte del padrón 11936, continuando hacia el Noroeste por el límite del mismo padrón y del Padrón rural 3812, hasta la intersección con la Ruta 57, continuando por dicha Ruta hacia el Noreste, hasta el límite Noreste del Padrón Rural 10441, continuando por el límite Norte del Padrón Rural 10441, en dirección Suroeste hasta el límite del Padrón Rural 3515 y desde el vértice se une con la continuación del límite sur del Padrón Rural 3515 y desde allí, hacia el Oeste por el límite entre los Padrones rurales 3515, 2138, hasta encontrar el vértice conformado por el encuentro entre los Padrones rurales 3515, 2138 y 3948, desde allí hacia el suroeste por el límite norte del Padrón Rural 2138 hasta la intersección con el límite Este del Padrón Rural 6715, desde allí, hacia el Noroeste hasta el límite Norte del Padrón Rural 6714, desde allí, hacia el Oeste, por dicho límite hasta la intersección con el límite Este del Padrón rural 2140, desde allí hacia el Norte hasta el límite Norte del Padrón rural 2140, continuando por el Limite Norte del Padrón rural 2140 hasta el límite Oeste del Padrón Rural 5157 hasta los límites Este y Sur del Padrón 4390, desde allí hacia el Sur por el límite Este del Padrón 3290, desde allí hacia el Oeste por el límite Sur del Padrón 3290, continuando por dicho límite hacia el Sureste, por el límite Este del Padrón 5422 hasta el límite Sur de dicho padrón, desde el límite Sur del Padrón 5422 hacia el Oeste, hasta el límite Este del Padrón 6597, continuando por allí hacia el Norte hasta el límite Norte del Padrón 6597, continuando hacia el Oeste hasta el límite Oeste Padrón 7453, continuando hacia el Sur por el límite Oeste del Padrón 7453, continuando hacia el Oeste por el límite Norte de los Padrones 5741 y 5156 hasta la intersección con la vía férrea, por allí hacia el Norte hasta el límite Sur del Padrón 3638, continuando hacia el Oeste, abarcando parte del padrón 11909, continuando hacia el Suroeste hasta la intersección con la Ruta 2.

El Ámbito definido tiene la particularidad de comprender el territorio con categoría de suelo Urbano consolidado, Suelo Urbano no consolidado, suelo Sub-urbano y el entorno inmediato categorizado como Rural, contiguo a las categorías antes mencionadas de la ciudad de Cardona.

Para determinar el ámbito se consideraron las características geográficas y lógicas de usos propias de las categorías antes mencionadas.

### 3 Análisis y diagnóstico territorial

#### 3.1 Descripción preliminar del Ámbito de Actuación

En el transcurso de aplicación del IOT vigente, se constata una notoria expansión de la mancha urbana hacia el norte y el Noroeste de la ciudad, con la correspondiente extensión de servicios.

Dicha expansión se debe a la consolidación de fraccionamientos aprobados de forma previa a la elaboración del IOT vigente, y que fueron considerados al momento de elaboración de dicho instrumento, así como también a nuevos fraccionamientos que se aprobaron en aplicación de la mencionada normativa.

Los fraccionamientos se desarrollan, en su mayoría en Suelo urbano no-consolidado, dentro de la zonificación establecida como concertada (ZOC), habiendo cumplido con los criterios que establece el IOT vigente.

Cabe destacar que la tendencia del crecimiento de la mancha urbana, se debe a los límites que tiene dicha ciudad: hacia el Sur, limita con el Departamento de Colonia, hacia el Oeste con la Ruta 2 y 12, y hacia el Este se encuentra atravesada por Ruta 57.

En estos dos últimos límites mencionados, se definieron Zonas de Actividades Múltiples, con destino Logística por la cercanía a las rutas, por lo que la zona urbana, solo podría extenderse hacia el Norte y Noroeste.

Dentro del ámbito se presentan un conjunto de particularidades que conforman el paisaje urbano del sector, las cuales se describen a continuación:

- Presenta una zona central con viviendas adosadas a la medianera, desarrolladas principalmente en una planta. Cuenta con calles amplias, veredas de baldosas, arbolado y alumbrado público (en proceso de recambio). Se constatan algunos fraccionamientos en la zona central, con 2 y 3 lotes resultantes, según registro de expedientes de DAOT.
- Los sectores que cuentan con categoría de suelo Urbano no consolidado, en los cuales existen fraccionamientos en desarrollo, cuentan con los servicios mencionados en punto anterior.
- En algunos sectores de la ciudad no existe una zona de transición entre la zona rural y la zona con Categoría Urbano No consolidado.
- En la zona sub-urbana, se constata la presencia de emprendimientos industriales y de servicio al agro, así como ampliación de emprendimientos ya existentes en la zona (INDULACSA).

- Se destaca la construcción de viviendas en la zona Zam- Logística, no encontrándose registro de expedientes de Permisos de construcción para dichos padrones. Es de destacar que dicha zona cuenta con categoría de suelo Sub- urbano según el PLOTDS vigente y sus lotes cuentan con superficies que van desde 600m<sup>2</sup> a 2500m<sup>2</sup> aprox.
- Construcción de nuevos núcleos habitacionales de MEVIR en zona ZR5.
- Existencia de 60 predios baldíos aproximadamente en zona urbana ZR5, y alrededor de 40 predios sin edificar en fraccionamientos que están en proceso de consolidación.

## 3.2 Dimensión físico- natural

### 3.2.1 Clima

La estación meteorológica más cercana es la Estación Trinidad de INUMET, pero solo cuenta con información de precipitaciones desde el 1991 a la fecha, por tal motivo se presente información de otra de las estaciones cercanas de INUMET, Estación Mercedes (Ubicación: -33,2492 - 58,0682). Según los registros estadísticos publicados en la página oficial del servicio, para el período comprendido entre 1991-2020 se tiene:

- Temperatura media anual = 17,8 °C
- Temperatura máxima media anual = 24,1 °C
- Temperatura mínima media anual = 11,5 °C
- Precipitación acumulada media anual = 1214,4 mm

Respecto a la precipitación se aprecia a partir de los datos estadísticos, que las precipitaciones medias mensuales máximas ocurren entre diciembre y marzo, mientras que las precipitaciones medias mensuales mínimas se dan en los meses de junio y julio. Sumado a lo anterior, promedialmente alrededor de 72 días del año, presentan precipitación mayor o igual a 1 mm.

Respecto a la Humedad relativa, el INUMET no presenta estadístico para el período 1991-2020, pero sí lo hace para el período 1961-1990, cuyo valor medio anual es de 73 %.

Similar al dato de la humedad relativa, la velocidad del viento (horizontal) media anual es de 3,5 m/s.

La siguiente figura presenta el mapa eólico del Uruguay a 15 m de altura (DNETN & MIEM, 2009), en donde es de particular interés la celda H3, que es donde se ubica la zona de estudio.

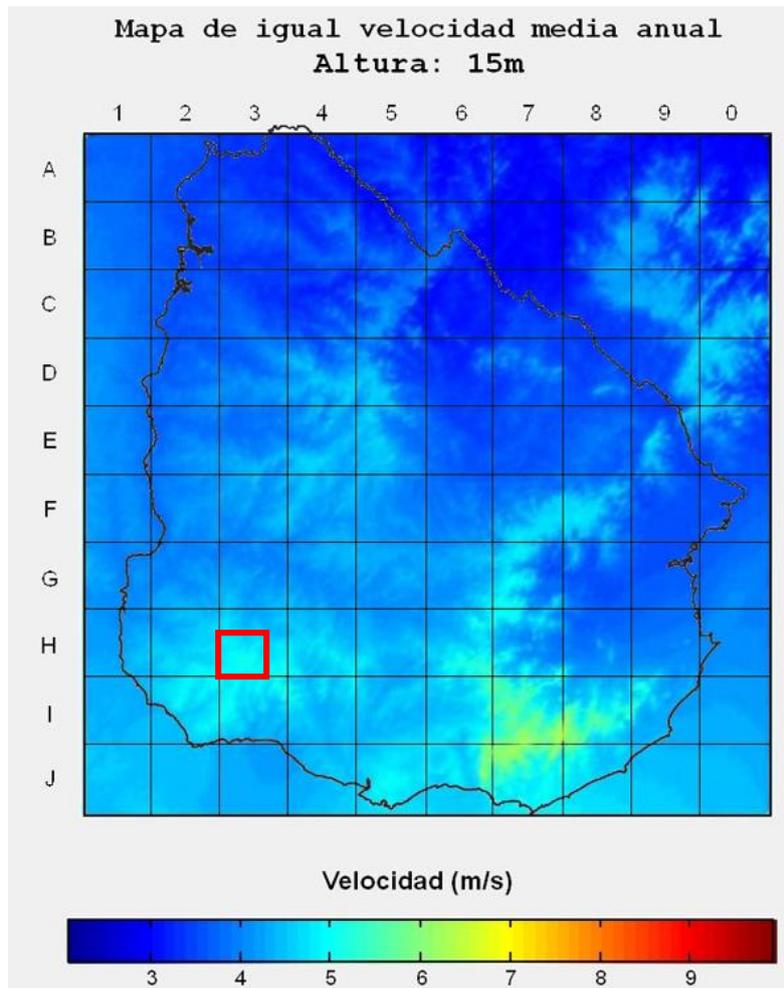


Figura 1 – Mapa de velocidad media anual a 15 m de altura (DNETN & MIEM, 2009).

Como información adicional se presenta a continuación, para la zona mencionada, la velocidad del viento media anual, la rosa de los vientos (que indica la dirección desde donde proviene el viento, la que en este caso se podría decir que es noreste y sureste) y el hidrograma de velocidades.



ZONA H3 - Altura:15m

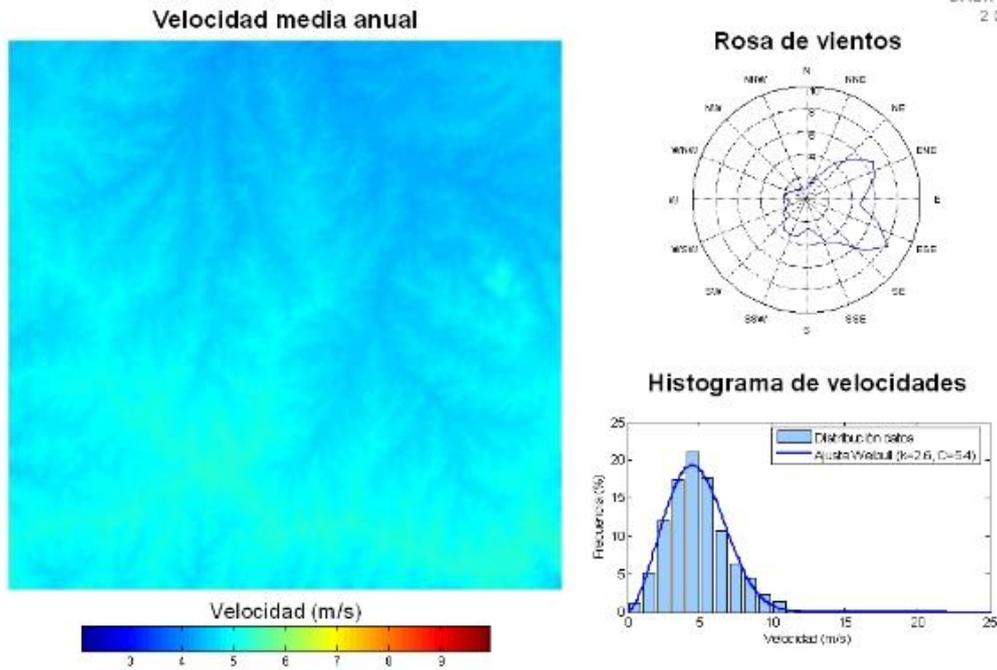


Figura 2 – Zona H3 (DNETN & MIEM, 2009).

### 3.2.2 Geología

Desde el punto de vista geológico la zona de estudio se encuentra implantada dentro de la Región cristalina Centrosur, la que se desarrolla en parte de los departamentos de Soriano, Colonia, Flores, Florida, Durazno y San José.

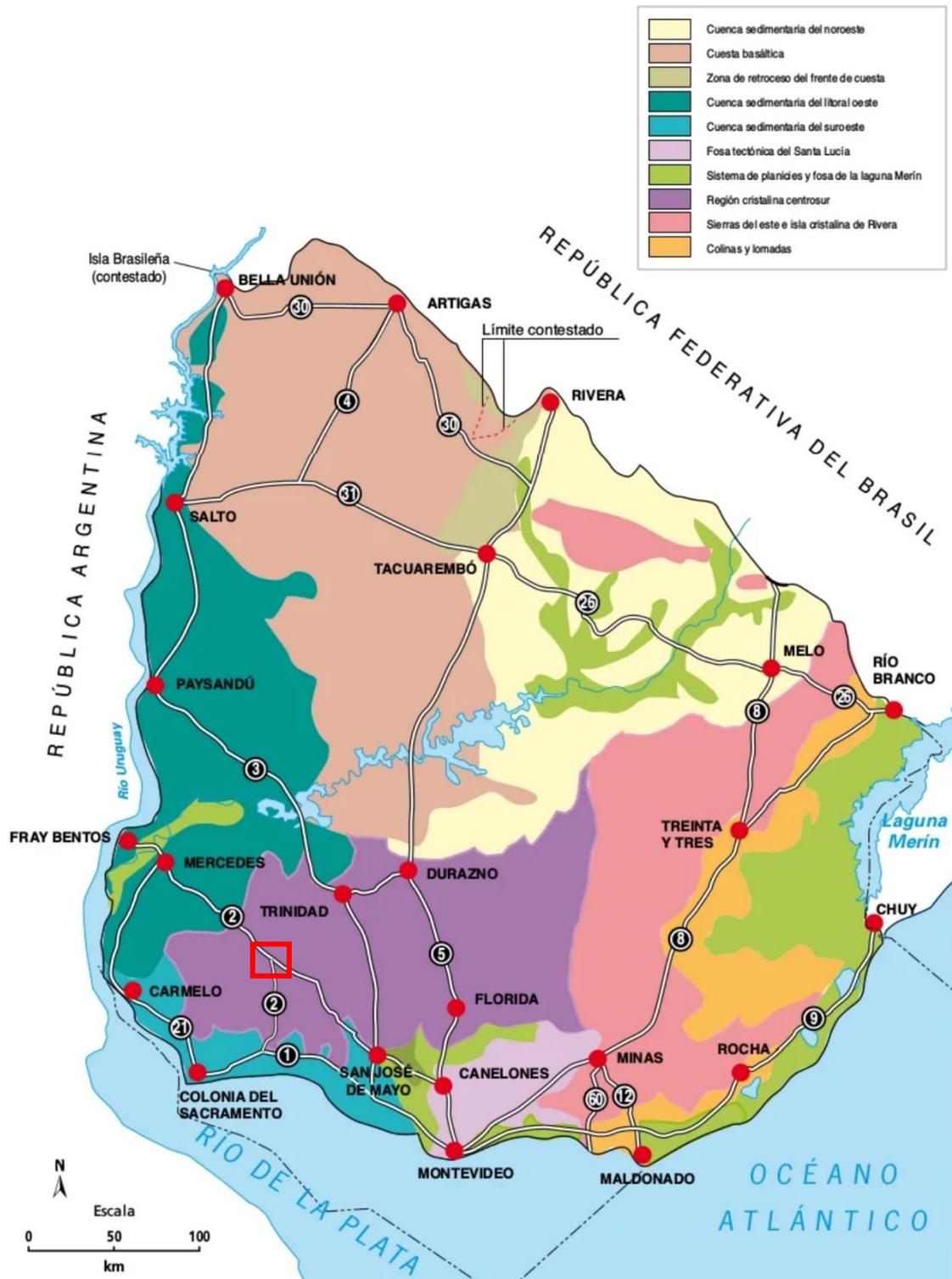


Figura 3 - Sectores geomorfológicos (Álvarez, W. ; De Souza Rocha, R.)

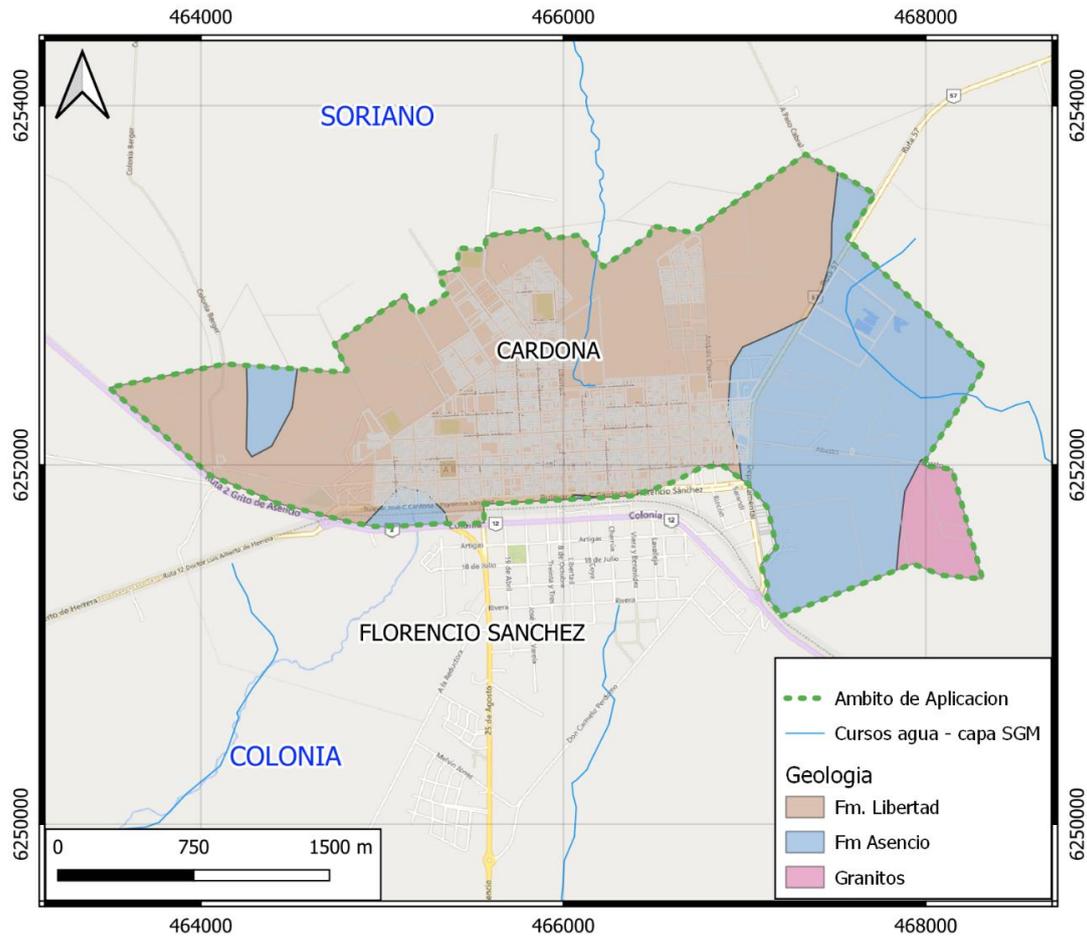


Figura 4 - Geología del área (UTM 21S)

A nivel local, la zona de estudio se encuentra implantada sobre las formaciones: Asencio, Libertad y Granitos Transamazónicos Indiferenciados, las que, según la *Memoria explicativa de la Carta Geológica del Uruguay a escala 1:500.000*, se describen como sigue:

- Formación Asencio

Esta formación, del Cretácico Superior, se generó en ambiente continental a clima árido y se caracteriza por contener areniscas finas arcillosas, con frecuentes procesos secundarios de ferrificación y silicificación, e intercalaciones de calizas. Colores blanco grisáceos, rosados y rojos.

No están aún del todo claras las relaciones estratigráficas con la Formación Mercedes. La Formación Asencio se apoya en discordancia con unidades del Basamento Cristalino. En el tope queda cubierta parcialmente en forma discordante por depósitos cenozoicos.

En cuanto a la potencia de esta formación, la memoria menciona cuatro sondeos, en donde profundidad varía entre 10 y 32m.

- Formación Libertad

Esta unidad, del Pleistoceno, está conformada por sedimentos depositados en ambiente continental y se definen como lodolitas masivas, con porcentajes no superiores al 1 % de arena gruesa, gravilla y grava homogéneamente dispersa en la matriz.

Las relaciones de contacto en la base son discordantes con formaciones de edad terciaria en general, con formaciones cretácicas, devónicas y con el Basamento Cristalino.

En cuanto a la potencia, hay registros de que dan espesores entre 15 a 29 m.

- Granitos Transamazónicos Indiferenciados
- Estas unidades están caracterizadas en términos generales por un conjunto litológico que suele manifestarse en relaciones complejas.

Dentro de los Granitos Indiferenciados se han incluido granitos de composiciones y mineralogías variadas predominando generalmente los calco-alcalinios, y hornblenco- biotíticos. Se observan así mismo litologías más básicas como términos granodioríticos y dioríticos. Se incluyen también metagranitos y granitos orientados.

### 3.2.3 Suelos

#### 3.2.3.1 *Unidades de suelos*

Para la descripción de las unidades de suelos se utiliza la Carta de Reconocimiento de Suelos del Departamento de Soriano (MGAP, DGRNR, 1996). El área comprendida por el presente IOTDS se desarrolla completamente sobre la unidad La Carolina.

La descripción de las unidades son las siguientes:

- La Carolina (LC)

Suelos profundos y medianamente profundos; pardo oscuros; de texturas medias; diferenciación media; fertilidad natural media y alta; con problemas de drenaje; dominan Brunosoles Eutricos Típicos, Fr y Brunosoles Subéutricos Lúvicos, Fr.

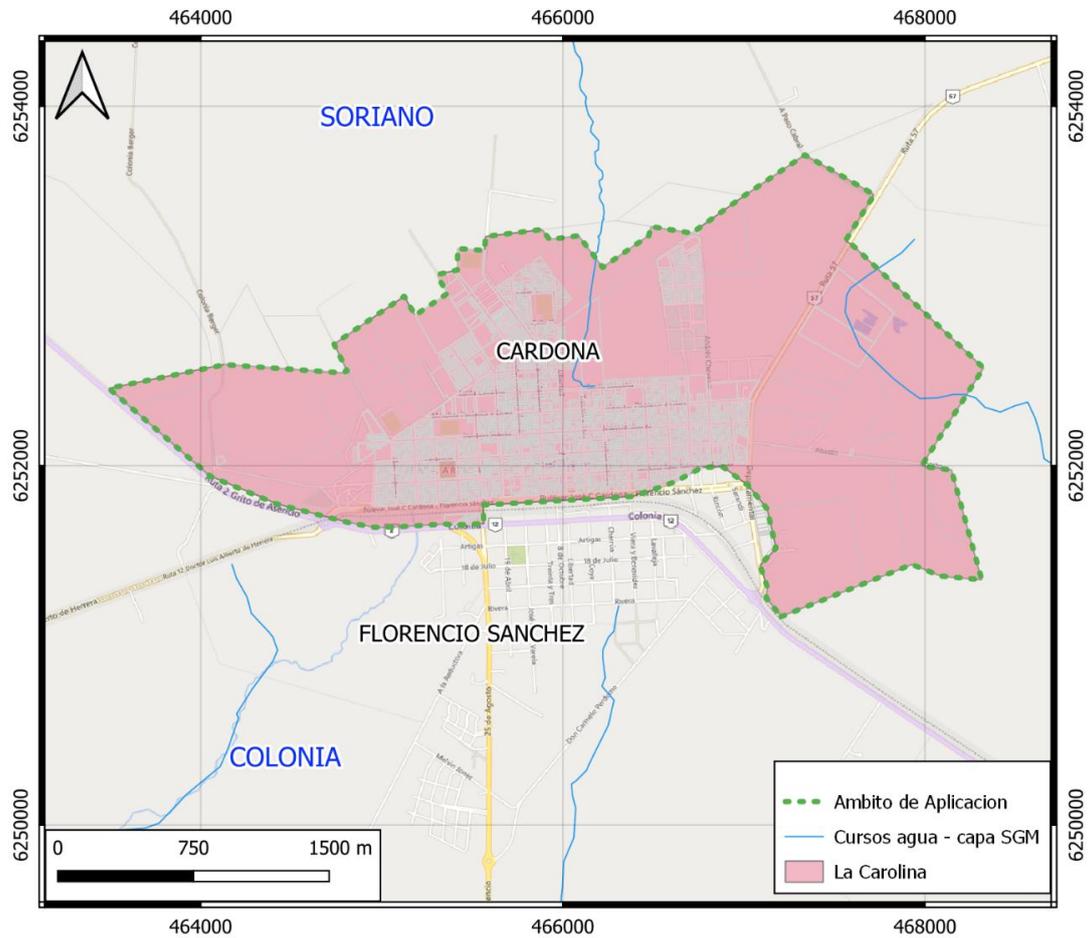


Figura 5– Unidades de suelos según Carta de Reconocimiento de Suelos (MGAP, DGRNR, 1996) - (UTM 21S)

### 3.2.3.2 Índice CONEAT

El área de estudio se localiza sobre los suelos con índice CONEAT 5.02b, 5.4, 10.12, 10.2 y 10.3.

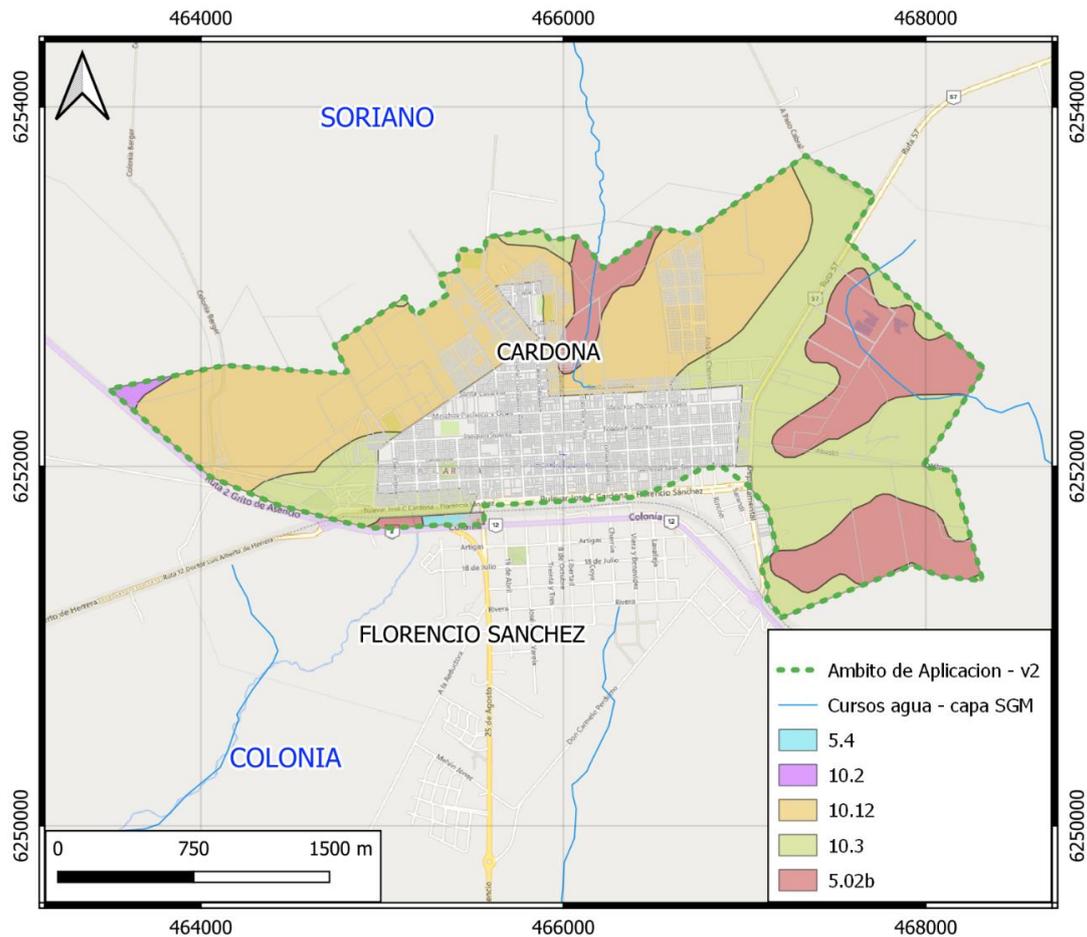


Figura 6 – Índice CONEAT (UTM 21S)

La descripción de los suelos es la siguiente:

- 5.02b

El relieve es ondulado y ondulado fuerte, con pendientes modales de 5 a 7%. El material geológico corresponde a litologías variables de rocas predevonianas, como granitos, migmatitas, rocas metamórficas esquistosas (alrededores de Rosario), etc. Los suelos son Brunosoles Subéutricos Háplicos moderadamente profundos y superficiales (Praderas Pardas moderadamente profundas y Regosoles), a los que se asocian Inceptisoles (Litosoles) a veces muy superficiales. El horizonte superior es de color pardo y pardo rojizo, a veces pardo amarillento, de textura franca, franco gravillosa o arenoso franca con gravillas abundantes, la fertilidad es media, a veces baja. La rocosidad es moderada y varía entre un 2 al 10% del área con afloramientos. En toda el área pueden existir bajos angostos, asociados a vías de drenaje de poca importancia, que contienen Gleysoles Lúvicos (Gley húmicos) y Brunosoles Éutricos Típicos o Lúvicos (Praderas Negras y Praderas Pardas máximas), hidromórficas, que contienen muy buenas pasturas estivales. El uso es pastoril. Este grupo corresponde a la unidad San Gabriel-Guaycurú en la carta a escala 1:1.000.000 (D.S.F.). Índice de Productividad 88.

- 5.4

Ocurren en posiciones de interfluvios donde existen pequeñas altiplanicies, a veces con ojos de agua, existiendo en los bordes (lomadas altas), pendientes de 3 a 5%. Los suelos se desarrollaron de materiales cristalinos, y en parte, de sedimentos limo-arcillosos poco potentes y discontinuos que los recubren. Son moderadamente profundos y superficiales, de texturas francas, fertilidad media, a veces baja, moderadamente bien a bien drenados. Encontramos también suelos de color negro o pardo muy oscuro textura franca a franco arcillosa, fertilidad alta y moderadamente bien drenados. Se asocian suelos de diferenciación mínima, de colores muy oscuros, pesados, drenaje imperfecto y fertilidad alta. El uso es pastoril con algunas áreas bajo cultivo. Este grupo quedó integrado en la unidad San Gabriel-Guaycurú en la carta a escala 1:1.000.000 (D.S.F.). Índice de Productividad 114.

- 10.12

El material geológico corresponde a sedimentos limo arcillosos de 1 a 8 metros de potencia, apoyados sobre el basamento cristalino. El relieve es ondulado a ondulado suave, con pendientes de 2 a 5%. Los suelos predominantes corresponden a Vertisoles Rúpticos Lúvicos (Grumosoles) y Brunosoles Éutricos Típicos Lúvicos (Praderas Negras Vertisólicas), de color negro, textura franca a franco arcillosa, fertilidad alta y moderadamente bien drenados. El uso predominante es el pastoril, con vegetación de pradera invierno-estival de buena calidad y en general alta densidad de espartillo. Existen áreas cultivadas, ya sea con propósitos forrajeros (cuenca lechera) o cultivos invierno-estivales en general. Este grupo integra la unidad La Carolina y, secundariamente, la unidad Isla Mala de la carta a escala 1:1.000.000 (D.S.F.). Índice de Productividad 193.

- 10.2

El material geológico está constituido por sedimentos finos cuaternarios, a veces en espesores delgados, en cuyo caso los suelos presentan influencia de los materiales subyacentes (rocas del basamento cristalino y formaciones devonianas). El relieve es ondulado y ondulado suave, con lomas planas extendidas. Los suelos son Brunosoles Subéutricos Lúvicos (Praderas Pardas máximas), profundos de color pardo, textura franca con gravilla, fertilidad algo baja y drenaje moderado. Asociados en las laderas, se encuentran Vertisoles Rúpticos Lúvicos (Grumosoles), profundos, franco arcillosos, bien drenados y fertilidad media a alta. La vegetación es de ciclo predominantemente estival, con especies finas en general no muy abundantes. Su uso es agrícola pastoril. Este grupo está incluido en la unidad Montecoral de la carta a escala 1:1.000.000 (D.S.F.) índice de Productividad 88.

- 10.3

El material geológico está constituido por sedimentos finos cuaternarios. El relieve es ondulado suave y ondulado, con interfluvios algo aplanados y laderas largas, ligeramente convexas. Las pendientes varían entre 4 y 7%. Los suelos son Brunosoles Subéutricos Típicos, a veces Lúvicos (Praderas Pardas oscuras), profundos de color pardo oscuro, franco arcillosos, a veces sódicos, bien drenados y fertilidad media a algo baja y Vertisoles Rúpticos Lúvicos (Grumosoles), profundos, de color negro, textura franco arcillosa y arcillo limosa, bien drenados y fertilidad media. La vegetación está compuesta por especies de ciclo mixto y pasturas finas de ciclo estival. Su uso dominante es pastoril. Este grupo integra la unidad Puntas de Herrera de la carta a escala 1:1.000.000 (D.S.F.) índice de Productividad 92.

### 3.2.4 Hidrogeología

La Hidrogeología local se describe en base a la *Carta hidrogeológica del Uruguay* (MIEM/DINAMIGE, 2000), en donde toda la superficie se localiza Unidad Hidrogeológica Paleoproterozoico (PP).

- Unidad Hidrogeológica Paleoproterozoico (PP).

Se desarrolla en el Sur y Suroeste del país. Se trata de neises, granitos, micaesquistos y anfibolitas. Los caudales específicos están en el entorno de 1.0 m<sup>3</sup>/h/m, el residuo seco promedio es del orden de los 500 mg/l (MIEM/DINAMIGE, 2000).

El trabajo realizado en la zona de Florida, "Prospección de aguas Subterránea en Rocas Cristalinas" (1999), comprobó que las aguas varían su clasificación de bicarbonatadas sódicas a cálcicas, con conductividades relativamente elevadas, en promedio 800 S/cm (MIEM/DINAMIGE, 2000).

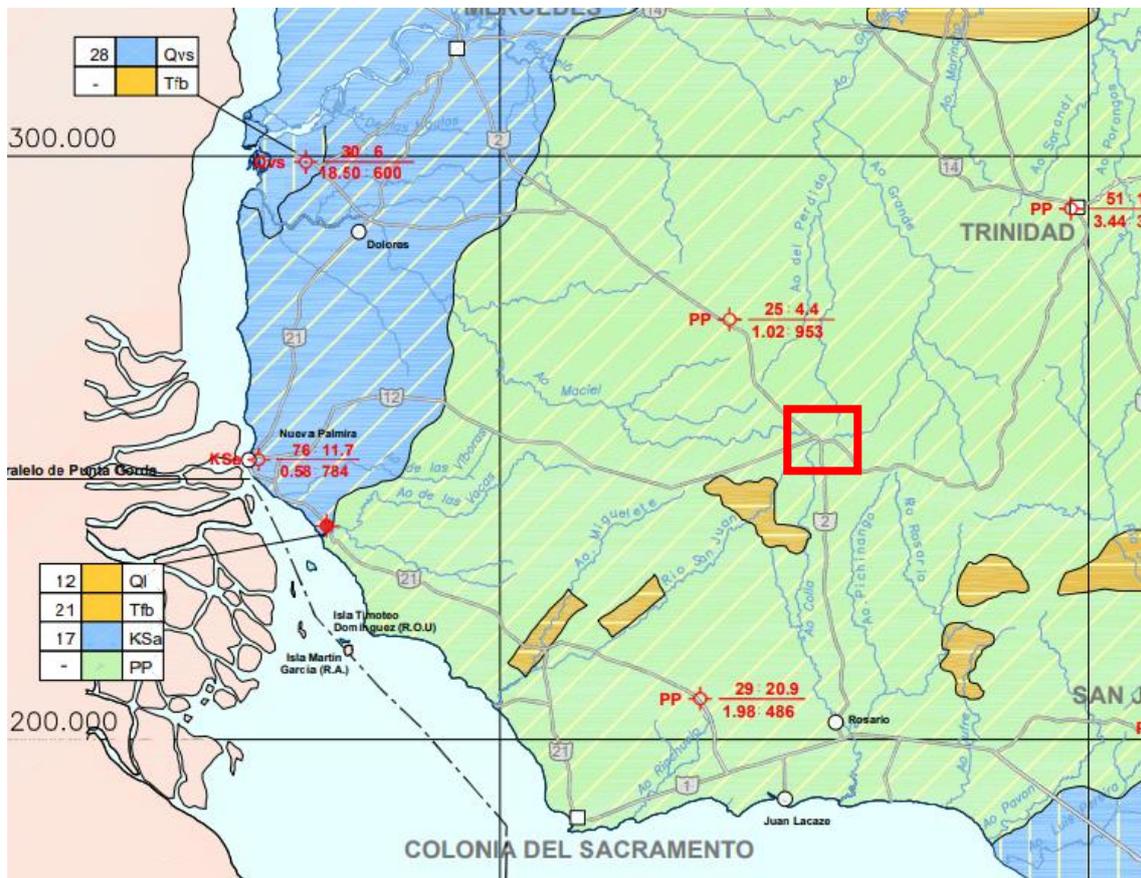


Figura 7 - Ubicación de zona de estudio sobre Carta Hidrogeológica del Uruguay (MIEM/DINAMIGE, 2000).

### 3.2.5 Agua subterránea

Desde el punto de vista del agua subterránea y como se describió en el ítem anterior, la localidad se encuentra sobre un sector de granitos, correspondientes al Basamento Cristalino, por lo que la fuente de agua subterránea se encuentra en fracturas dentro de dicha unidad. En particular y como ya se describió, los caudales específicos son bajos, por lo que la fuente de agua es escasa.

Se destaca que el abastecimiento de agua de la localidad es a través de pozos de agua subterránea.

La figura siguiente presenta la localización de los pozos registrados, extraída del visualizador de DINAMIGE, en donde se destaca la presencia de cuatro pozos dentro de Cardona y una serie de pozos en los alrededores del ámbito de aplicación.

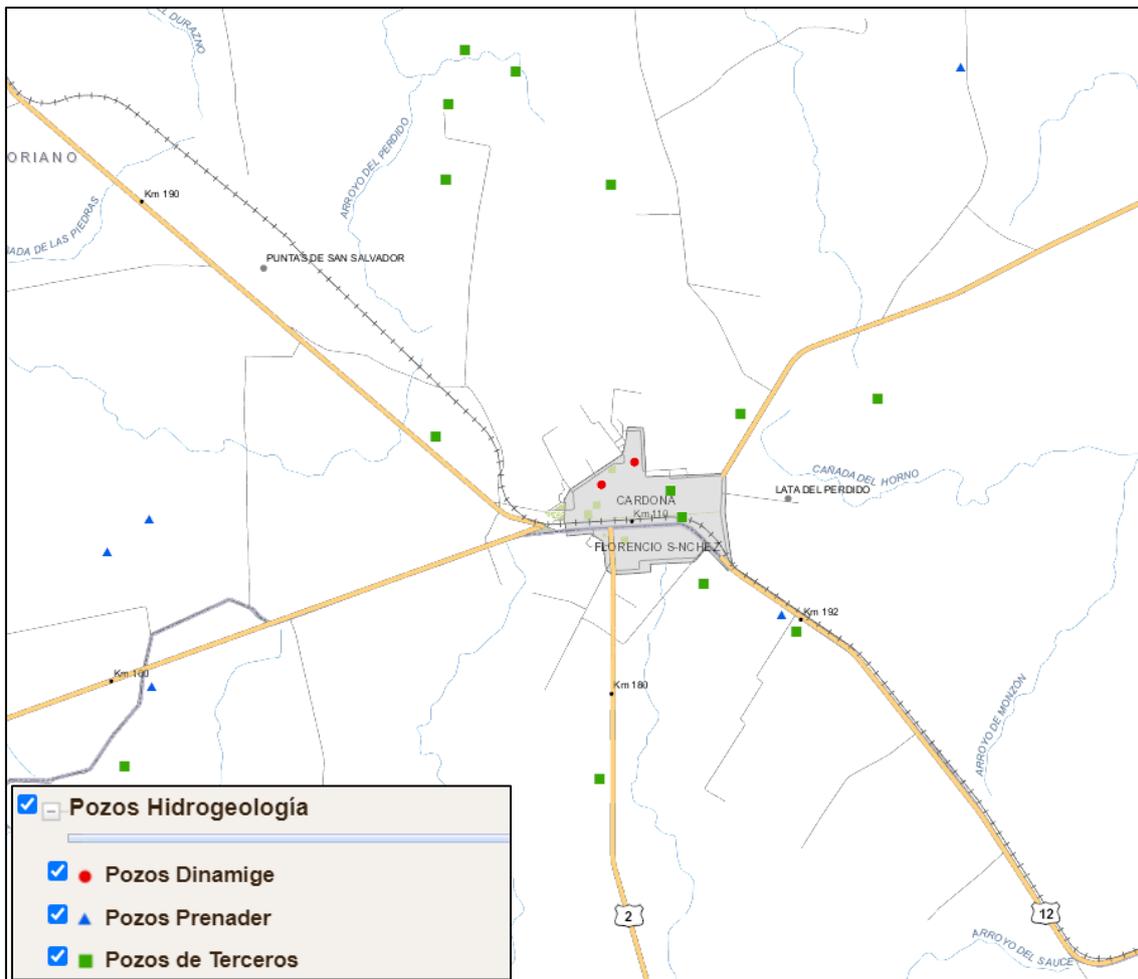


Figura 8 - Pozos registrados en el área de estudio (SIG DINAMIGE)

### 3.2.6 Agua superficial

La localidad de Cardona se encuentra en un punto topográficamente alto. En sus cercanías nacen cursos de agua de diferentes cuencas de relevancia, por ejemplo: Río San Salvador, perteneciente a la cuenca del Río Uruguay; arroyo Del Perdido, perteneciente a la cuenca del Río Negro y arroyo Colla, perteneciente a la cuenca del Río de la Plata.

Se destaca que la localidad no cuenta con cursos de agua que atraviesen la misma, si existiendo canales de agua naturales/artificiales, de diferente porte, que reciben y conducen los drenajes urbanos hacia las nacientes de los cursos de agua cercanos.

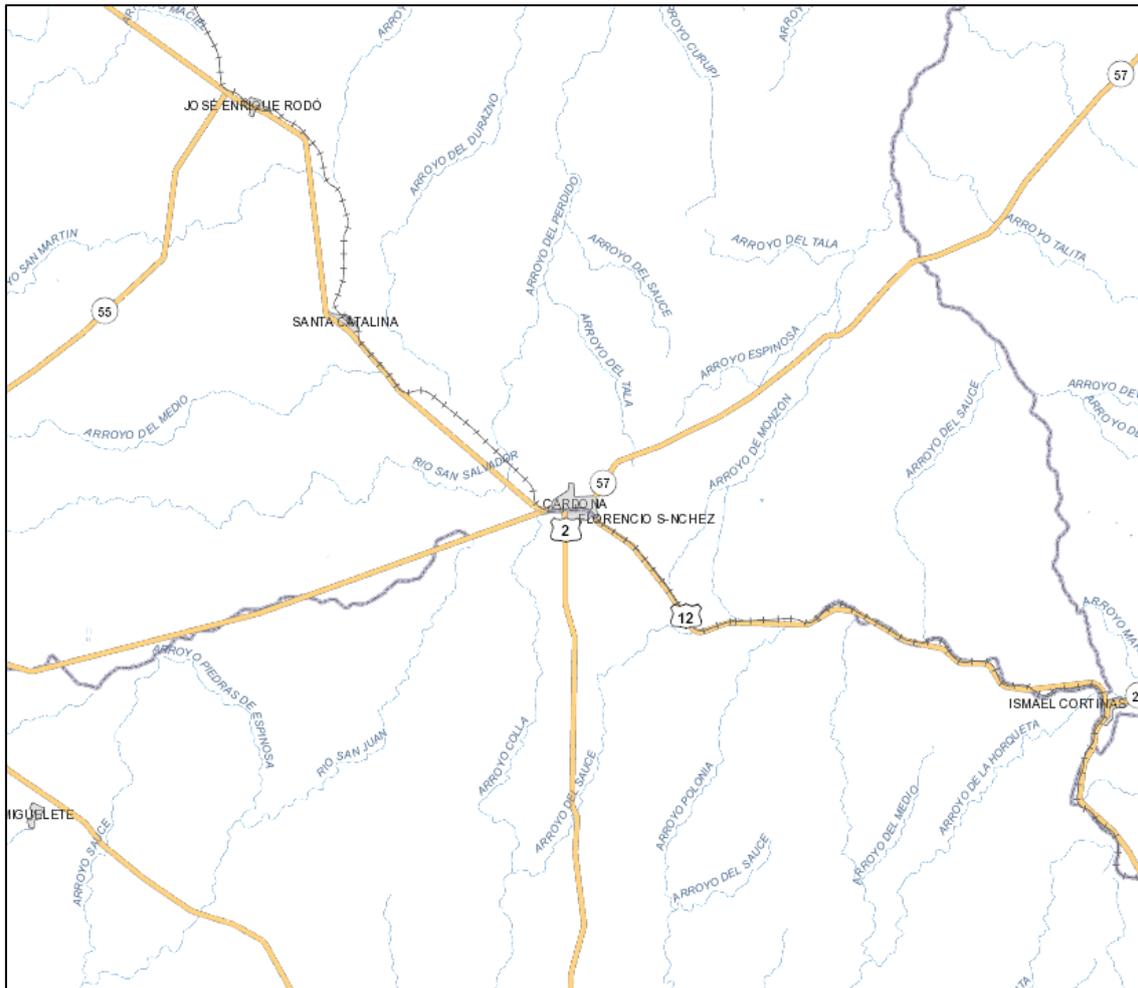


Figura 9 - Hidrografía zona de Cardona

Desde el punto de vista de la calidad de agua, el río San Salvador es monitoreado por el MVOT-MA- DCA desde el año 2014 (con una frecuencia bimensual a partir del año 2016), en siete puntos en el cauce principal que se ubican desde la cabecera hasta unos 30 km antes de su desembocadura en el Río Uruguay. A partir del año 2019 se integró el monitoreo de cuatro de sus afluentes. La ejecución de los muestreos se desarrolla en forma conjunta entre OSE y DINACEA, mientras que los análisis son realizados por los laboratorios de OSE, DINACEA y MGAP. Se miden 44 parámetros físicos, químicos y biológicos (MVOT – DINACEA, 2019).

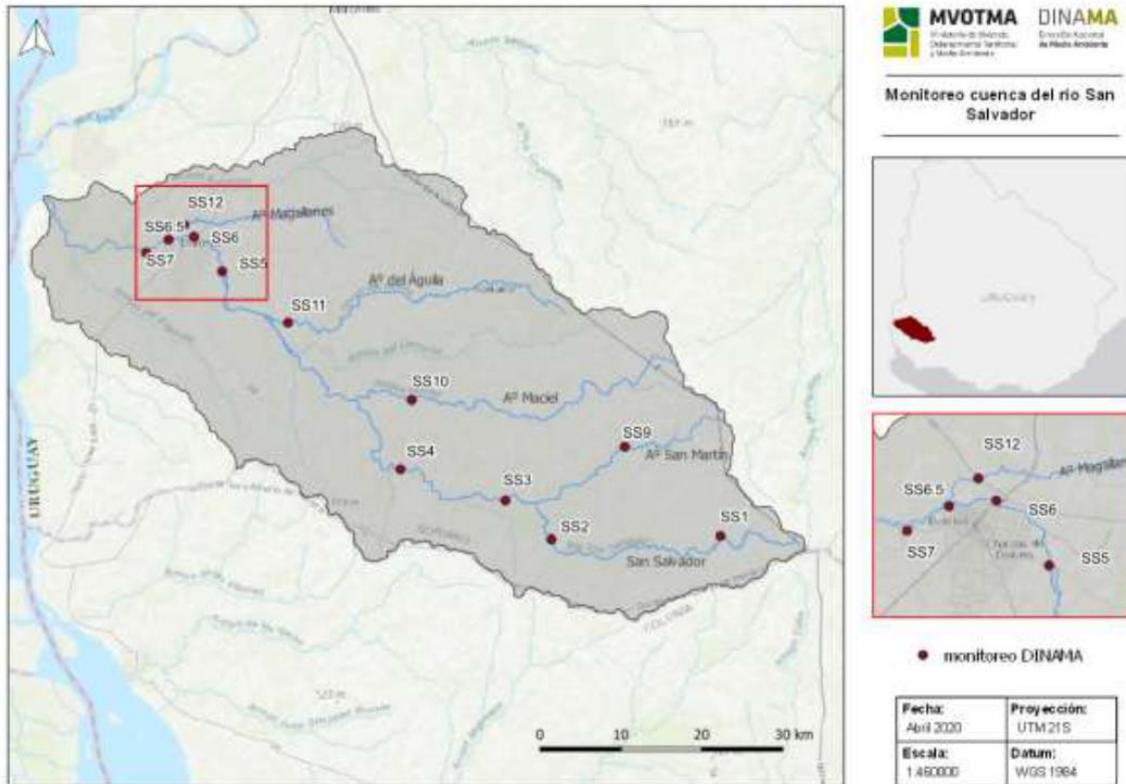


Figura 10 - Cuenca del río San Salvador indicando los puntos de monitoreo de calidad de agua que lleva adelante desde 2014 (MVOTMA – DINAMA, 2019)

Además, la cuenca del Río San Salvador cuenta con una Comisión de Cuenca del Río San Salvador, el cual es un ámbito tripartito, integrado por representantes del gobierno, los usuarios del agua y la sociedad civil. Esta comisión asesora al Consejo Regional de Recursos Hídricos del Río Uruguay y tiene como objetivo dar sustentabilidad a la gestión de los recursos naturales y administrar los potenciales conflictos por su uso.

Fue creada en el ámbito del Consejo Regional de Recursos Hídricos del Río Uruguay el 25 de octubre de 2016 de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Política Nacional de Aguas y el decreto 258/013.

### 3.2.7 Arbolado y espacios públicos

La ciudad cuenta con presencia de árboles en la zona central.

Las calles en dirección Norte Sur, se encuentran arboladas en la zona central.

Las calles en dirección Este Oeste, se encuentran parcialmente arboladas.

La ciudad cuenta con un parque urbano (Parque Caseaux), ubicado al Oeste de la ciudad, que tiene una superficie aproximada de 5 hectáreas.

Cuenta con dos plazas públicas: Plaza Artigas y Mi Placita. En la segunda, la presencia de arbolado es escasa.

Sobre la acera Sur del Bvar. Cardona, se desarrolla un Parque lineal, con ciclovía y estaciones saludables. Cuenta con una plantación de árboles realizada en el año 2022. El mismo tiene una extensión aproximada de 700 mts.

En el límite departamental con Colonia, se encuentra el “Parque de la Hermandad”, con una superficie verde de 1.25 hectárea aproximadamente.

Dichos espacios se encuentran identificados en Plano 07.

### 3.2.8 Recolección de Residuos

El recorrido del servicio de recolección se grafica en Plano 06. Actualmente la disposición final de los residuos se realiza en el Padrón rural 10194.

Se destaca que se encuentra en proceso de implementación en Cardona, el Plan “Mejora de Sistema de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la ciudad de Cardona” el que tiene como objetivo la recolección, clasificación, valorización y disposición final de los residuos sólidos urbanos.

A modo de síntesis, dicho Plan, prevé la colocación contenedores en las calles. Serán 2 contenedores, uno para residuos mezclados (a disponer en vertedero) y otro para residuos orgánicos. Además, se entregará un contenedor intra- domiciliario, para que la gente almacene allí los residuos reciclables hasta su recolección (1 vez por semana).

### 3.2.9 Medio Antrópico

#### 3.2.9.1 *Usos del suelo*

Según el Censo General Agropecuario del año 2000 (MGAP-DIEA, 2000), las actividades productivas predominantes del Departamento son la agrícola o agrícola-ganadera, seguida de la forestal y lechera y, por último, una zona hortícola.

La estructura del paisaje del departamento de Soriano sufrió cambios evidentes durante el período 1990 - 2009, asociado a un proceso de intensificación agrícola caracterizado por una fuerte expansión del cultivo de soja. El área cultivada avanzó sobre campos naturales y bosques nativos, perdiéndose el 23 % y 31 % de estos ecosistemas respectivamente. Es importante destacar que los bosques nativos en Uruguay están protegidos por el Decreto Nº 330/993 que regula el corte y la extracción de cualquier producto del bosque indígena y no está permitida su tala indiscriminada (Tiscornia, G., 2011).

## 3.3 **Dimensión histórico- cultural**

La ciudad de Cardona fue fundada el 17 de octubre de 1903. Declarado Pueblo en el paraje “La Lata del Perdido” por Ley 3.607 de 18 de abril de 1910. Elevado de Pueblo a Villa por Ley 11.946 de 12 de junio de 1953. Elevado de Villa a Ciudad por Ley 13.167 del 15 de octubre de 1963.

### Turismo y Patrimonio

La localidad de Cardona se encuentra, según se define en dentro del PLOTDS de la Microrregión vigente, dentro de un Programa integrado de Turismo y Patrimonio mediante el cual se busca poner en valor el conjunto de los potenciales culturales y naturales de la Microrregión,

promoviendo actividades a lo largo del año y diversificando las mismas. Las intervenciones pretenden lograr una transformación cualitativa del paisaje en las diferentes localidades.

Como sitios patrimoniales urbanos se rescata el sistema de Estaciones de Tren y otros edificios ferroviarios que estructuran el sistema de localidades de la Microrregión, y el barrio “la lata vieja” al Este de la ciudad de Cardona.

En el ámbito rural se encuentra la Ruta del Éxodo, los sitios históricos del encuentro del Monzón, los Cascos de Estancia ingleses y la Estancia del Cacique.

### 3.4 Dimensión social

El área comprendida por el IOTDS se encuentra totalmente incluida en la Sección Censal número 13 del departamento de Soriano, segmentos 2, 101, 103, 201 y 203 los que, según el censo de 2011, cuentan con un total de 5.029 habitantes, 2.416 hombres y 2.613 mujeres.

Considerando que, según el censo de 2011, el departamento de Soriano cuenta con 82.594 habitantes, la población dentro del área del IOTDS representa un 6,09 % del total del departamento.

Dentro del área de aplicación del Plan, el número de viviendas es de aproximadamente 1.936.

### 3.5 Dimensión económica -productiva

La situación económica de los pobladores es variable siendo en general buena, debido a la presencia de emprendimientos productivos. La zona de estudio es principalmente un centro de producción de leche y de productos derivados de ésta, como quesos y dulce de leche en vinculación al Departamento de Colonia. Además, como se mencionó en el ítem anterior, los campos de producción se han ido volcando a la producción agrícola, con aumento considerable en hectáreas de soja, como en el resto del Departamento de Soriano.

Se producen otros productos en menor escala como miel y pollos.

Otro punto fuerte relacionado a los sistemas productivos son los servicios ofrecidos a la actividad agropecuaria como la venta y el alquiler de maquinaria, los depósitos de granos, los silos y el transporte de carga a través del servicio de camiones.

Existe una demanda medianamente satisfecha respecto a estacionamiento para camiones, los servicios de venta de comida y el alojamiento temporal.

### 3.6 Dimensión físico- espacial

Cardona - La Línea se desarrolla sobre la Cuchilla del Bizcocho como consecuencia de la creación de la vía férrea que une Montevideo con Mercedes y que continúa al norte del país. Posteriormente se construye en paralelo a ésta, desde Cardona hasta Mercedes, la ruta nacional N°2 “Grito de Asencio”, que se une con la ruta N°1 a la altura de Rosario.

Las localidades tienen como común denominador las Estaciones del tren, que en casi todos los casos les dio origen, y representan un elemento de identidad además de un espacio público concentrador de la población.

Particularmente, la urbanización de Cardona se desarrolla en damero y su principal calle, Bvar. Cardona- Florencio Sánchez, es paralela a las vías del tren, que dio origen al sistema de localidades y a su vez conforma el límite departamental entre Soriano y Colonia.

Las viviendas son mayoritariamente de tipo aislado en una o dos plantas y en gran número son unifamiliares. La ciudad de Cardona presenta una zona central con viviendas adosadas a la medianera.

La categorización de suelo vigente según *Lamina 03*, presenta una zona central con categoría Urbano Consolidado, rodeado completamente por un sector Urbano No Consolidado. En lo que respecta a la categoría Sub- urbana, se definen tres sectores: dos al oeste de la ciudad con características de actividades logística y de servicios a dicha actividad; y uno hacia el este con características industriales.

### 3.6.1 Infraestructuras

#### 3.6.1.1 Red de agua potable

El abastecimiento de agua de la localidad es a través de pozos de agua subterránea. Los mismos se encuentran graficados en Figura 8.

#### 3.6.1.2 Saneamiento

Cardona cuenta con red de saneamiento parcial. Todos los complejos de MEVIR, son autosuficientes en esta materia, ya que cuentan con lagunas de tratamiento. La laguna de tratamiento se encuentra en el Padrón Rural N° 10136, y en la actualidad se encuentra gestionada por OSE.

La cobertura de dicha red, se encuentra graficada en Plano 05.

#### 3.6.1.3 Alumbrado publico

Las redes de alumbrado público, de telefonía y de internet no presentan dificultades. Es de destacar que el alumbrado público se encuentra en proceso de recambio.

La cobertura de dicha red, se encuentra graficada en Plano 08.

#### 3.6.1.4 Red Vial

En lo que refiere al sistema vial, se presentan las siguientes situaciones:

Ruta nacional N° 2 es el principal eje de comunicación de la ciudad, con los demás pueblos de la Microrregión y además es eje de comunicación entre Fray Bentos - el puente internacional- Puerto Unzué (donde se encuentra la pastera UPM, ex - Botnia), con Montevideo o Colonia en su enlace con la ruta nacional N°1, y al puerto de Nueva Palmira (cereales y madera) por enlace con la ruta nacional N°12 y la ruta nacional N° 55.

Por esta razón, esta ruta presenta paralelamente diferentes tipos de tránsito:

- 1) de camiones de carga con frecuencia elevada y continua,
- 2) tránsito turístico – productivo por puente Fray Bentos – Puerto Unzué,

- 3) colectivo de pasajeros (Montevideo / Mercedes / Fray Bentos / Buenos Aires) y colectivo de pasajeros entre las localidades,
- 4) coches privados,
- 5) motos y en bajo número bicicletas.

El sistema vial de la ciudad, se encuentra graficado en Plano 07.

#### 3.6.1.5 Movilidad

Debido a la complementariedad existente entre las localidades que conforma la Microrregión, se presenta una alta movilidad de escolares, liceales, estudiantes de UTU, y usuarios en general por pagos, por uso del sistema bancario, por usos de servicios de salud, y otros servicios que se concentran mayoritariamente en Cardona.

### 3.7 Dimensión Político- institucional

En esta Dimensión se hace fundamental abordar la Gobernanza en este territorio.

Analizar la gobernanza a los efectos de la planificación territorial, como proyecto territorial, es de importancia puesto que deviene en las diversas acciones institucionales estatales, que puedan adoptarse en el territorio.

En este territorio podemos encontrar diversas instituciones estatales, sea como decisoras directas en el territorio, o con decisiones que inciden en él.

Encontramos en primer término al Gobierno Departamental, el que se encuentra regulado en la Constitución Nacional en la Sección XVI, denominada: “Del Gobierno Departamental y de la Administración de los departamentos”, artículos 262 y siguientes.

Se determina constitucionalmente que el Gobierno y Administración de los Departamentos, con excepción de los servicios de seguridad pública, serán ejercidos por una Junta Departamental y un Intendente.

Esta norma constitucional determinó que la ley es quien establecerá la materia departamental y la municipal, de modo de delimitar los cometidos respectivos, tanto de las autoridades departamentales, como de los poderes jurídicos de sus órganos, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 273 y 275.

Conforme a estos artículos citados las funciones legislativas y de contralor en estos Gobiernos corresponde a la Junta Departamental, mientras que las funciones ejecutivas y administración de los Departamentos corresponde al Intendente; su jurisdicción se extiende a todo el territorio del Departamento y su sede es en su capital.

Dentro de los Departamentos tenemos a los Municipios, en nuestro ámbito de aplicación encontramos una porción del territorio del Municipio de Cardona.

Corresponde tener presente que los Municipios son órganos colegiados, compuestos de cinco miembros, su presidente se llama Alcalde y los demás miembros Concejales. Todos los Municipios son electivos, los cargos se distribuyen por el sistema de representación

proporcional integral y su régimen de suplencias será el mismo que el de las Juntas Departamentales.

Es un “sistema de administración desconcentrada: materia local administrada por municipios que constitucionalmente están insertos en el sistema administrativo (Intendencias) del Gobierno Departamental”<sup>1</sup>.

Atendiendo las peculiaridades del territorio que abarca el ámbito de aplicación del IOTDS cabe destacar al Gobierno Nacional, con los Ministerios de Vivienda y Ordenamiento Territorial, Medio Ambiente, Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca (MGAP), y al Instituto Nacional de Colonización (INC).

### 3.8 Dimensión Normativa

La normativa departamental aplicable a la zona de estudio es hoy la del Decreto N° 3113- PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA MICRORREGIÓN RUTA 2 (Cardona- La Línea) aprobado el 13 de agosto de 2014.

## 4 Modelo territorial y lineamientos estratégicos

### 4.1 Sistema Urbano- territorial

El análisis y definición del modelo territorial parte de la base del modelo formulado en el IOT vigente para dicha ciudad, detectándose cierta evolución en algunos aspectos, que derivan de la aplicación del instrumento y de las dinámicas urbanas en el transcurso del tiempo de aplicación del IOT vigente, que demandan la formulación de cambios a nivel normativo.

Con el objetivo de continuar con el modelo territorial existente, se definen lineamientos estratégicos, según las diferentes temáticas que se expresan a continuación.

### 4.2 Movilidad y sistema vial

- a. **Optimizar la accesibilidad y mejorar la seguridad vial.** La ciudad de Cardona, se destaca la proximidad a las Rutas 2, 12, 23 y 57, con diferentes niveles de jerarquía, así como la presencia de establecimientos industriales y empresas que brindan servicios a dichos establecimientos, en la proximidades de dichas vías, lo cual se condice con la categorización y zonificación planteada en el IOT vigente. Se destaca la ubicación de la zona para estacionamiento de camiones, la cual ha sido acertada para dicha actividad.
- b. **Jerarquizar el eje ferroviario,** el cual ha sido la base del desarrollo del sistema de localidades que integran la Microrregión.

### 4.3 Densificación urbana

En el transcurso de aplicación de la Ley 18 308 desde su aprobación, y del Decreto 3113 (PLOTDS Microrregión Ruta 2-La Línea) aprobado en Agosto de 2014, se han consolidado algunos fraccionamientos, mayoritariamente en aquellas zonas que el IOT vigente ha definido como Zonas de Ordenamiento Concertado y Zonas de Ordenamiento Diferido (ZOC y ZOD), lo cual ha

---

<sup>1</sup> CAGNONI, ANIBAL

provocado un crecimiento de la mancha urbana y sus correspondientes infraestructuras. Se ha generado cartera de tierras que se nutre de las obligaciones territoriales que competen a los propietarios que fraccionan sus propiedades.

Por lo expresado anteriormente, se plantea ampliar el sector Urbano Consolidado, a los sectores que en la actualidad cuentan con categoría de suelo Urbano no consolidado, pero de esta forma, el perímetro de suelo urbano, quedaría contiguo al Suelo Rural. Se plantea entonces, la creación de sectores Sub-urbanos y sectores con atributos, con las características que se describen a continuación:

- Sector Sub-urbano con destino Zona de Actividades Industriales, el cual afecta el Padrón Rural 11910 y parte del Padrón Rural 11909, a efectos de instalar un establecimiento industrial con planta de acopio y procesamiento de granos. Dicha zona está vinculada al eje ferroviario, a la Ruta 2 y a ZAM-Logística (ZAI Cardona)
- Una zona Rural Potencialmente transformable a sub-urbano hacia el Oeste, vinculada a ZAM Logística (RPT2)
- una zona sub-urbana con destino recreativo residencial hacia el Norte (ZOC Cardona 1);
- Zona de protección Ambiental sobre los márgenes de Arroyo del Perdido (ZPA A° del Perdido)
- Una zona Rural Potencialmente transformable con destino Sub-Urbano residencial en parte del Padrón 10441. (ZR7)
- Una zona Rural Potencialmente transformable a sub-urbano con usos logísticos, hacia el Este de la ciudad y vinculada a la ruta 57, en parte del Padrón 10441. (RPT1)

La definición estratégica de los atributos en sectores Este y Oeste, tiene el objetivo de contener el crecimiento de zonas urbanas residenciales hacia zonas contiguas a Rutas y a zonas industriales.

Cabe aclarar que aquellos emprendimientos industriales y/o logísticos, que se instalen en cualquiera de las posibles zonas definidas para dichos usos, deberán diseñar medidas de mitigación, a efectos de resguardar las zonas con uso residencial, de los posibles efectos ambientales adversos del emprendimiento. Así mismo, dichos emprendimientos deberán cumplir con todos los requisitos que establece la normativa nacional y departamental, y las afectaciones establecidas en el presente instrumento.

En lo que respecta a la zona central, comprendida entre las calles Lavalleja, Elías Regules, Bvar. Cardona y Libertad, se ha constatado la existencia de predios baldíos, así como también una cantidad considerable de veredas en mal estado y también, veredas de césped o tierra. Si bien la normativa departamental establece la obligatoriedad de ejecutar las veredas a costo de los propietarios, se tratará de implementar medidas estratégicas para mejorar dichas situaciones en el corto plazo a fin de que dicha zona, se consolide completamente.

#### 4.4 Paisaje, Patrimonio y Turismo

- a. Puesta en valor de parques y espacios públicos en la trama existente.
- b. Asegurar reservas de espacios públicos en los proyectos de fraccionamiento y nuevas zonas a urbanizar
- c. Impulsar la ejecución de parque lineal sobre el eje ferroviario, con equipamiento urbano y deportivo para actividades al aire libre.
- d. Preservar la identidad, el paisaje y el patrimonio, a través de la continuidad de los emprendimientos relacionados con la presencia del eje ferroviario, la historia y las fechas significativas, que se han impulsado en los últimos años.
- e. Actualizar el inventario de bienes patrimonial definido en el IOT vigente y profundizar en lo que refiere a grados de protección y acciones permitidas para cada uno de los bienes incorporados a dicho inventario.

#### 4.5 Economía y producción

- a. La zona se caracteriza por el desarrollo de actividades agrícola ganaderas intensivas, la cual debe ser preservada y fomentada para asegurar la continuidad de la misma, en este aspecto, los lineamientos están enfocados en el diseño e implementación de una batería de acciones concertadas, que involucren la planificación del territorio y el uso del suelo, para brindar las garantías suficientes de protección del medio ambiente, garantizar la calidad y cantidad de recursos naturales de las futuras generaciones.
- b. Definición de zonas sub-urbanas para el desarrollo de actividades de agricultura a pequeña escala (granjas).

#### 4.6 Medio ambiente y salud

- a. Implementación de planes de reciclaje de residuos sólidos, que plantee un abordaje de educación ambiental desde el núcleo familiar.
- b. Definición de zonas de exclusión para localización de viviendas, en zonas contiguas a establecimientos industriales.

#### 4.7 Educación y capital social

- a. Dar continuidad al fortalecimiento del capital social y apoyo a las organizaciones de sociedad civil, a nivel local como en coordinación con las demás localidades de la Microrregión.
- b. Apoyo y fortalecimiento de emprendimientos de educación técnico terciaria, relacionados al sector rural productivo y sus tecnologías.

## 5 Memoria de Ordenación

### 5.1 Categorización de Suelo

Se establecen las siguientes categorías en el ámbito de aplicación de esta Revisión: categoría rural, categoría urbana y categoría suburbana. Los límites de dichas categorías se encuentran graficados en Lamina PR07.

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 sobre cada predio se estuvieren desarrollando, su grado de naturalidad, su condición de enclave para su categorización de suelo suburbano y su grado de consolidación en especial para su categorización de suelo urbano.

Las IS deberá, como primer acto, establecer en toda actuación territorial o urbanística la categoría y sub- categoría de suelo a la que pertenece el inmueble en cuestión, aplicando estrictamente las definiciones de cada categoría contenidas en la LOTDS y las definiciones de las sub- categorías, contenidas en IOT, y como ha sido su proceso de transformación en caso de que haya sucedido.

#### **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 el inciso primero del Art. 33 de la LOTDS. 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.

#### 5.1.1 Categorización cautelar de 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

#### 5.1.2 Atributo de 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).

## 5.2 Criterios prioritarios de concertación

Las oficinas técnicas de la IS utilizaron los siguientes criterios prioritarios de concertación, para la elaboración de los planes de las Microrregiones del departamento, en todos los procesos cualquiera sea el instrumento de OT y DS (Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible):

- a) Recuperar para el uso público sectores que crean conveniente.
- b) La accesibilidad pública a sectores considerados prioritarios.
- c) La discontinuidad de la urbanización en las sierras, costas de ríos, arroyos, lagunas y embalses
- d) La recuperación ambiental.
- e) La posibilidad de establecer redes de transporte público.

- f) La cesión a dominio de la IS de tierras u otras contra- prestaciones que beneficien a los Programas de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, de Patrimonio, Turismo y Ambiente y de Hábitat Social.
- g) La adecuación del desarrollo de los proyectos en el tiempo a la capacidad de las estructuras territoriales, sociales e institucionales para incorporar equilibradamente las obras y actividades.
- h) La mitigación de todos aquellos impactos negativos a criterio de las oficinas municipales y derivados de los estudios de Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano y Territorial en virtud de la aplicación de la ley de Evaluación de Impacto Ambiental N° 16.466 y del artículo N° 24 de la presente Ordenanza.
- i) La adaptación de los emprendimientos a la capacidad de carga de las tierras afectadas, del entorno inmediato y del sistema territorial en su conjunto.
- j) La participación de cada emprendimiento en los Programas de la presente Ordenanza y de los planes que se formularen.

### 5.2.1 Zonificación

La Zonificación para esta revisión, quedará establecida de la siguiente forma: Zonas Especiales y Zonas Reglamentadas. La zonificación se encuentra graficada en Lamina PR08.

#### 5.2.1.1 *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.

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

**a. Zonas de Actividades Múltiples (sigla ZAM)** definidas como aquellas en las cuales podrán instalarse diversos tipos de actividades siempre que no sean residenciales, aquellas que no sean incompatibles entre sí ni con las actividades de las zonas vecinas. Queda excluida la industria contaminante o de riesgo en términos de volumen y agresividad de los efluentes. Podrán coexistir desarrollos diversos como industrias, agricultura, incubadoras de empresas, campus, hoteles, instituciones públicas, clubes, cementerios. El paisaje será diseñado por especialistas, en que los árboles, los jardines, las vías ciclables y los paseos peatonales caractericen al conjunto y a sus partes integrando y coexistiendo con las zonas naturales y con cultivos agrícolas. Tanto la ubicación de los edificios, estacionamientos, depósitos, como las redes de infraestructuras y servicios responderán a planos maestros de urbanismo, en tanto las actividades se desarrollarán en el marco de un reglamento común en cada sector de parques de actividades. Se codificarán ZAM seguido del nombre que identifica el lugar. El desarrollo de estas zonas se basará en la acción prioritaria del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, en función de líneas Estratégicas, Programas y Proyectos.

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, silos, 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 esta Revisión, se les otorga un plazo de cinco años para localizarse fuera las zonas de suelos categoría urbana. Todas estas actividades que se excluyen encontrarán su sitio en las Zonas de Actividades Múltiples que se promueven fuera de la ciudad.

**b. Zonas 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 tienen 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 la presente revisión 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 Integral.

**c. Zonas de Ordenamiento Territorial Diferido (sigla ZOD)** definidas como aquellas que, estando dentro del perímetro de ordenamiento territorial, no tengan asignado por el Gobierno Departamental ningún proyecto urbanístico concreto, ni cuya vocación detallada de uso futuro esté prevista en un instrumento de planificación. Estas zonas podrán transformarse en los demás tipos en virtud de la iniciativa pública o privada. En todos los casos éstas pasarán a ser Zonas de Ordenamiento Concertado en el momento que los propietarios de las tierras decidan instrumentar un cambio en el uso del suelo. Teniendo en cuenta la entidad de la propuesta a implantarse, la IS podrá solicitar la realización de un Programa de Actuación Integral.

**d. Zonas de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental (sigla ZPP Y ZPA)** definidas como aquellas en que se establecerán grados de protección para áreas, sitios y bienes, identificándose sub- zonas núcleo, de transición y de aproximación. En todos los casos las ZPA y los tres tipos de sub- zonas que se establezcan serán de Ordenamiento Territorial Concertado orientadas a los fines de la protección, conservación y valorización del patrimonio y del ambiente.

En todas las zonas especiales serán aplicables los Art. 56 y 21 de la Ley Nº 18.308, de acuerdo a la entidad de la propuesta de intervención, la IS podrá solicitar lo prescrito por ambos.

**e. Zona de Actividades Industriales (Sigla ZAI)**

Definidas como aquellas en las cuales se generan interferencias entre esta actividad (tránsito pesado, carga a partición, altos niveles de polvo, ruidos, uso o depósito de sustancias peligrosas, etc.) y la actividad residencial (en áreas consolidadas y urbanísticamente demandadas).

Actividades que no están contempladas como uso del suelo urbano según lo establece la Ley 18.308. Se implementará en ellas medidas que minimicen los

impactos negativos que puedan ocasionar mediante obras, programas y planes de anejo ambiental y a los procesos causantes de esos impactos se les exigirá un estudio ambiental completo con dichas medidas de mitigación, y en su caso aprobados por las oficinas técnicas competentes (MA y/o Intendencia)

**f. Zona de prohibición de uso de productos fitosanitarios.**

Se limita para la zona del Ámbito de Aplicación de esta revisión, una zona de distancia de 500 metros a partir del límite del suelo urbano y/o enclaves suburbanos aislados (que impliquen uso residencial, habitacional, deportivo, turístico, recreativo), donde se prohíben las aplicaciones en cultivos extensivos de productos fitosanitarios de acuerdo a la Resolución del MGAP del 14/05/04.

La IS promoverá las actividades agrícolas de producción integrada y/o orgánica en esta zona. Coordinará con los programas nacionales aplicables. La puesta en práctica estará a cargo del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.

Se definen para esta revisión las siguientes Zonas especiales:

***Zona de Ordenamiento Territorial Diferido (Sigla ZOD)***

ZOD Cardona 1

***Zona de Ordenamiento Territorial Concertado (Sigla ZOC)***

ZOC Cardona 1

***Zona de Actividades Múltiples (Sigla ZAM)***

ZAM Cardona

ZAM Logística

***Zona de Actividades Industriales (Sigla ZAI)***

ZAI Cardona

***Zona de Protección Patrimonial (Sigla ZPP)***

ZPP Cardona AFE

ZPP Lata del Perdido

***Zona de Protección Ambiental (Sigla ZPA)***

ZPA Arroyo del Perdido

***Atributo Potencialmente Transformable***

RPT1 a Suburbano ZAM Logística

RPT2 a Suburbano ZAM Logística

***5.2.1.2 Descripción de zonas especiales***

- ***Zona de Ordenamiento Diferido Cardona 1***

Zona categorizada como suelo Suburbano, pudiendo definir los atributos correspondientes mediante la elaboración de un Programa de Actuación Integral. Posible sector de localización futura de Industrias de mediano porte y empresas de servicios.

Se promoverá el desarrollo de la zona con pequeños emprendimientos los cuales no superarán un área construida mayor al 60% del área de predio. La estrategia será concebida en coherencia con las necesidades locales de ubicación de comercios y depósitos pequeños. En el sector ya consolidado de esta zona, se admitirá la localización de residencia en fraccionamientos existentes. No obstante, ello, se priorizará la localización no residencial.

Los predios podrán fraccionarse como mínimo 2000mc. Esta dimensión podrá reducirse a 1000mc, si cuentan con sistema de abastecimiento de agua potable, drenaje pluvial, sistema de energía eléctrica y pavimento.

- **ZOC - Cardona 1**

Se establece como posible zona de expansión destinada a residencia. A los efectos de establecer el carácter de las intervenciones posibles, se considerará la zona como una zona de ordenamiento concertado, para lo cual la iniciativa privada deberá presentar un proyecto urbanístico del emprendimiento, cuya viabilidad será otorgada por el Departamento de arquitectura y Ordenamiento Territorial.

Los predios se podrán fraccionar hasta 1.25 hectáreas, siempre que sean frentistas a una vía de circulación o camino vecinal, con un frente mayor o igual a 60 mts. El factor de ocupación del suelo será de un máximo de 25%, el factor de ocupación total básico no superará al FOS y factor de ocupación total máximo no superará el doble del FOT Básico. La altura de edificación no superará los 10.0mt. Para destino comercial el factor de ocupación será del 100%, deducido los retiros.

- **ZAM - Cardona**

Sector categorizado como Suelo Sub-urbano según el plan vigente. De acuerdo a la evolución del mismo, se propone mantener tanto la categorización como la zonificación definida por dicho plan.

La IS preverá para esta tipo de zonas la coordinación con los programas nacionales aplicables. La puesta en práctica estará a cargo del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica. En esta zona se localizan, todas las industrias importantes de Cardona, asociada a la Ruta 57. Con cuencas de efluentes diferentes y plantas de tratamiento independientes a las de Cardona. Zona con fuerte vocación para constituirse en un polo industrial para Cardona, por las Infraestructuras existentes. Todos los emprendimientos, de mediano y gran porte que no estén contemplados en la zona categoría suelo urbano, pueden encontrar su localización en esta zona.

La IS definirá las alineaciones y amanzanado de un posible polo industrial que se localice en el sector. El mismo será objeto de un proyecto urbano.

- **ZAM- Logística**

Se mantienen las afectaciones por dicho plan, por lo cual se pretende configurar como zona de uso mixto, y se destaca la presencia de emprendimientos existentes y en desarrollo.

Se constata la presencia de predios con superficies entre 1000 y 2400m<sup>2</sup> aprox., de un fraccionamiento del Ing. Agrimensor Joaquín Campello del año 1929, en su mayoría con edificaciones y en algunos casos, con mas de una vivienda por padrón, de las cuales, no se encontraron registros de permisos de construcción para dichos padrones, en el entendido que están emplazados hoy en suelo Sub- Urbano y el mismo sería obligatorio.

Se mantienen las afectaciones definidas por el plan vigente, las cuales se transcriben a continuación.

Zona asociada a la confluencia de Rutas y aero- club de Cardona. Serán de aplicación los siguientes retiros:

- ◆ retiro frontal de 5mt sobre Ruta 2,
- ◆ retiro frontal de 15mt sobre camino de acceso
- ◆ retiro lateral de 3mt.-

Solo podrá ser utilizado dicho retiro no edificable como parqueización o estacionamiento abierto. El FOS del sector será del 20%.-

- **ZAI Cardona**

Se incorpora a la misma la totalidad del Padrón 11910, hoy categorizado como Rural por el plan vigente. Existe en esta zona, solicitud de viabilidad de localización de emprendimientos privados hoy en proyecto, lo cual implicaría un cambio de categoría del mencionado padrón, a efectos de instalar un establecimiento industrial con planta de acopio y procesamiento de granos.

Serán de aplicación las siguientes afectaciones:

- ◆ retiro frontal de 25mt sobre Ruta,
- ◆ retiro frontal de 15mt sobre camino vecinal
- ◆ retiro lateral de 10mt.-
- ◆ FOS del sector será del 25%.

Solo podrá ser utilizado dicho retiro no edificable como parqueización o estacionamiento abierto.

- **Zonas de Protección Patrimonial**

Se mantienen las Zonas de Protección Patrimonial definidas en el Plan vigente para la ciudad de Cardona y se define una Zona de Protección Ambiental sobre los bordes del Arroyo del Perdido. Dentro de estas zonas especiales se encuentran dos categorías:

Las zonas de Protección Patrimonial serán las que a continuación se transcriben del plan vigente, las mismas se encuentran incluidas en el inventario patrimonial que se realizó durante la elaboración del mencionado Plan, en el cual se establecen las medidas de protección, en grado y afectación y estructurará las posibles actuaciones.

- **ZPP- Estación AFE Cardona**

Corresponde a las Estaciones de AFE originarias del surgimiento de los pueblos en base a la línea de Ferrocarril del Oeste. El estado actual de las mismas presenta muy pocas intervenciones temporales. El grado de protección de las mismas quedará determinado en las fichas de

Inventario Patrimonial, que se elaboraran en conjunto con la Comisión de Patrimonio Departamental.

- **Zona de Protección Patrimonial Posta de Diligencias y Pulpería “La Lata del Perdido”**

Corresponde al padrón 630, donde se encuentran las construcciones de la Posta de Diligencias y Pulpería “La Lata del Perdido”, edificación de gran importancia en el proceso fundacional de la ciudad de Cardona. Cuenta con declaración de Monumento Histórico Nacional. -

- **ZPA- Arroyo del Perdido**

La zona incluye el curso de agua Arroyo del Perdido y una zona buffer que deberá ser definida mediante estudios hidrográficos que analicen el comportamiento de dicho curso de agua.

La Intendencia promoverá la ejecución de un parque lineal sobre los bordes del arroyo, articulará los emprendimientos a instalarse en la proximidad de dicho curso de agua, con propuestas de recuperación del mismo, se preverán las reservas de espacios libres y equipamiento completando un sector de actividades lúdicas, recreativas y deportivas.

- **Zonas con atributos**

Se admitirán fraccionamientos con un mínimo de 2.5 Hás, 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.

Se definen 2 zonas con Atributos, las cuales se describen a continuación:

RPT1 a Zona de Actividades Múltiples con usos logísticos Padrón 10441 (parte)

RPT2 a Zona de Actividades Múltiples con usos logísticos Padrones rurales 5741 y 5156.

### 5.2.1.3 Zonas Reglamentadas

Constituyen Zonas Reglamentadas aquellas que se someten a una reglamentación detallada de los atributos urbanísticos establecidos en la ficha normativa de cada zona y graficadas en el plano PR08.

En la presente revisión quedan establecidas las siguientes zonas reglamentadas y su codificación respectiva:

- a. ZR5 Cardona (Se incorporan a esta zona, las zonas definidas en el plan vigente como ZOC Cardona 1 y ZOD Cardona);
- b. ZR6 Cardona (Corresponde a la zona definida por el plan vigente como ZOC Cardona 2 y ZOC Cardona 3);
- c. ZR7 (Sub- urbano destino residencial);
- d. Edificios en Altura en Cardona;
- e. Cooperativas.

Los atributos urbanísticos de las Zona Reglamentadas quedan establecidos en las fichas normativas de Zonas Reglamentadas y en la cartografía respectiva.

## 6 FICHAS REGLAMENTADAS

## FICHAS NORMATIVAS DE ZONAS REGLAMENTADAS.

Las siguientes fichas correspondientes a las zonas de los perímetros de ordenamiento, expresan la ordenanza mínima exigible aplicable a los predios que afectan. Además le caben las ordenanzas generales y/o particulares expresadas en la RAU u otras Ordenanzas municipales. Especialmente se aplican en todos los casos los retiros para iluminación y ventilación de la ordenanza de Higiene de la Vivienda.

Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.

Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras- Se solicitará al Departamento de Arquitectura la autorización para el corte de calle y vereda quien coordinara respecto a la ejecución de los trabajos y el periodo y horario en el que se llevarán a cabo.

Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.

F.O.S: (Factor de Ocupación de Suelo) el que se define como el máximo porcentaje de suelo que se puede ocupar con edificaciones en la parcela. Se calcula respecto al Área Total del Predio.

Para el cálculo del F.O.S se entiende el porcentaje de superficie total del predio por sobre el nivel del terreno que se puede ocupar con edificaciones. A tales efectos se multiplicará el área total edificada por los siguientes coeficientes:

- a. Edificaciones (proyección de superficie cubierta o semi-cubierta, cualquiera sea el uso sobre el nivel de terreno) 1
- b. Cocheras Abiertas exentas 0.5
- c. Porches, Aleros, Balcones 0.35.

No se computarán:

- pilastras, molduras de hasta 0.30 metros de proyección horizontal,
- pérgolas cuya proyección de huecos sea mayor o igual al 70%. (Cuando se trate de pérgolas cuya proporción de huecos sea menor de 70% y mayor o igual de 50%, se considerará únicamente la mitad de su proyección horizontal sobre el terreno. Cuando se trate de pérgolas cuya proporción de hueco sea menor al 50% se considerará a los efectos del cálculo la totalidad de su proyección horizontal sobre el terreno.
- los semi-subsuelos o piscinas abiertas con destino a locales accesorios, secundarios, complementarios al destino principal y siempre que la parte superior de su cubierta no supere 1.20mts de altura sobre el nivel de terreno.

F.O.T.M:(Factor de Ocupación Total Máximo) el que se define como el coeficiente por el cual hay que multiplicar la superficie de la parcela para obtener la máxima cantidad de metros cuadrados de construcción máximos permitidos.

F.O.T.B: (Factor de Ocupación Total Básico) el que se define como el coeficiente por el cual hay que multiplicar la superficie de la parcela para obtener los básicos permitidos.

Los derechos urbanísticos cuyo ejercicio efectivo implique la aprobación de una mayor edificabilidad, requerirá la previa autorización municipal, la que se otorgará al tramitarse el Permiso de Construcción.

De acuerdo con el Art. 60 de la Ley 18.308, la mayor edificabilidad otorgada podrá ser objeto de una contrapartida a cargo del beneficiario. El cálculo de la contrapartida a cargo del beneficiario será objeto de reglamentación por parte del la IS, oportunamente.

El efectivo pago de las mismas podrán ser efectivizadas en dinero o en su equivalente en obras de gestión territorial, o la permuta por bienes inmuebles de valor similar destinado a cartera de tierras.

ASPECTOS GENERALES:

**ZONAS REGLAMENTADAS:** son áreas dentro del perímetro urbano de las localidades, cuyos límites quedan establecidos en las Láminas Po04a, Po04b y Po04c-ZONIFICACION DEL SUELO, coincidiendo los mismos con ejes de calles y correspondiendo a cada una de ellas una ficha normativa.

**SECTORES ESPECIALES:** se determinaron áreas denominadas Sectores especiales que se superponen a las zonas reglamentarias y a las cuales les corresponden normativas específicas y prioritarias.

**TOLERANCIAS:** En aplicación de la Ley 18.308, no se admitirá tolerancia alguna respecto al área mínima de predio de 300mc. Quedan si considerados, en aplicación del Art. 2 de la Ley 18.367, excluidos los predios comprendidos en las actuaciones de programas de vivienda de interés social, expresadas en el presente plan.

Se podrá admitir una tolerancia de un 10 % en los anchos de predio, la cual deberá ser expresada en la solicitud de fraccionamiento.

**REGULARIZACIONES:** Todas las obras que se realicen en contravención a lo estipulado en el presente Plan, y se hayan efectuado con posterioridad a la aprobación del mismo, a los efectos de la regularización de las mismas, será de aplicación del Art.71 de la Ley 18.308,

“Toda obra, modificación predial, así como todo acto o hecho que se traduzca en la alteración física del territorio, hecha sin haberse obtenido el permiso respectivo o en contravención de los instrumentos de ordenamiento territorial, será sancionada sin perjuicio de la nulidad, con una multa de 50 UR (cincuenta unidades reajustables) a 50.000 UR (cincuenta mil unidades reajustables), de acuerdo al carácter o gravedad de la misma, pudiendo además la autoridad competente tomar las medidas necesarias a efectos de recomponer la situación anterior con cargo al infractor.”

- **AREAS CONSTRUIDAS** En permisos aprobados con anterioridad al presente decreto que constituyan factores de ocupación de suelo, y/ o factores de ocupación total, alturas, alineaciones, etc. mayores o diferentes a los parámetros establecidos, se respetará la mayor edificabilidad ya aprobada.-

- **PREDIOS EN ESQUINA** En los casos de predios en esquina con afectaciones de retiro frontal y lateral ó bilateral, será objeto de tolerancia la no aplicación de uno de los retiros laterales o posteriores. No se exceptuará el retiro frontal.

Para los casos con afectaciones de altura diferentes en ambos frentes, se aplicará la más restrictiva de ambas.

ZR 5 - Cardona		
USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano. Comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda y a las empresas.
	Autorizados Condicionados	Los Establecimientos comerciales de grandes superficies destinados a la venta de artículos alimenticios y de uso doméstico mayores a 200m <sup>2</sup> se regularán por Ley N° 17.657 Establecimientos Comerciales de Grandes Superficies.
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran 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 m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	9 metros.
F.O.S. MAXIMO		60% Residencia 80% Comercios, Oficinas, Industrias, etc.
F.O.T. BASICO		3
ALTURA EN EL PREDIO		Máxima 9 metros en línea de fachada. Se admitirá hasta 16 metros si a partir de los 9 metros si se retira del límite de predio (alineación oficial) 4 metros y se cumple con retiro lateral de 3mt mínimo (respecto de la orientación menos favorable para los predios linderos). Los elementos tanques de agua, caja de ascensores, caja de escaleras, chimeneas u otros podrán considerarse por encima de la altura máxima admitida.
ALINEACIONES RETIROS	Y Alineación	
	Retiros	
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS	Y	La Dirección de Arquitectura podrá decidir la aplicación de basamentos y coronamientos, en consulta con la Comisión de Patrimonio en tanto no exista un Inventario Patrimonial.
ACORDAMIENTOS		La Dirección de Arquitectura podrá decidir la aplicación de acordamientos, en consulta con la Comisión de Patrimonio en tanto no exista un Inventario Patrimonial.

ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. No se admitirán fachadas conformadas por materiales tipo chapa, maderas sin industrializar, etc. Se prohíben las construcciones en adobe, cartón, material de descarte, quincha.
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	Pavimento rígido (carpeta asfáltica, bitumen u hormigón)
	Arbolado	Ornato público IS
	Equipamiento urbano	Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
ESTACIONAMIENTOS		En edificaciones de vivienda colectiva se deberá prever un lugar de estacionamiento cada tres unidades habitacionales.-
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras- Para los casos donde no existe red de Saneamiento de la ciudad, las propuestas de vivienda colectiva y edificaciones que superen los 9mts de altura, se deberán realizar soluciones de destino final de efluentes sustentables del tipo bio-digestor, fosa séptica, conexión a piletas existentes, etc.- <b><i>Dichas soluciones deberán dar cumplimiento a la normativa nacional vigente y aplicable, en especial el Decreto 253/79 del PE.</i></b>
JARDINERIA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		En la solicitud de permiso de construcción las oficinas técnicas podrán exigir las fotos del tramo donde se ubicará la intervención. La Dirección de Arquitectura en consulta con la Comisión de Patrimonio en tanto no exista un Inventario Patrimonial, podrá analizar la solicitud presentada y tendrá potestades para realizar observaciones.  Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.

ZR 6 - Cardona (Antes ZOC Cardona 2 y ZOC Cardona 3)		
USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano. Comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda y a las empresas.
	Autorizados Condicionados	Los Establecimientos comerciales de grandes superficies destinados a la venta de artículos alimenticios y de uso doméstico mayores a 200m <sup>2</sup> se regularán por Ley N° 17.657 Establecimientos Comerciales de Grandes Superficies.
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran 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 m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	9 metros.
F.O.S. MAXIMO		60% Residencia, 80% Comercios, Oficinas, Industrias, etc.
F.O.T. BASICO		3
ALTURA EN EL PREDIO		Máxima 9 metros en línea de fachada. Se admitirá hasta 16 metros si a partir de los 9 metros si se retira del límite de predio (alineación oficial) 4 metros y se cumple con retiro lateral de 3mt mínimo (respecto de la orientación menos favorable para los predios linderos). Los elementos tanques de agua, caja de ascensores, caja de escaleras, chimeneas u otros podrán considerarse por encima de la altura máxima admitida.
ALINEACIONES RETIROS	Y Alineación	
	Retiros	Retiro Frontal de 4mts.
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS	Y	La Dirección de Arquitectura podrá decidir la aplicación de basamentos y coronamientos, en consulta con la Comisión de Patrimonio en tanto no exista un Inventario Patrimonial.
ACORDAMIENTOS		La Dirección de Arquitectura podrá decidir la aplicación de acordamientos, en consulta con la Comisión de Patrimonio en tanto no exista un Inventario Patrimonial.

ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. No se admitirán fachadas conformadas por materiales tipo chapa, maderas sin industrializar, etc. Se prohíben las construcciones en adobe, cartón, material de descarte, quincha.
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	Pavimento rígido (carpeta asfáltica, bitumen u hormigón)
	Arbolado	Ornato público IS
	Equipamiento urbano	Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
ESTACIONAMIENTOS		En edificaciones de vivienda colectiva se deberá prever un lugar de estacionamiento cada tres unidades habitacionales.-
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras- Para los casos donde no existe red de Saneamiento de la ciudad, las propuestas de vivienda colectiva y edificaciones que superen los 9mts de altura, se deberán realizar soluciones de destino final de efluentes sustentables del tipo bio-digestor, fosa séptica, conexión a piletas existentes, etc.- <b><i>Dichas soluciones deberán dar cumplimiento a la normativa nacional vigente y aplicable, en especial el Decreto 253/79 del PE.</i></b>
JARDINERIA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		En la solicitud de permiso de construcción las oficinas técnicas podrán exigir las fotos del tramo donde se ubicará la intervención. La Dirección de Arquitectura en consulta con la Comisión de Patrimonio en tanto no exista un Inventario Patrimonial, podrá analizar la solicitud presentada y tendrá potestades para realizar observaciones.  Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.

ZR7-Barrio Residencial		
Incluye los padrones 10441(parte) y 3515 (parte)		
USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Residencial.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran 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	1000mc
	Frente mínimo	20
F.O.S. MAXIMO		25% y nunca inferior a 32mc
F.O.T. MAXIMO		
F.O.T. BASICO		40 % del área de predio.
ALTURA EN EL PREDIO		6mt
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	
	Retiros	Frontal de 10mt, Bilateral de 3mt y posterior del 20% de la profundidad del predio con un mínimo de 4mt.
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del lugar. Se prohíben las construcciones precarias. Se admitirán los techos de quincha.
ESPACIO PUBLICO y PRIVADO	Aceras	Pavimento acorde con las características del lugar. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.

	Vialidad	
	Arbolado	Mínimo 30% del tamaño del predio (Forestación)
	Equipamiento urbano	
ESTACIONAMIENTOS		
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras-
JARDINERIA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		<p>Se aplicará para todos los atributos urbanos la Ordenanza vigente de Barrio Residencial, dto. N° 186 I.</p> <p>Deberá tenerse en cuenta Ley Forestal N° 15.939 referente a costas y montes indígenas</p> <p>Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.</p>

EDIFICIOS EN ALTURA –		
USO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda y a las empresas.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio.
LOCALIZACION	Autorizados	Esta tipología podrá aplicarse sólo en la zona reglamentada ZR5-Cardona de acuerdo a la presente ficha reglamentaria. Este derecho urbanístico requerirá la previa autorización municipal, que devendrá al tramitarse una solicitud de viabilidad de localización. Los requerimientos mínimos para dicha solicitud serán: anteproyecto de referencia con FOS y FOT, y plano de ubicación y servicios.
	Autorizados Condicionados	Quedara condicionada la localización de edificios en altura en predios que cuentan con declaración de Protección Patrimonial Departamental y/o así cómo en predios contiguos a edificios declarados de interés patrimonial, a informe positivo por parte de la Comisión de Patrimonio Departamental.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	600 m2 (tolerancia +- 5%)
	Frente mínimo	12 metros
F.O.S. MAXIMO		100% en planta baja (deducidos los retiros) y 50% desde el siguiente nivel
F.O.T. MAXIMO		6
ALTURA EN EL PREDIO		<b>Máxima:</b> 30mt. Se admitirán chimeneas, ductos y tanque de agua por encima de la altura máxima permitida.  Máxima 9 metros en línea de fachada. Se admitirá hasta 30 metros si a partir de los 9 metros si se retira del límite de predio (alineación oficial) 4 metros.
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	Deberá cumplir la alineación establecida en la ficha correspondiente a la zona en la que se implante. Para el caso de los retiros bilaterales, en fachada deberá constar un cerramiento constituyendo la alineación obligatoria.
	Retiros	Retiro posterior obligatorio de 3mt. Retiro bilateral de 3mt con posibilidad de ocupar uno de los retiros en Planta Baja con locales de servicio.
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		La Dirección de Arquitectura podrá decidir la aplicación de basamentos y coronamientos, en consulta con la Comisión de Patrimonio en tanto no exista un Inventario Patrimonial.

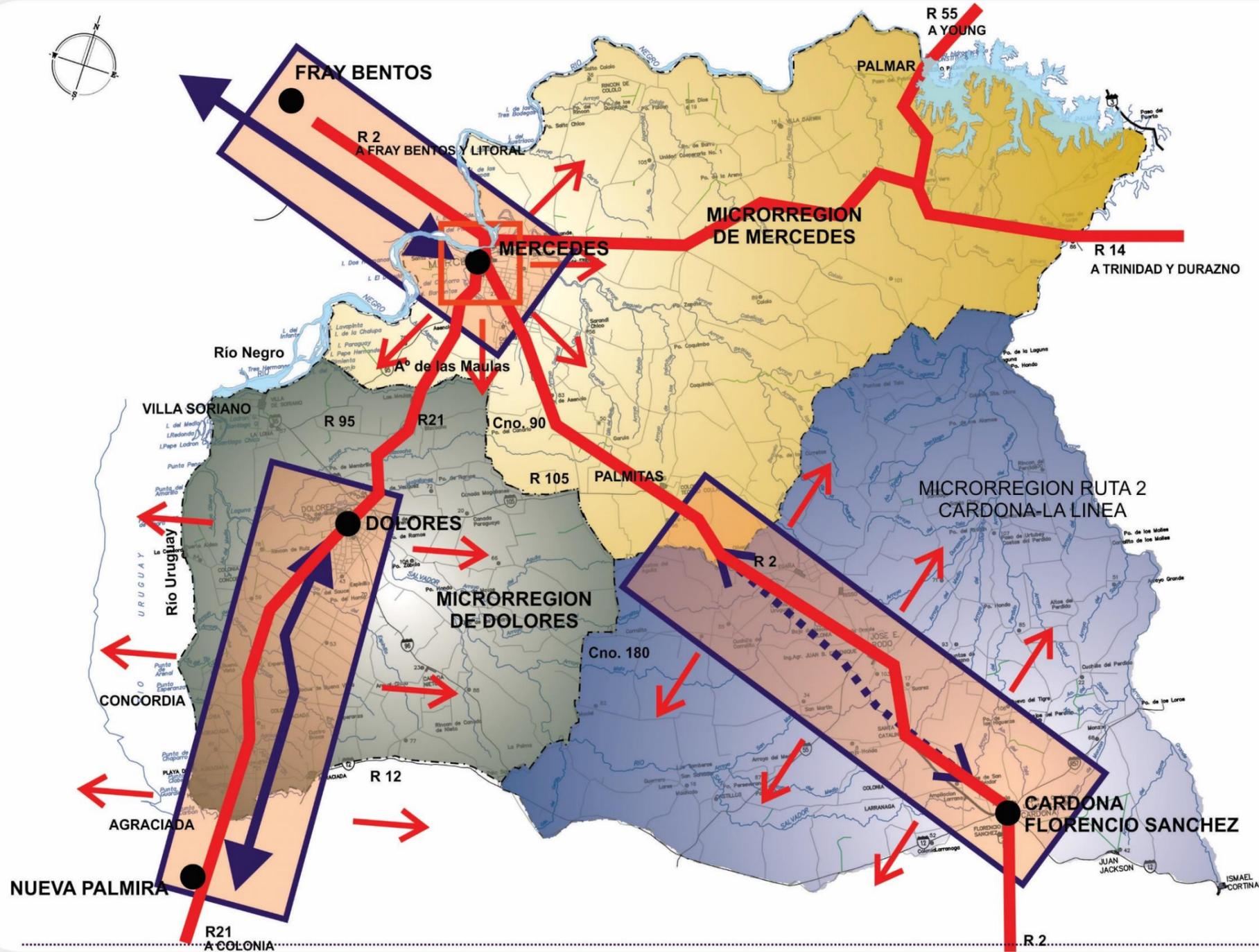
ACORDAMIENTOS		La Dirección de Arquitectura podrá decidir la aplicación de acordamientos, en consulta con la Comisión de Patrimonio en tanto no exista un Inventario Patrimonial.
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato Público de la IS.
	Equipamiento urbano	Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
ESTACIONAMIENTOS		Obligatorio, se deberá proyectar un estacionamiento por cada unidad habitacional y para comercios que superen los 300 m2, uno cada 100 m2 edificados.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Se autorizarán las presentes edificaciones sólo en los sectores con Infraestructura y servicios Completa. (Saneamiento tipo 1, Alumbrado público, Cordón, calle pavimentada, Agua Potable.)
JARDINERIA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		En la solicitud de permiso de construcción las oficinas técnicas podrán exigir las fotos del tramo donde se ubicará la intervención. La Dirección de Arquitectura en consulta con la Comisión de Patrimonio en tanto no exista un Inventario Patrimonial, analizará la solicitud presentada y tendrá potestades para realizar observaciones.  Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.

<b>Zona Cooperativas</b>		
<i>Esta ficha será de aplicación para todas las intervenciones que se realicen en modalidad cooperativa. Para estas intervenciones la localización propuesta deberá estar admitida en la zonificación propuesta por este Plan</i>		
USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano, hasta 300 m2. Comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran 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	500 m2.
	Frente mínimo	9 metros
F.O.S. MAXIMO		50%
F.O.T. MAXIMO		2,0
F.O.T. BASICO		1,4
ALTURA EN EL PREDIO		12 metros- Los elementos tanques de agua, caja de ascensores, caja de escaleras, chimeneas podrán considerarse por encima de la altura máxima admitida.
	Y Alineación	
ALINEACIONES Y RETIROS	Retiros	Frontal 4 metros obligatorio.
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. Se prohíben los techos de quincha. Se admitirán sistemas no tradicionales que cuenten con el Documento de Aptitud Técnica del MVOT.
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	

	Arbolado	Ornato Público de la IS.
	Equipamiento urbano	Se acordará con la Intendencia la utilización de los espacios públicos y la ubicación de equipamiento urbano público. Los espacios semi- públicos deberán mantenerse e integrarse a los espacios públicos con un proyecto acorde.
ESTACIONAMIENTOS		La IS evaluará en los proyectos áreas previstas para estacionamiento vehicular que se evaluará según la ubicación de la intervención.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras- - Para los casos donde no existe red de Saneamiento de la ciudad, las propuestas de vivienda colectiva y edificaciones que superen los 9mts de altura, se deberán realizar soluciones de destino final de efluentes sustentables del tipo bio-digestor, fosa séptica, conexión a piletas existentes, etc.- <b><i>Dichas soluciones deberán dar cumplimiento a la normativa nacional vigente y aplicable, en especial el Decreto 253/79 del PE.</i></b>
JARDINERIA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		<p>Se autorizarán nuevos fraccionamientos solo con destino a vivienda colectiva.</p> <p>Para cooperativas se aplicará la Ordenanza vigente.</p> <p>Se deberá reconocer el espacio calle como elemento vertebrador. Los espacios públicos propios de los conjuntos se calificarán adecuadamente, asociándolos a los espacios representativos de la ciudad.</p> <p>Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.</p>

## 7 CARTOGRAFIA

# MICRO REGIONES DEL DEPARTAMENTO- SORIANO

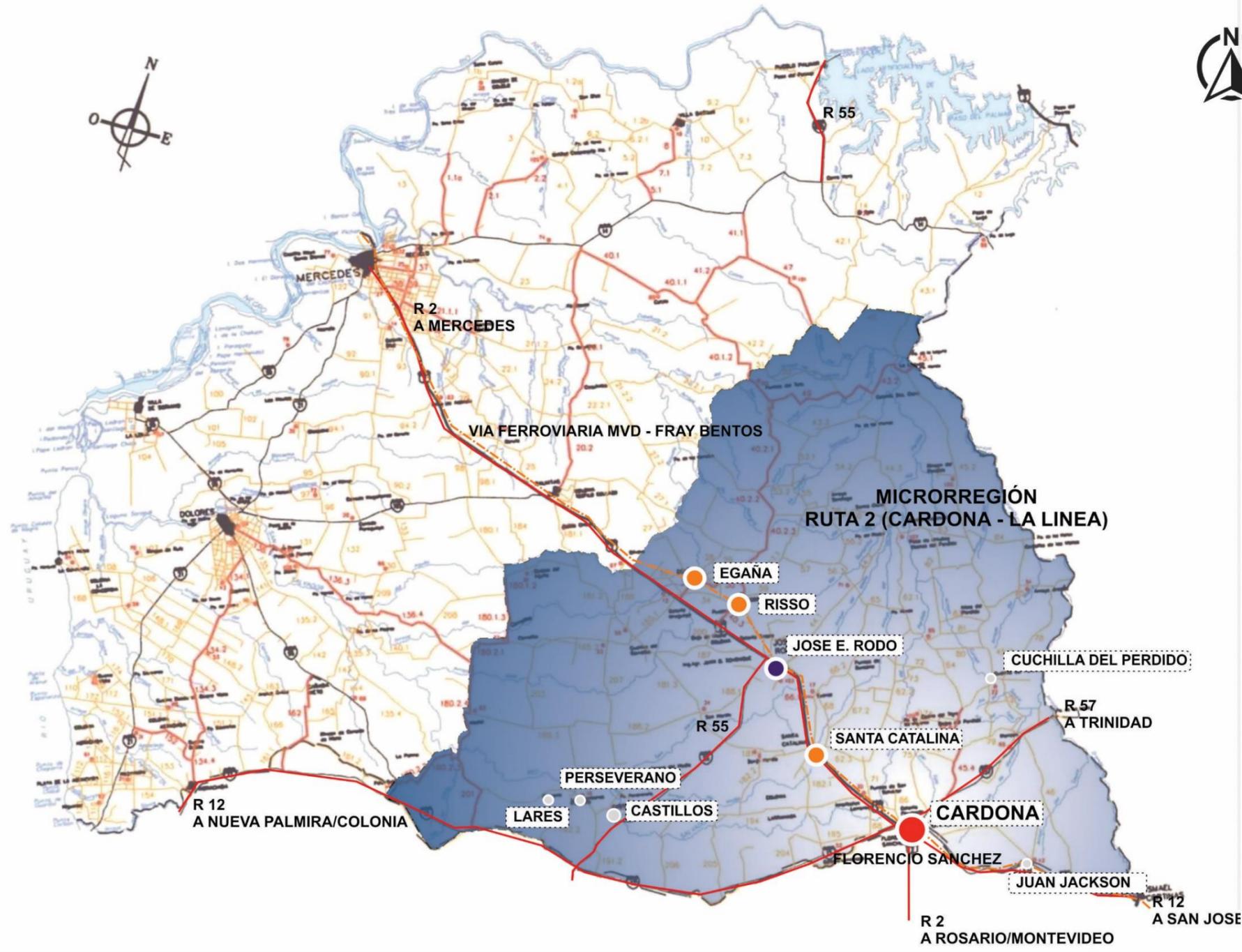


## REFERENCIAS

-  MICRORREGION DE MERCEDES
-  MICRORREGION DE DOLORES
-  MICRORREGION RUTA 2 CARDONA -LA LINEA
-  ALTA DENSIDAD DE RELACIONES FUNCIONALES Y ESTRATEGICAS
-  FORTALECIMIENTO DE VINCULOS
-  PROYECCION DE RELACIONES FUNCIONALES

FUENTE DE INFORMACIÓN:  
 PLANO Po04c- DECRETO 3113  
 PLOTDS MICRO REGIÓN RUTA 2 (CARDONA-LA LINEA)

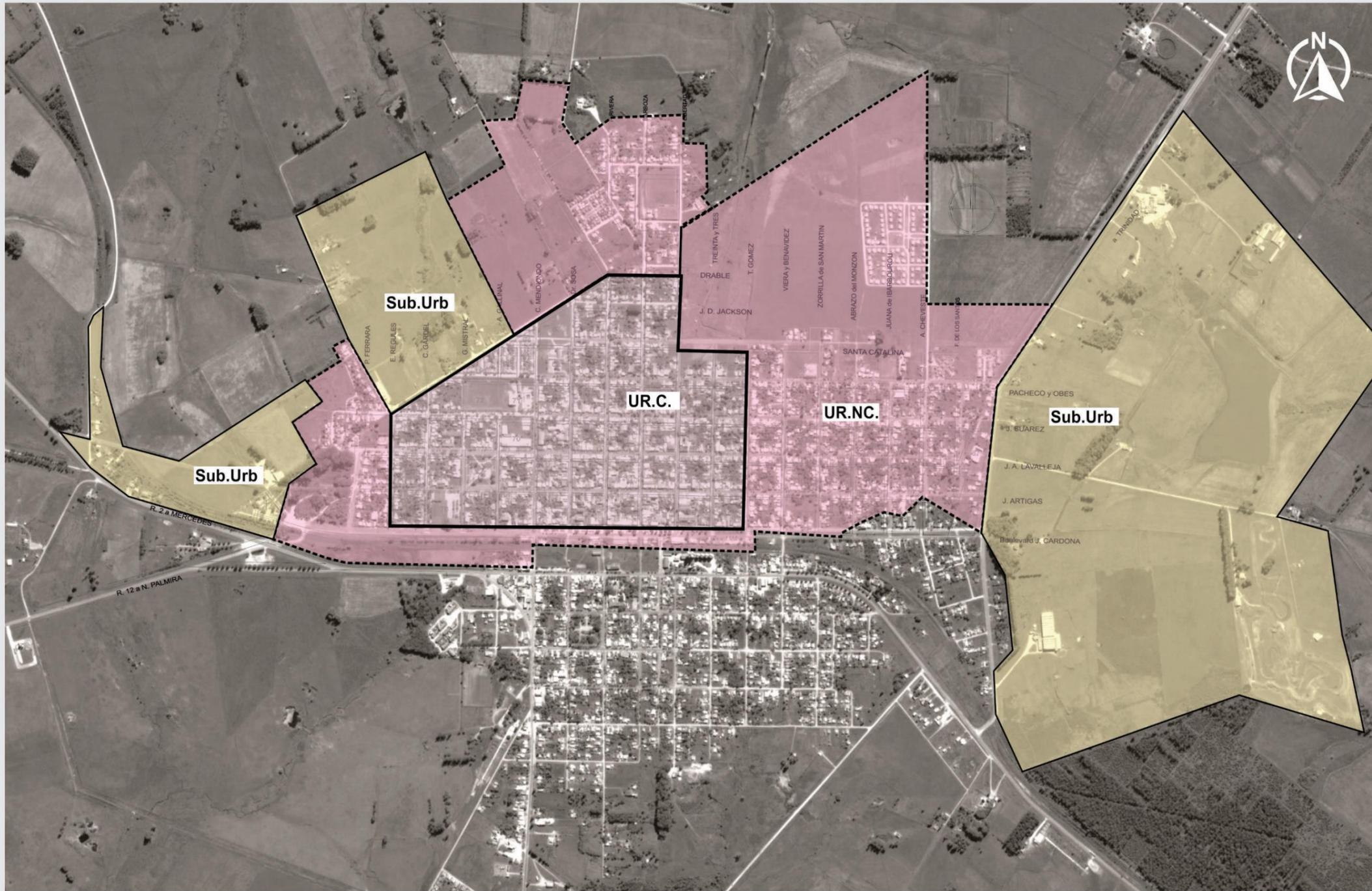
# MICROREGION RUTA 2 -CARDONA LA LINEA



## REFERENCIAS

-  MICRORREGIÓN RUTA 2 CARDONA-LA LINEA
-  CIUDAD
-  VILLA
-  PUEBLO
-  OTRAS ENTIDADES DE POBLACION

FUENTE DE INFORMACIÓN:  
 PLANO Po04c- DECRETO 3113  
 PLOTDS MICRO REGIÓN RUTA 2 (CARDONA-LA LINEA)



## REFERENCIAS

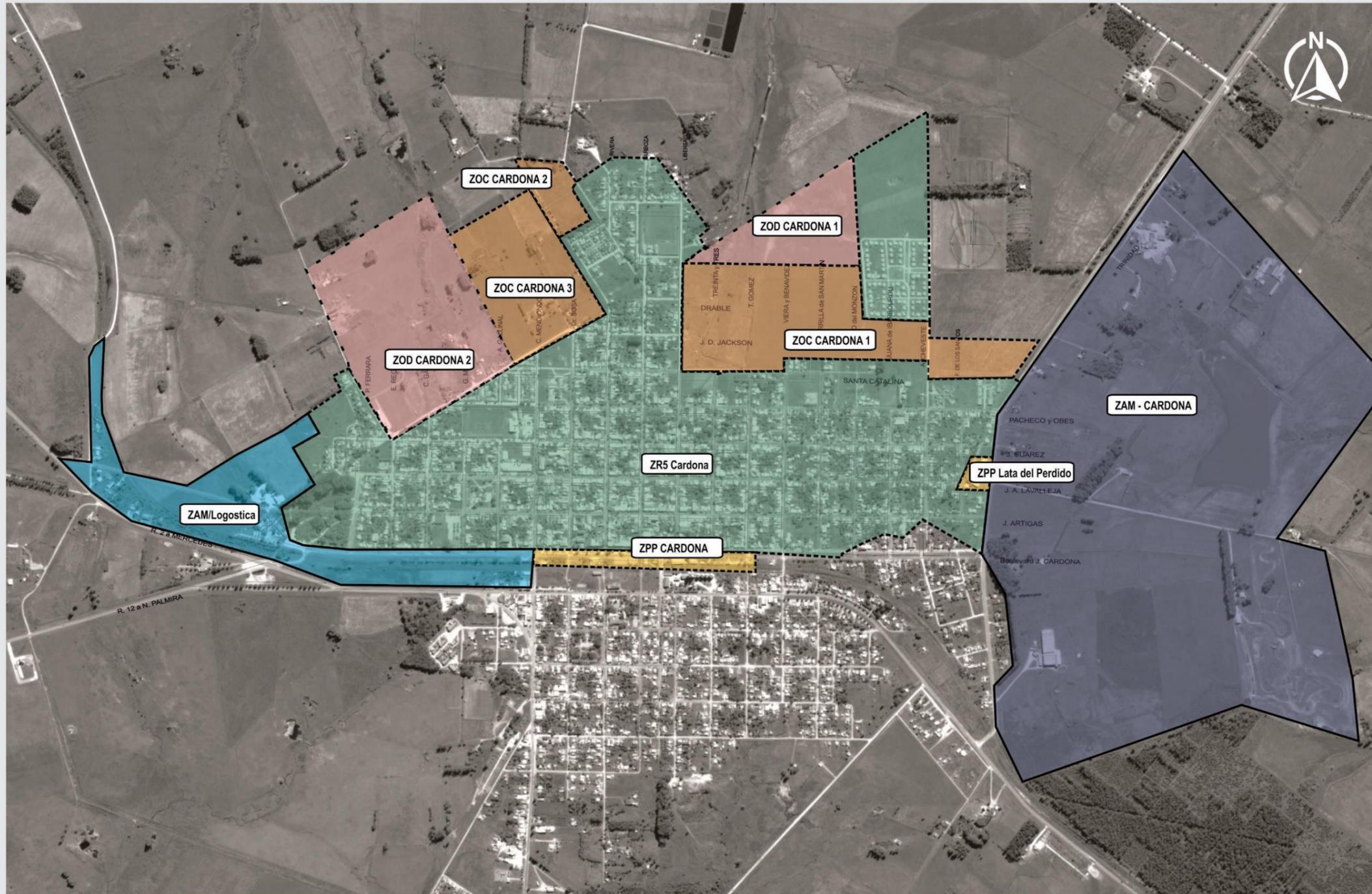
### CATEGORIZACION DEL SUELO

- Suelo Urbano - consolidado
- Suelo Urbano - no consolidado
- Sub Urb. Suelo Suburbano
- R.P. Suelo Rural Productivo

### atributos

- Suelo Rural Productivo Potencialmente Transformable en Suelo Suburbano solo para actividades habitacionales, turísticas, residenciales, deportivas y recreativas.

FUENTE DE INFORMACIÓN\_  
 PLANO Po04c- DECRETO 3113  
 PLOTDS MICRO REGIÓN RUTA 2 (CARDONA-LA LINEA)



## REFERENCIAS

- ZONIFICACION**
- ZR5-CARDONA
  - ZAM- Zona de Actividades Múltiples
  - ZAI- Zona de Actividades Industriales y Agroindustriales
  - ZOC- Zona de Ordenamiento Concertado
  - ZPP- Zona de Protección y Valorización Patrimonial
  - ZOD - Zona de Ordenamiento Diferido

FUENTE DE INFORMACIÓN\_  
 PLANO Po04c- DECRETO 3113  
 PLOTDS MICRO REGIÓN RUTA 2 (CARDONA-LA LINEA)



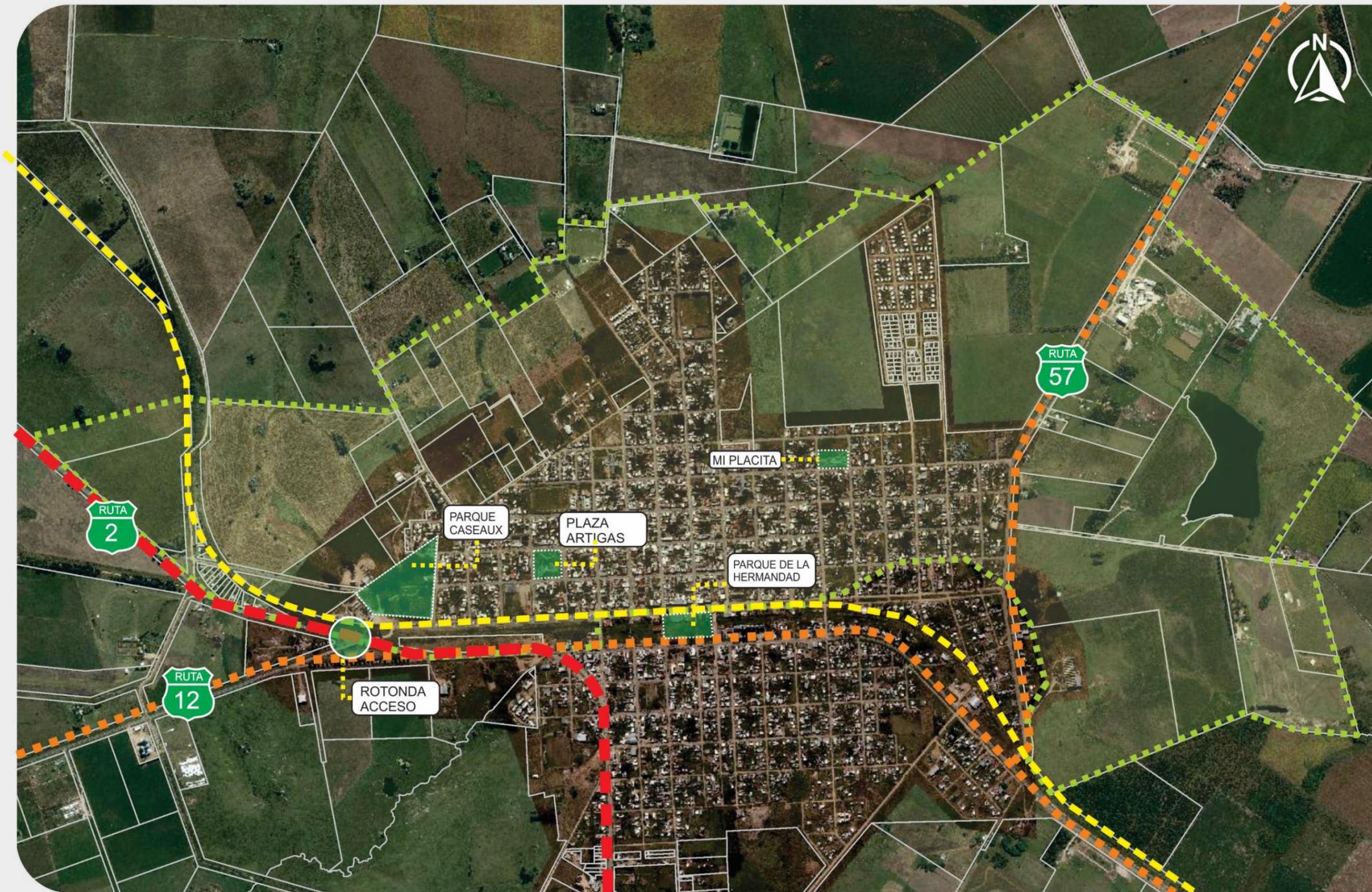
## REFERENCIAS

- ÁMBITO DE APLICACIÓN
- ZONA CON SERVICIO DE RED PÚBLICA DE SANEAMIENTO
- PILETAS DE TRATAMIENTO (OSE)



## REFERENCIAS

-  ÁMBITO DE APLICACIÓN
-  ZONA CON SERVICIO RECOLECCIÓN DE RESIDUOS



## REFERENCIAS

-  RUTA NACIONAL PRIMARIA
-  RUTA NACIONAL SECUNDARIA
-  VIA FERREA (EN DESUSO)
-  ÁMBITO DE APLICACIÓN
-  ESPACIOS VERDES

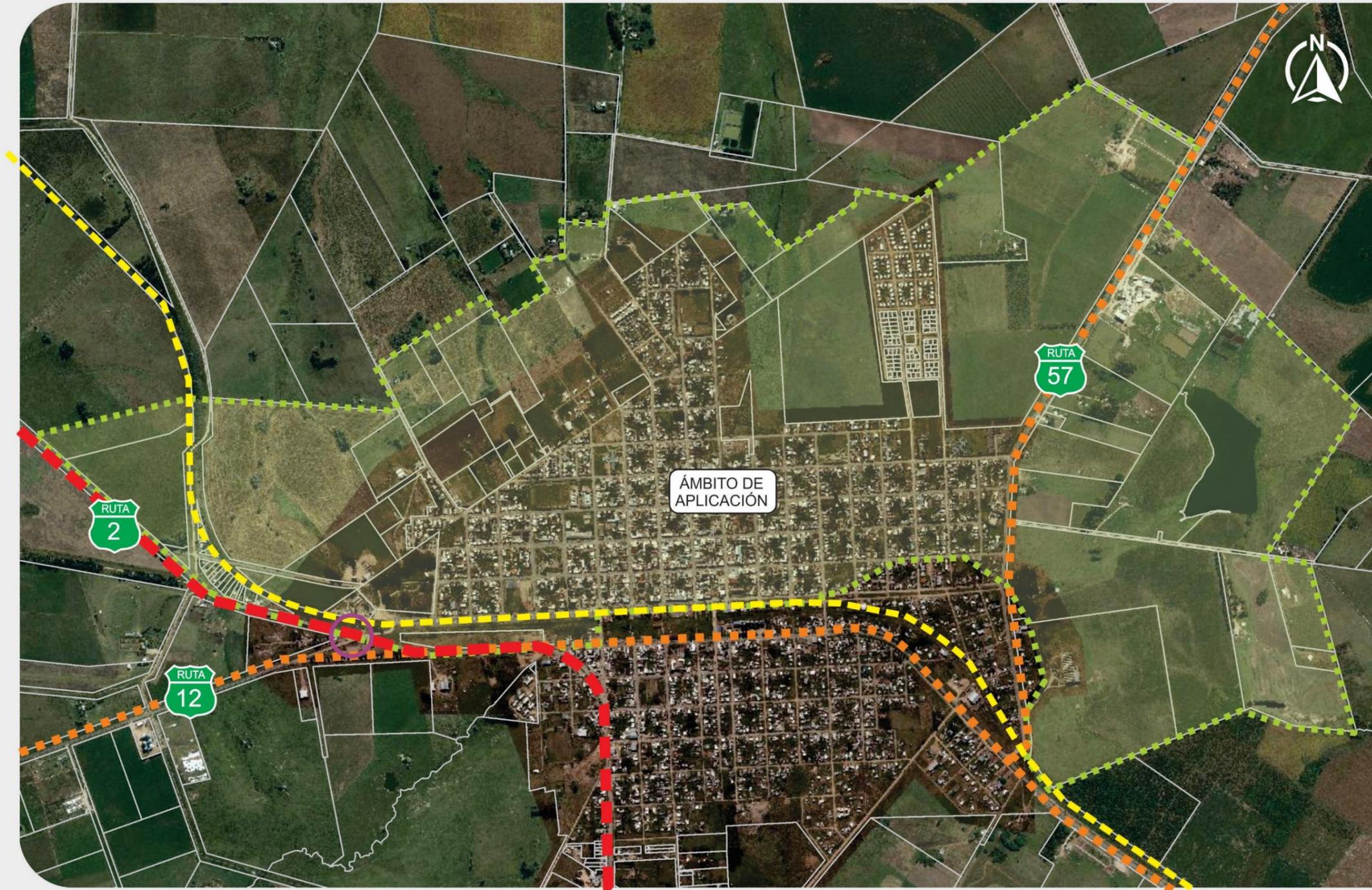


## REFERENCIAS

-  ÁMBITO DE APLICACIÓN
-  ZONA CON SERVICIO ALUMBRADO PUBLICO



# ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN- CIUDAD DE CARDONA



## REFERENCIAS

-  ÁMBITO DE APLICACION REVISION PARCIAL
-  RUTA NACIONAL PRIMARIA
-  RUTA NACIONAL SECUNDARIA
-  VIA FERREA (EN DESUSO)

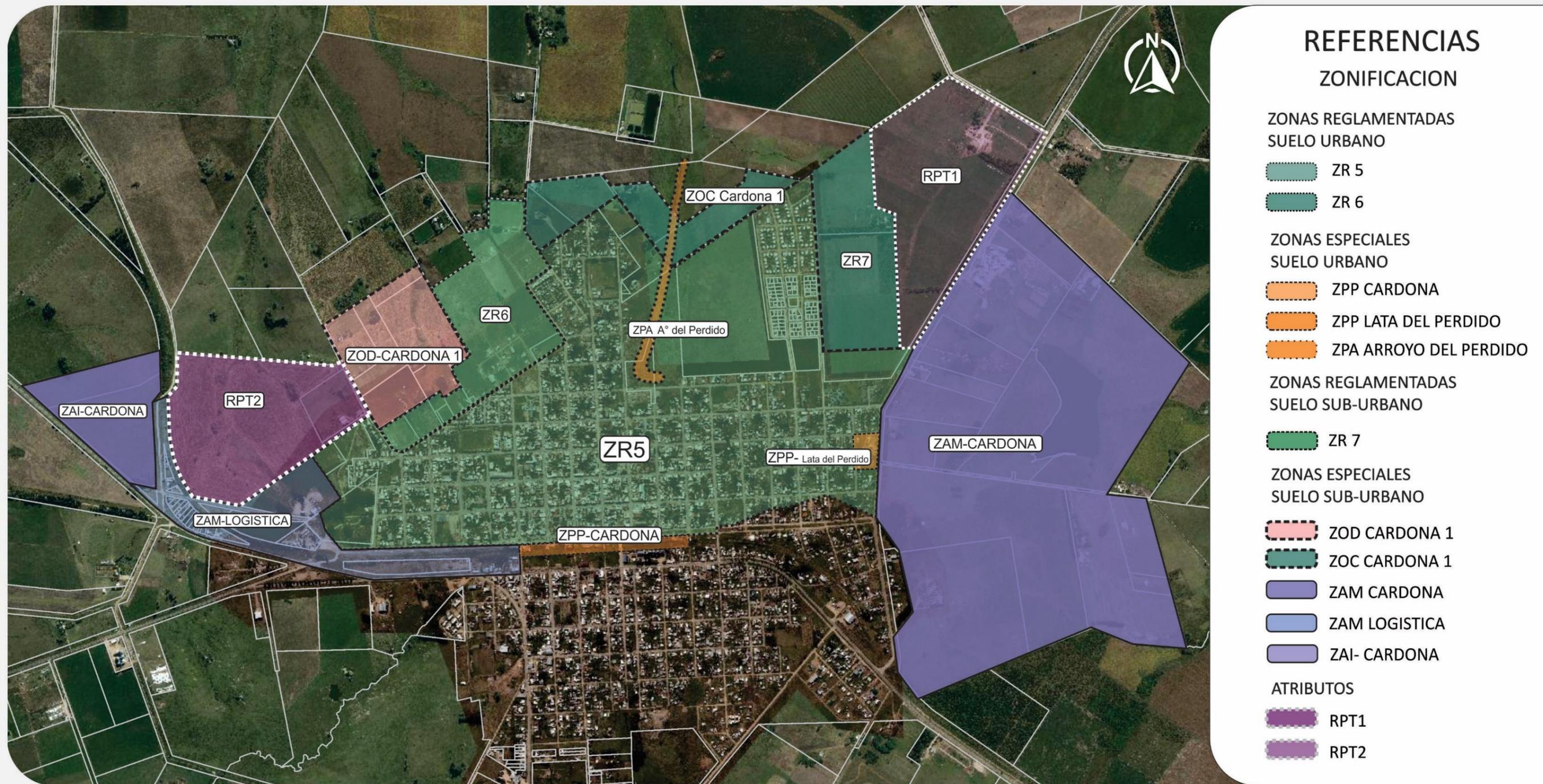
# CATEGORIZACIÓN DEL SUELO- CIUDAD DE CARDONA



## REFERENCIAS

-  SUELO URBANO CONSOLIDADO
-  SUELO SUB-URBANO
-  RURAL PT1
-  RURAL PT2

# ZONIFICACIÓN DEL SUELO- CIUDAD DE CARDONA



## 8 Actores involucrados

Teniendo presente el objetivo planteado en la elaboración del Instrumento de Ordenamiento Territorial, los agentes involucrados y como mapeo primario de actores, encontramos a la Población del Municipio de Cardona, Productores rurales dentro del ámbito de aplicación, y los contiguos a este; Ministerio de Ambiente, Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca, y el Ministerio de Transporte y Obras Públicas.