

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Micro región Florida se inserta en un proceso que lleva adelante la Intendencia de Florida en convenio con la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, a partir de octubre de 2010, donde se establece como meta la elaboración de Instrumentos de Ordenamiento Territorial de acuerdo a la Ley N° 18308 del 31 de julio de 2008.

Este proceso se inició con la redacción de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial del Departamento de Florida, aprobadas en el Expediente N° 3771/2010 según Decreto de J.D.F. N° 15/2013 del 20/Junio/2013, que definen los principios orientadores en la materia y establecen la categorización del suelo a nivel departamental.

Se continuó con el inicio del Plan Local de la ciudad de Florida, que prosiguió con la firma de un nuevo Convenio firmado el 16/Dic./2014 por Resolución N° 1493/2014.

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

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

La metodología diseñada consistió en elaborar consultas a la sociedad civil a través de la realización de diferentes Talleres: de Ideas, de Reflexión y de Consulta. En la ciudad de Florida se llevaron a cabo tres talleres de intercambio de opiniones, dónde se plantearon conflictos, problemas, ideas y propuestas. Dichos Talleres se dividieron en 3 grandes temas: Evaluación

y Proyección Económico Comercial e Industrial de la ciudad y su entorno; Patrimonio, Turismo, Espacios Públicos y Medioambiente; Vivienda y Zonas Inundables.

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

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

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

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

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

- a) **Objetivos Generales:** continuar con el proceso de planificación iniciado con la elaboración de las Directrices Departamentales y Categorización del Suelo (Artículo N° 17 de la Ley N° 18308); y establecer un instrumento que regule, oriente y controle el desarrollo, crecimiento y funcionamiento de la ciudad y su entorno;
- b) **Objetivos Específicos:** zonificar y categorizar el Suelo en el ámbito de aplicación teniendo en cuenta fundamentalmente los usos actuales y futuros del mismo; crear estrategias para densificar el tejido urbano en las zonas dotadas de infraestructura de servicios; controlar el desarrollo de la ciudad en cuanto a su extensión territorial y edilicia priorizando y resguardando los bienes patrimoniales, históricos, culturales y los recursos ambientales de la ciudad y su entorno; fortalecer, controlar y preservar el uso de los recursos naturales además

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

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

✓ **Título I: Definición y alcance**

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

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

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

Comprende artículos 4° a 32°. En el Título II se definen las categorías y subcategorías de suelo: suelo categoría urbana y las sub categorías que lo componen (urbana consolidado y urbana no consolidado), suelo categoría sub urbano y los enclaves territoriales que la componen, suelo categoría rural y las sub categorías correspondientes rural natural, rural productivo y finalmente, las excepciones correspondientes a cada una de las categorías referidas. Asimismo se regulan aquellas piezas territoriales que revisten el atributo de potencialmente

transformable. Se desarrolla cada una de las zonas que integran las categorías y sus correspondientes límites.

I.- Suelo categoría urbana

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

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

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

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

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

Hipódromo todo el recorrido de la recta principal (de curva a curva), en el acceso a la ciudad desde Ruta N° 5 por el Paso de Los Dragones, en Ruta N° 5 desde el Km. 94.600 al Km. 95.000, en Ruta N° 5 desde el Km. 96.400 al Km. 97.200

- i.b. Zona B - MICROCENTRO - CORREDOR COMERCIAL, HISTÓRICO-CULTURAL Y TURÍSTICO: Esta zona se caracteriza por ser el principal paseo comercial, cultural e histórico de la ciudad y donde se concentran la mayoría de los servicios. Se concibe como Micro-centro de la ciudad de Florida al espacio céntrico en el cual se desarrolla principalmente la actividad comercial.
- ii. Zona 2 - MIXTA (Densidad Media): Es la zona colindante a la del Centro con menor densidad de edificación y altura en las construcciones. Se caracteriza por ser una zona mixta, esencialmente habitacional con comercios y servicios dispersos.
- iii. Zona 3 - MIXTA (Densidad Baja): Es la zona colindante a la Zona 2. Se caracteriza por ser de menor densidad de edificación con predios más amplios, servicios comerciales más dispersos y menor infraestructura. También el uso del suelo en esta zona es predominantemente habitacional.

Dentro de la **Subcategoría Urbana no Consolidado** se distinguen las siguientes zonas con sus características:

- iv. Zona 4 - ZONA CORTIJO Y CALLE N° 60 (Predominio Habitacional): Visto la carencia de predios con destino residencial en el suelo categoría urbana consolidado, se proyecta la ampliación de la ciudad hacia el Noroeste de la misma; en virtud a la existencia de barreras físicas y naturales que obstaculizan el libre crecimiento hacia otras zonas, como la Ruta N° 5 al Noreste, el Río Santa Lucía Chico al sureste, y la Zona Industrial existente al Suroeste, que impiden manejar otras posibilidades de expansión. A pesar de que los censos correspondientes a la Ciudad de Florida no reflejan en sus cifras un considerable aumento en la Población y cantidad de Viviendas, se aprecia en los hechos que en la Zona 3 ubicada entre la vías del ferrocarril y la Calle Pública N° 60, además de otras zonas periféricas de la ciudad, el incremento de viviendas y por ende la densificación de las referidas zonas se han visto

acrecentadas de forma significativa tal como puede constatarse en las fotos aéreas del 2004 y 2014. Uno de los aspectos significativos que podrían reflejar la disminuida densidad de población según datos del Censo del año 2011 podría referirse a las enormes áreas despobladas que integran la actual zona urbana, donde estarían ubicadas la zona industrial con aproximadamente 125 Hectáreas, la zona inundable al noreste de la ciudad con aproximadamente 61 Hectáreas además del extenso predio conocido como el Cortijo con aproximadamente 82 Hectáreas el cual no se ha podido densificar por la proximidad del vertedero de la ciudad. Por todo lo anteriormente expuesto el área urbana efectiva residencial es de aproximadamente 10.48 Km² por lo que la densidad población sería de 3210 Habitantes/Km² lo que ubicaría a la Ciudad de Florida dentro de las seis capitales departamentales con mayor densidad de población. La carencia y la baja oferta de predios libres ha derivado en un significativo aumento en los valores de la tierra, lo que ha obligado a cierta parte de la población a que no pueda optar por otro tipo de soluciones para su vivienda que la de integrar cooperativas, que han crecido en número en forma sustancial en los últimos años lo que llevó a considerar la ampliación de la ciudad.

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

vi. Zona 6 - ZONA RIO SANTA LUCIA: Se caracteriza por estar compuesto en su mayoría por predios de la Intendencia, destacándose la Rambla de la Piedra Alta, Plaza de la Bandera, Prado Piedra Alta, Parque Robaina, principales paseos recreativos y naturales de los floridenses. Mencionamos también la Plaza "De los Inmigrantes Italianos" como paseo y atractivo turístico relacionado con las festividades de San Cono. En esta zona se encuentran

ubicados canchas de varios equipos de Fútbol (Peñarol, Nacional, Club Atlético Florida), y predios con un uso residencial mínimo, además de contar con una densidad poblacional extremadamente baja. Se prevé para esta zona que su uso esencial sea para actividades recreativas, deportivas y de servicios, desestimulando el uso habitacional y potenciando su uso con interés de preservación natural y paisajístico, complementado con el mejoramiento y continuación de la Rambla hasta la "Calzada".

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

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

II.- Suelo categoría sub urbano (Enclaves)

Por su parte, la categoría sub-urbana se compone de zonas que por la realidad existente, sus características especiales en cuanto al uso del suelo, su morfología y su particular ubicación, han sido definidas como Enclaves Suburbanos.

Se han definido los siguientes Enclaves:

- i. Zona 9 - FRIGORIFICO (Uso Industrial): Se trata de una zona dónde se encuentra emplazada una de las Industrias más arraigadas de la ciudad con cierto impacto ambiental pero históricamente de gran importancia laboral, ya que ha incidido de forma permanente en la economía de la población floridense y nuevas inversiones tratan de reactivarla. Dada la realidad actual se hace inviable la reubicación de la planta, por lo que la zona se define como Industrial ya que se encuentra dotada de todos los servicios e infraestructura necesarios para tal fin. Mientras se mantenga el destino actual de planta frigorífica, el enclave permanecerá definido como Industrial. No se permitirán otros usos, ni la ubicación de otra industria en el predio excepto la existente. Tampoco se permitirán fraccionamientos mientras el enclave sea industrial. Podrá modificarse el destino actual del enclave de acuerdo a lo establecido en el Art. 44 y 45 del presente documento o en una revisión del Plan.
- ii. Zona 10 - RUTA N° 5 Y AVIACIÓN (Actividades Múltiples): Se trata de una zona con emprendimientos de variada índole, principalmente de logística y de servicios que surgen por la dinámica comunicacional que brinda la Ruta N° 5 y especialmente potenciados por los dos accesos (rotondas) uno de ellos de tránsito pesado que la vinculan directamente a la ciudad y a la zona Industrial. Se pretende que se consoliden los destinos actuales, potenciando los mismos y mitigando el destino habitacional al este de la Ruta. De acuerdo a lo pretendido, se entiende que se deben prever medidas de seguridad que permitan lograr fluidez en el tránsito como lo son las calles laterales a la Ruta y los accesos apropiados a la misma para el ingreso y egreso de vehículos, fundamentalmente camiones, con una señalización adecuada entre otros. La existencia de diversas construcciones en los predios impide que las citadas calles laterales sean localizadas dentro de los mismos por lo menos en forma inmediata. Por esto es intención que las mismas se ubiquen dentro de la faja de 60mts de la Ruta N° 5.

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

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

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

III.- Suelo Categoría Rural

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

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

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



Excepciones a las áreas mínimas autorizadas para fraccionamientos.

El presente Plan hace uso de las facultades reguladas en el artículo 1 de la Ley N° 19044 del 28 de diciembre de 2012 por el cual se sustituye el artículo 16 de la Ley N° 10723 en la redacción dada por el Artículo N° 2 de la Ley N° 18367, principalmente aquellas excepciones reguladas en el literal B) y C).-

La excepción referida a vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial de interés social (literal B) será de aplicación en zonas 1 a 6, categoría urbana, del presente plan. Tal como se establece en el literal a) del numeral 4 del Art. 11 (Directriz N° 5) de las Directrices Departamentales, se podrán permitir lotes independientes menores a 300 m² de superficie pero en ningún caso podrán ser inferiores a 150 m². La aprobación quedará supeditada a la compatibilidad del programa de viviendas de interés social presentado con la morfología, dimensiones y usos de suelos determinados para las distintas zonas.

Con respecto a la excepción referida en el literal C) se identifican tres sectores particulares en los cuales se autoriza la división de tierras para crear predios independientes menores en superficie de 300 m² con las siguientes limitaciones de área y uso:

- a) En la zona 1 se podrán crear predios independientes en superficie de hasta 140 m² mínimo, para uso exclusivo de estacionamiento.
- b) En la Zona 2 se podrán crear predios independientes en superficie de hasta 180 m² mínimo para usos compatibles a la zona conforme al artículo 11.
- c) En la Zona 3 se podrán crear predios independientes en superficie de hasta 220 m² mínimo para usos compatibles a la zona conforme al artículo 12.

El uso de esta excepción se debe a que el fraccionamiento de la ciudad de Florida estuvo regulado por Ordenanza del 12 de agosto de 1977 en la cual se permitían superficies menores a 300 m² de acuerdo a los servicios públicos existentes. Con esa lógica la ciudad se densificó verificándose lotes de menor área en la zona céntrica y mayores a medida que nos acercamos a la periferia. Respetando la lógica de crecimiento y densificación histórica de la ciudad es que se distinguen tres sectores particulares donde se autorizan superficies menores a 300 m²,

siendo uno de los objetivos el de mitigar los fraccionamientos en propiedad horizontal y las consecuencias de convivencia que trae aparejado este sistema.

Reparcelamientos

No se autorizarán reparcelamientos que generen predios con dimensiones inferiores a los mínimos establecidos en las fichas correspondientes, salvo aquellos casos que regularicen sus límites por construcciones mal emplazadas conforme al artículo 12 de la Ley N° 10723.

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

Comprende los artículos 38 al 42 que regulan los siguientes temas: definiciones, Proyectos de Desarrollo Económico Productivo, Desarrollo Integrado de Turismo, Patrimonio y Medio Ambiente, Programa de Desarrollo Social, Programa de Infraestructura y Servicios.

✓ **Título IV: Instrumentos de Gestión**

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

✓ **Título V: Sanciones y vigencia**

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

ÍNDICE

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

Artículo 32. Rural Productivo	32
Artículo 33. Excepciones.....	32
Artículo 34. Excepciones en Suelo Rural	32
Artículo 35. Fraccionamientos.....	33
Artículo 36. Regularizaciones.....	34
Artículo 37. Aguas pluviales, áreas contaminadas e inundables.....	35
LISTADO DE INMUEBLES CON RIESGO DE INUNDABILIDAD	37
TÍTULO III PROGRAMAS, PROYECTOS Y PROPUESTAS ESTRATÉGICAS.....	52
Artículo 38. Definiciones.....	52
Artículo 39. Desarrollo Económico Productivo.....	52
Artículo 40. Desarrollo integrado de turismo, patrimonio y medio ambiente.....	53
Artículo 41. Desarrollo social	55
Artículo 42. Infraestructuras y Servicios	56
TÍTULO IV - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	59
Artículo 43. Derecho de Preferencia.....	59
Artículo 44. Programas de Actuación Integrada	59
Artículo 45. Elementos del Programa de Actuación Integrada.....	60
Artículo 46. Retorno de valorizaciones.....	61
Artículo 47. Cartera de Tierras	61
TÍTULO V - DISPOSICIONES FINALES	61
Artículo 48. Modificaciones no sustanciales	61
Artículo 49. Revisión.....	62
Artículo 50. Gestiones previas.....	62
Artículo 51. Sanciones	62
Artículo 52. Derogaciones.....	62

TÍTULO I DEFINICIÓN Y ALCANCE

Artículo 1. Definición y Competencias

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

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

Artículo 2. Ámbito de aplicación

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

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

Artículo 3. Lineamientos estratégicos

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

- a) Controlar el desarrollo de la ciudad en cuanto a su extensión territorial y edificación priorizando y resguardando los bienes patrimoniales, históricos, culturales y los recursos ambientales de la ciudad y su entorno.
- b) Fortalecer, controlar y preservar el uso de los recursos naturales además de desarrollar estrategias de recuperación de las áreas que se definan como de protección ambiental (el Río y sus riberas, monte indígena, áreas verdes, etc.).
- c) Fijar criterios y actualizar normativa existente en zonas afectadas por las inundaciones del Río Santa Lucía Chico, Arroyo Tomás González y Gajo del Arroyo Pintado a fin de mitigar los problemas sociales y ambientales creados.
- d) Desarrollar estrategias que intenten solucionar o mitigar los problemas ambientales generados por el actual vertedero y por las industrias que actualmente funcionan en la ciudad.
- e) Buscar soluciones adecuadas a la problemática generada por la Ruta N° 5 en cuanto a los accesos a la ciudad y cruces.
- f) Desarrollar proyectos que resuelvan la problemática existente y aseguren una conectividad fluida desde la Ruta N° 5 (con accesos adecuados) y la futura Zona Industrial.

TÍTULO II CATEGORIZACIÓN DEL SUELO - ZONIFICACIÓN

Artículo 4. Definición de categorías y subcategorías

A los efectos de la definición de la categoría urbana, sub urbana y rural así como las subcategorías urbana consolidado, urbana no consolidado, rural productivo y rural natural, rural con el atributo de potencialmente transformable, deberá estarse a lo dispuesto en el Capítulo I del Título IV de la Ley N° 18308.

Artículo 5. Suelo Categoría Urbana

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

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

Artículo 6. Suelo categoría urbana consolidado

El suelo categoría urbana consolidado comprende los padrones que se encuentran dentro de los siguientes límites: Desde calle Pública N° 61 por el límite Oeste de los padrones N° 8426 y N° 10213 hasta su encuentro con calle Heber Usher, por esta hasta calle 24 de Abril. De ahí hasta el límite de los padrones N° 9848 y N° 10025. Desde dicho punto, recorriendo los límites del Padrón N° 9848 hasta el encuentro con el límite de los padrones N° 10815

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

y N° 9845, por dicho límite hasta calle de los Molles Cenicientos, de ahí hasta calle 30 de Noviembre de 1980. Por la misma hasta calle Dionisio Díaz. Por Dionisio Díaz hasta Calle Pública N° 60, por la misma hasta Cont. de calle de los Molles Cenicientos. De ahí por el límite Oeste de las manzanas N° 597, N° 601, N° 559, N° 558 y el límite norte de la manzana N° 558 hasta calle Pública, por esta calle hasta el límite Sur de la Manzana N° 557 hasta llegar a la calle Pública N° 60. Por la calle Pública N° 60 hasta calle Juan Zorrilla de San Martín. Por la misma hasta calle Eduardo Fabini, cruzando la vía férrea hasta calle Mtro. Julio Castro, por ésta hasta el límite de los Padrones N° 8894 y N° 7345. Por éste límite en una extensión de 361.85 metros. Desde ese punto hasta la calle Julio Castro nuevamente incluyendo los predios del "Sitio Pintado" y Padrones N° 9209 y N° 9210. Por dicha calle hasta la Avda. Gral. Artigas. Por la Avda. Gral. Artigas hasta calle Faustino Harrison y por la misma hasta el límite Oeste del padrón N° 9230. Bordeando el límite del Hipódromo hasta la calle Juan Pablo Paz López, incluyendo las Manzanas N° 561 y N° 562. Por la referida calle hasta calle Doroteo Enciso. Por Doroteo Enciso hasta la calle Pública al Sur del padrón N° 9199, desde ese punto hasta la calle Pública que circula al Oeste del padrón N° 20181, por esta calle hasta calle Juan Pablo Paz López. Por esta hasta la calle Treinta y Tres. Por Treinta y Tres hasta calle Juan Antonio Lavallega, por la misma hasta la calle Rincón. Por esta hasta la calle Cardeillac, por la misma hasta la calle Donato Pécora. Por Donato Pécora hasta la calle Prudencio Murgiondo. Por esta hasta su encuentro con la Rambla. Por la Rambla bordeando el Río Santa Lucia Chico, hasta la calle Alejandro Gallinal. Por esta hasta calle Pública, por la misma hasta el límite Oeste del padrón N° 6774, por el límite del padrón hasta la calle Independencia. Por esta hasta la calle Zufriategui, por la misma hasta la calle Manuel Calleros. Por la calle Manuel Calleros hasta el límite Norte del padrón N° 2908, por este límite hasta su encuentro con la calle Aparicio Saravia. Por esta hasta la calle Juan Antonio Lavallega, incluyendo el padrón N° 5233. Por la calle Juan Antonio Lavallega hasta la calle Coralio Lacosta, por la misma hasta la calle 18 de Julio, por esta hasta la calle Pacheco y Obes. Por la misma hasta la calle Gral. Flores, por esta hasta el límite interno del padrón N° 4092 hasta su encuentro con la calle Gral. Flores, límite Oeste del padrón N° 4093, por este límite hasta la calle Ituzaingo. Por esta hasta su encuentro con la calle Acuña de Figueroa. Por la misma hasta el Camino. de la Costa, por este hasta la Ruta Nacional N° 5, por la misma hasta el límite Oeste del padrón N° 7367, por el mismo hasta el límite Sur de los padrones N° 7784 y N° 7783, por este límite hasta su encuentro con la calle

Cont. Avda. José Pedro Varela. Por esta hasta el límite Sur del padrón N° 7508, por este límite hasta el encuentro con el límite Sur del padrón N° 10236 continuando por el límite Sur del padrón N° 10237 hasta el encuentro con la calle Pública N° 61. Por la calle Pública N° 61 hasta el punto de inicio. Véase Plano 4 que luce en Anexo 1.

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

Artículo 7. Suelo categoría urbana no consolidado

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

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

Artículo 8. Centro (Zona 1)

La Zona Centro (Zona 1) pertenece a la categoría urbana consolidado y se encuentra dentro del área delimitada por las calles Manuel Calleros desde Atanasio Sierra hasta Juan Antonio Lavallega, por esta hasta Faustino López, desde allí hasta Atanasio Sierra. Véase Plano 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la Ficha 1 del Anexo 2 que integra el presente Plan.

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

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

Luis Alberto de Herrera hasta la calle General Flores, por esta hasta la calle Antonio María Fernández, de ahí hasta la calle Juan Antonio Lavalleja, por la misma hasta calle Batlle y Ordóñez y desde ahí hasta calle 18 de Julio. Por 18 de Julio hasta calle Faustino López, por dicha calle hasta calle José Enrique Rodó y por la misma hasta calle Batlle y Ordóñez. Por ésta hasta calle Luis Alberto de Herrera, por dicha calle hasta calle Independencia, por Independencia hasta calle Ituzaingo, por Ituzaingo hasta calle Antonio María Fernández, por la misma hasta calle Luis Alberto de Herrera, y desde ahí por la misma hasta el punto inicial. Véase Plano 7, 8 y 9 que luce en Anexo 1.

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

Artículo 10. Microcentro (Zona B)

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

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

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

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

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

Lavalleja. Por Juan Antonio Lavalleja hasta la Avda. Aparicio Saravia, incluyendo el padrón N° 5233. Por Avda. Aparicio Saravia hasta el límite Noroeste del padrón N° 2908, por el mismo hasta la calle Manuel Calleros. Por calle Manuel Calleros hasta calle Zufriategui, de ahí hasta calle Antonio María Fernández. Por Antonio María Fernández hasta el límite Noroeste del padrón N° 6664, por este y su prolongación hasta la calle Independencia, por la calle Independencia hasta el límite Noroeste del padrón N° 4084. Recorriendo este límite en toda su extensión hasta Calle Pública, por esta hasta la calle Dr. Alejandro Gallinal, por esta hasta la Rambla, bordeando la misma hasta la calle Cte. P. Murgiondo. Por Cte. P. Murgiondo hasta calle Donato Pécora, por la misma hasta calle Cardeillac, de ahí hasta la calle Rincón, por la misma hasta la calle Rivera. Por Rivera hasta calle Figueredo, de ahí hasta calle Ursino Barreiro. Por Ursino Barreiro hasta calle Abente Haedo y por la misma hasta calle Manuel Oribe. Por la misma hasta calle Atanasio Sierra, por Atanasio Sierra hasta calle Batlle y Ordóñez. Por Batlle y Ordóñez hasta el punto inicial. Se excluye de esta zona, el área definida para la Zona 1. Véase Plano 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la Ficha 3 del Anexo 2 que integra el presente Plan.

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

La Zona Mixta de Densidad Baja (Zona 3) pertenece a la categoría urbano consolidado y se encuentra dentro del área delimitada por las calles Misiones desde calle Batlle y Ordóñez hasta calle Acuña de Figueroa, por ésta hasta Camino de la Costa. Por Camino la Costa hasta Ruta Nacional N° 5, por la misma hasta el límite Norte del Padrón N° 7494. Desde este punto hasta la calle Lorenzo D'Auria. Por Lorenzo D'Auria hasta calle Pública al Oeste de la Manzana N° 598, por esta calle hasta la calle Heber Usher, por esta hasta calle 24 de Abril. De ahí hasta el límite de los padrones N° 9848 y N° 10025. Desde dicho punto y recorriendo los límites del Padrón N° 9848 hasta el encuentro con el límite de los padrones N° 10815 y N° 9845, por dicho límite hasta calle de los Molles Cenicientos, de ahí hasta calle 30 de Noviembre de 1980. Por la misma hasta calle Dionisio Díaz. Por Dionisio Díaz hasta Calle Pública N° 60, por la misma hasta Cont. de calle de los Molles Cenicientos. De ahí por el límite Oeste de las manzanas N° 597, N° 601, N° 559, N° 558 y el límite Norte de la manzana N° 558 hasta calle Pública, por esta calle

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

hasta el límite Sur de la Manzana N° 557 hasta llegar a la calle Pública N° 60. Por la calle Pública N° 60 hasta calle Juan Zorrilla de San Martín. Por la misma hasta calle Eduardo Fabini, cruzando la vía férrea hasta calle Mtro. Julio Castro, por ésta hasta el límite de los Padrones N° 8894 y N° 7345. Por éste límite en una extensión de 361.85 metros. Desde ese punto hasta la calle Julio Castro nuevamente incluyendo los predios del "Sitio Pintado" y Padrones N° 9209 y N° 9210. Por dicha calle hasta la Avda. Gral. Artigas. Por la Avda. Gral. Artigas hasta calle Faustino Harrison y por la misma hasta el límite Oeste del padrón N° 9230. Bordeando el límite del Hipódromo hasta la calle Juan Pablo Paz López, incluyendo las Manzanas N° 561 y N° 562. Por la referida calle hasta calle Doroteo Enciso. Por Doroteo Enciso hasta la calle Pública al Sur del padrón N° 9199, desde ese punto hasta la calle Pública que circula al Oeste del padrón N° 20181, por esta calle hasta calle Juan Pablo Paz López. Por esta hasta la calle Treinta y Tres. Por Treinta y Tres hasta calle Juan Antonio Lavalleja, por la misma hasta la calle Rincón. Por Rincón hasta la calle Rivera. Por Rivera hasta calle Figueredo, de ahí hasta calle Ursino Barreiro. Por Ursino Barreiro hasta calle Abente Haedo y por la misma hasta calle Manuel Oribe. Por la misma hasta calle Atanasio Sierra, por Atanasio Sierra hasta calle Batlle y Ordóñez, por la misma hasta el punto inicial. Véase Plano 7 y 8 que luce en Anexo 1.

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

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

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

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

continuando por el límite Oeste del referido padrón hasta el límite Suroeste del Padrón rural N° 6969. Continuando por el límite Oeste de los padrones rurales N° 6969, N° 6968, N° 4256, N° 8098 hasta el límite Noreste de los padrones N° 8098, N° 7616, N° 12906 hasta llegar a la calle Pública N° 60, por esta hasta el punto de inicio. Véase Plano 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la Ficha 5 del Anexo 2 que integra el presente Plan.

Artículo 14. Zona Hipódromo y Cementerio (Zona 5)

La Zona Hipódromo y Cementerio (Zona 5) pertenece a la categoría urbano no consolidado y se encuentra dentro del área delimitada desde el límite de los Padrones N° 8894 y N° 7345 ubicado a 361.85 metros de calle Mtro. Julio Castro hasta esta calle excluyendo los predios del "Sitio Pintado" y Padrones N° 9209 y N° 9210. Por dicha calle hasta la Avda. Gral. Artigas. Por la Avda. Gral. Artigas hasta calle Faustino Harrison y por la misma hasta el límite Oeste del padrón N° 9230. Bordeando el límite del Hipódromo hasta la calle Juan Pablo Paz López, incluyendo las Manzanas N° 561 y N° 562. Por la referida calle hasta calle Doroteo Enciso. Por Doroteo Enciso hasta la calle Pública al Sur del padrón N° 9199, desde ese punto hasta la calle pública que circula al Oeste del padrón N° 20181, por esta calle hasta calle Juan Pablo Paz López. Por esta hasta la calle Treinta y Tres. Por Treinta y Tres hasta calle Juan Antonio Lavalleya, por la misma hasta la calle Rincón. Por la calle Rincón hasta la calle Donato Pécora, de ahí hasta la calle Prudencio Murgiondo. Por esta calle hasta la culminación de la misma en el Río Santa Lucía Chico. De ahí se continúa por el Río Santa Lucía Chico hasta límite de los padrones N° 7355 y N° 8737, por este límite hasta la calle Francisco Wallerstein. Por esta hasta el límite de los padrones N° 8732 y N° 8621 por este hasta el límite de los padrones N° 8621 y N° 7351, por este hasta el límite de los padrones N° 7351 y N° 7352, por este hasta el Camino Campamento Barra del Pintado. Por Camino Campamento Barra del Pintado hasta la calle Pública que pasa entre los padrones N° 7350 y N° 8745, continuando por la referida calle Pública hasta su culminación en la pista del Hipódromo recorriendo los límites del padrón N° 8894 hasta su encuentro con el punto inicial. Véase Plano 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la Ficha 6 del Anexo 2 que integra el presente Plan.

Artículo 15. Zona Río Santa Lucía (Zona 6)

La **Zona Río Santa Lucía (Zona 6)** pertenece a la categoría urbano no consolidado y se encuentra dentro del área delimitada por el Camino de la Costa desde la calle Pública N° 61 hasta la calle Acuña de Figueroa. Por esta calle hasta la culminación de la misma interceptando con calle Ituzaingo, por Ituzaingo hasta el límite Suroeste del padrón N° 4093, por este hasta el encuentro del límite Norte del padrón N° 4092, por este límite en todo su recorrido hasta la calle General Flores. Por General Flores hasta calle Pacheco y Obes, de ahí hasta calle 18 de Julio. Por 18 de Julio hasta calle Coralio Lacosta, por la misma hasta calle Juan Antonio Lavallega. Por Juan Antonio Lavallega hasta la Avda. Aparicio Saravia, incluyendo el padrón N° 5233. Por Aparicio Saravia hasta el límite Noroeste del padrón N° 2908, por el mismo hasta la calle Manuel Calleros. Por calle Manuel Calleros hasta calle Zufriategui, de ahí hasta calle Antonio María Fernández. Por Antonio María Fernández hasta el límite Noroeste del padrón N° 6664, por este y su prolongación hasta la calle Independencia, por la calle Independencia hasta el límite Noroeste del padrón N° 4084. Recorriendo este límite en toda su extensión hasta Calle Pública, por esta hasta la calle Dr. Alejandro Gallinal, por esta hasta la Rambla de la Piedra Alta, por la misma hasta la Avda. Aparicio Saravia continuando por el límite Sur y Este del padrón rural N° 15542 hasta Avda. Wilson Ferreira, por la misma hasta Camino Carlos María Urioste. Por Carlos María Urioste hasta Ruta Nacional N° 5, por Ruta Nacional N° 5 hasta Río Santa Lucía Chico, por el mismo hasta la calle Pública N° 61 y desde esta calle hasta el punto de inicio. Véase Plano 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la Ficha 7 del Anexo 2 que integra el presente Plan.

Artículo 16. Zona Industrial (Zona 7):

La Zona Industrial (Zona 7) pertenece a la categoría urbano no consolidado y se compone de los padrones N° 8737, N° 7354, N° 7353, N° 7352, N° 8621, N° 8745, N° 9232, N° 7347, N° 7348, N° 7349, N° 8894, N° 8895, además de los Padrones Rurales N° 4313, N° 15631, N° 18088, N° 18087 y N° 4288. Véase Plano 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la Ficha 8 del Anexo 2 que integra el presente Plan.

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

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

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

Artículo 17. Barrio Universitario (Zona 8)

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

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

Artículo 18. Suelo Categoría Suburbana

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

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

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

Artículo 19. Frigorífico (Zona 9)

La zona del Frigorífico (Zona 9) es suelo categoría sub urbana y está compuesta por el Padrón N° 20568 antes Padrón Rural N° 10014. Véase Plano 5, 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la Ficha 9 del Anexo 2 que integra el presente Plan.

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

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

La Zona Ruta N° 5 y Aviación (Zona 10) es suelo categoría sub urbana y se encuentra compuesta por los padrones rurales N° 4176, N° 10171, N° 11839, N° 8686, N° 18076, N° 18077, N° 15332, N° 7617, N° 743, N° 10254, N° 742, N° 4768, N° 741, N° 14892, N° 8421 parte, N° 8616, N° 14162, N° 12772, N° 12956, N° 10688, N° 11843, N° 11371, N° 13998, N° 15019, N° 15610, N° 15020, N° 15590, N° 8825, N° 776, N° 9436, N° 7281, N° 5595, N° 4094 parte, N° 4095, N° 10223, N° 5486, N° 13978, N° 11555, N° 6811, N° 4590, N° 15789, N° 11554, N° 13718, N° 13777, N° 6490 y N° 13776. Véase Plano 5, 7 y 8 que luce en Anexo 1.

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la Ficha 10 del Anexo 2 que integra el presente Plan.

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

Artículo 21. Zona Militar (Zona 11)

La zona Militar (**Zona 11**) es suelo categoría suburbana y está compuesta por los Padrones N° 772 y 11905. Véase Planos 5, 7 y 8 que lucen en Anexo 1.

Los usos del suelo y limitaciones urbanísticas se encuentran regulados en la Ficha 11 del Anexo 2 que integra el presente Plan.

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

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

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

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

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

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

Artículo 23. Chacras de Florida (Zona 13)

La Zona **Chacras de Florida (Zona 13)** es suelo categoría sub urbana y se encuentra dentro del área delimitada por Camino de la Costa desde la calle Pública N° 61 hasta la calle de Chacras ubicada entre los Padrones rurales N° 4111 y N° 9367, por esta hasta la vía férrea. Por la vía férrea hasta el límite Sur del padrón rural N° 11555. Continuando por el límite Sur de los padrones rurales N° 11555, N° 13978, N° 5486 y N° 10223, de ahí continúa por el límite Oeste de los padrones rurales N° 10223 y N° 4095 hasta llegar al límite de la zona 10 en el padrón rural N° 4094. Desde este punto por el límite Este del padrón N° 19009 hasta la calle de Chacras. Por la calle de Chacras hasta el encuentro con otra calle de Chacras ubicada al Oeste del padrón N° 13128. Por dicha calle de Chacras hasta la Calle Pública N° 61 ubicada al Sur del Padrón N° 4143. Por la calle Pública N° 61 hasta el Camino de la Costa, incluyendo los padrones N° 4177, N° 16266, N° 13045, N° 4178, N° 13044 y N° 7615. Véase Plano 5 y 7 que luce en Anexo 1.

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

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

Artículo 24. Otros Enclaves Suburbanos

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

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

En las zonas donde la previsión de estacionamiento es obligatoria, la Intendencia podrá autorizar casos excepcionales evaluando la reducción del porcentaje establecido en función

del proyecto presentado, dimensiones del predio y otros factores que se consideren relevantes.

Si el porcentaje para estacionamientos exigido no fuera equivalente a un número entero, se redondeará al número entero inmediato inferior.

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

Se entiende por Factor de Ocupación del Suelo (FOS), el porcentaje de la superficie total del predio por sobre el nivel del terreno que se puede ocupar con edificaciones. A los efectos de determinar la superficie de ocupación del suelo, se computará como tal toda proyección de superficie cubierta y/o semi-cubierta, cualquiera sea su uso, ya sea régimen común o Propiedad Horizontal.

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

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

Artículo 26. Suelo Categoría Rural

El suelo categoría rural comprende los padrones que se encuentran dentro del ámbito de aplicación y que no hubieran sido definidos como urbanos o suburbanos en el presente documento o en el Decreto Departamental N° 15/013 de fecha 20 de junio del 2013 y N° 33/014 de fecha 21 de agosto de 2014. Véase Plano 3 y 6 que luce en Anexo 1.

Artículo 27. Suelo Categoría Rural Natural

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

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

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

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

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

El Padrón N° 4175 (rural) será especialmente considerado a efectos de su integración y cohesión con la futura expansión de la ciudad.

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

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

Artículo 31. Zona 16 - Zona Industrial

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

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

Artículo 32. Rural Productivo

Se define como Suelo Rural Productivo a aquellas áreas que, encontrándose dentro del Ámbito de Aplicación del presente Plan, no hubieran sido categorizadas particularmente en el presente documento o en lo establecido en las Directrices Departamentales. Véase Plano 6 que luce en Anexo 1.

Artículo 33. Excepciones

Se exceptúan de la prohibiciones establecidas para las zonas que se definen en el presente documento aquellos emprendimientos instalados que se encuentren desarrollando actividades al momento de la aprobación del mismo, siempre que cuenten con la respectiva habilitación de la Intendencia o la obtengan en cumplimiento de los requerimientos que establezcan las normas en la materia.

Sin perjuicio de lo establecido con anterioridad, la Intendencia de Florida se reservará el derecho de establecer plazos para la reubicación de dichos emprendimientos cuando lo estime conveniente.

Artículo 34. Excepciones en Suelo Rural

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

Artículo 35. Fraccionamientos

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

Tal como se establece en el literal a) del numeral 4 del Art. 11 (Directriz N° 5) de las Directrices Departamentales, se podrán permitir lotes independientes menores a 300 m² de superficie pero en ningún caso podrán ser inferiores a 150 m².

La aprobación quedará supeditada a la compatibilidad del programa de viviendas de interés social presentado con la morfología, dimensiones y usos de suelos determinados para las distintas zonas.

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

- (a) En la zona 1 se podrán crear predios independientes en superficie de hasta 140 m² para uso exclusivo de estacionamiento.
- (b) En la Zona 2 se podrán crear predios independientes en superficie de hasta 180 m² para usos compatibles a la zona conforme al artículo 11.
- (c) En la Zona 3 se podrán crear predios independientes en superficie de hasta 220 m² para usos compatibles a la zona conforme al artículo 12

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

No se autorizarán reparcelamientos que generen predios con dimensiones inferiores a los mínimos establecidos en las fichas correspondientes, salvo aquellos casos que regularicen sus

límites por construcciones mal emplazadas conforme al artículo 12 de la Ley N° 10723. En los nuevos fraccionamientos y reparcelamientos las líneas divisorias de los lotes en lo posible deberán ser perpendiculares a las alineaciones de sus frentes por lo menos hasta una profundidad de 10 (diez) metros. Se admitirá una variación de 10 grados que en cada caso será evaluada por las Oficinas Técnicas de la Intendencia.

Dichas líneas divisorias laterales se deberán mantener sin quiebres en una extensión no menor a 10 metros, medidas desde la línea de edificación con excepción de lotes cuyo límite sea una pared medianera o divisoria, cuya aprobación estará sometida a estudio de las Oficinas Técnicas de la Intendencia.

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

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

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

Artículo 36. Regularizaciones

Las zonas incorporadas en las Directrices Departamentales o que se incorporan mediante este documento a Zonas Urbanas y Suburbanas deberán cumplir con las exigencias establecidas en la Ordenanza de Construcciones vigente.

La Intendencia de Florida se reservará el derecho de otorgar plazos para la regularización de las construcciones existentes en dichas zonas.

Artículo 37. Aguas pluviales, áreas contaminadas e inundables

Queda prohibida la urbanización de las áreas contaminadas y de aquellas que se determinen como inundables. En tal sentido, se consideran áreas inundables aquellas que estén por debajo de la curva de inundabilidad definida para cada predio en particular por las Oficinas Técnicas de la Intendencia de Florida.

La definición de áreas inundables en la ciudad de Florida se basa en los criterios fijados en conjunto por las Oficinas Técnicas de la Intendencia de Florida y la Dirección Nacional de Aguas (DINAGUA).

Se establecen como zonas inundables para la ciudad de Florida, las afectadas por el Río Santa Lucía Chico, el Arroyo Tomás González y el Gajo del Arroyo Pintado, quedando definidas por las fajas determinadas desde el curso de agua hasta la curva de período de retorno correspondiente a 100 años (Tr100).

La delimitación de la zona "inundable" se realiza a los efectos de que la Intendencia de Florida gestione dicha parte del territorio, estableciéndose que no se admitirán construcciones en dicha faja.

Se establecen dentro de la zona inundable, dos subzonas delimitadas por la curva de período de retorno correspondiente a 25 años (Tr25).

En la faja definida entre el curso de agua correspondiente y la curva de Tr25 se prohíben los cambios en la altimetría (no permitiéndose rellenos) mientras que en la faja definida entre las curvas de Tr25 y la de Tr100 se podrá autorizar por parte de las Oficinas Técnicas de la Intendencia a revertir la condición de inundable mediante la realización de rellenos siempre que éstos alcancen las cotas que definen la curva de Tr100.

Las curvas correspondientes (Tr25 y Tr100) se encuentran definidas por el Estudio Hidrológico e Hidrodinámico del Arroyo Tomás González del año 2008 realizado por los ingenieros Pedro de Izaguirre y Christian Chreties además del análisis estadístico de la información disponible por parte de DINAGUA en relación a registros de niveles del Río Santa Lucía Chico. Para otros drenajes que a juicio de las Oficinas Técnicas de la Intendencia pudieran considerarse cursos de agua, la Intendencia establecerá la zona inundable que afecta a los mismos.

Para aquellos inmuebles con riesgo de inundabilidad que se encuentren en el listado definido por la Intendencia de Florida en el presente Artículo, para el Arroyo Tomás González, Gajo del Arroyo Pintado y Río Santa Lucía Chico, sin perjuicio de los predios que puedan ameritar un estudio particular en tal sentido, no se permitirá la creación de nuevos predios independientes que no cuenten con un área útil (por encima de la curva de inundabilidad) igual o superior al FOS máximo estipulado para cada zona. Dicho FOS será calculado sobre la superficie mínima exigida para cada zona.

Dichos predios al momento de ser intervenidos deberán contar con la viabilidad de la Oficina de Ordenamiento Territorial, previo al otorgamiento de los permisos y/o autorizaciones correspondientes.

El replanteo de la curva de inundabilidad actualizada, en base a referencias altimétricas proporcionadas por las Oficinas Técnicas de la Intendencia, se deberá realizar por parte de los interesados con la presentación de un plano de los predios con la nueva definición de la misma así como otros recaudos que se estimen necesarios al respecto.

Regirá Servidumbre "non edificandi" de 30 metros de ancho a ambos lados de cursos de agua y drenajes que a juicio de las Oficinas Técnicas de la Intendencia pudieran considerarse como cursos de agua. El ancho de la referida servidumbre podrá ser modificado por Planes Especiales específicos.

La Intendencia elaborará un Instrumento Especial de Ordenamiento Territorial para el Arroyo Tomás González (donde se incluirá el Gajo del Arroyo Pintado), que regulará entre otros aspectos el uso del espacio inundable, además de los aspectos hidráulicos.

LISTADO DE INMUEBLES CON RIESGO DE INUNDABILIDAD

ZONA	MANZANA	PADRON
2	208	4078
5	279 A	3999
5	279 A	3998
5	279 A	6882
5	279 A	3997
5	280	3995
5	280	3996
5	401	7358
5	401	7357
5	401	7356
5	401	7355
7	401	8737
7	401	7354
7	401	7353
7	401	7352
7	401	8732
7	-	4313 (rural)
3	361	3992
3	361	6662
3	361	3993
3	361	6715
3	361	6714
3	361	3984
3	361	3985
3	361	3986
3	361	3991
3	361	3987
3	361	6661
3	361	6818
3	361	6819

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

ZONA	MANZANA	PADRON
3	361	6820
3	361	3990
3	361	3988
3	283	3989
3	283	5935
3	360	3980
3	360	3981
3	360	4509
3	360	3982
3	360	6128
3	360	3975
3	360	3976
3	360	5933
3	284	5934
3	284	3978
3	284	3977
3	284	20035
3	284	20036
3	284	6725
3	284	6448
3	284	6447
3	284	6446
3	284	6702
3	285	3931
3	285	3930
3	285	3929
3	285	3928
3	285	3927
3	285	3926
3	285	3925

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

ZONA	MANZANA	PADRON
3	285	3924
3	359	3932
3	357	3945
3	357	4904
3	357	4903
3	357	4513
3	355	20276
3	355	20277
3	355	20290
3	355	20291
3	354	5387
3	347	3920
3	347	3919
3	347	3918
3	347	3916
3	347	3915
3	347	3914
3	346	3908
3	346	3909
3	346	3906
3	348	5580
3	348	5581
3	348	5582
3	348	5583
3	348	5584
3	348	5588
3	348	5589
3	348	5590
3	350	3911
3	350	4768

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

ZONA	MANZANA	PADRON
3	384	10852
3	288	3903
3	353	3910
3	371	6239
3	328	4900
3	328	4899
3	328	4898
3	328	4897
3	328	4896
3	328	4895
3	328	4894
3	328	4759
3	328	6034
3	372	6484
3	372	2189
3	372	3582
3	372	2188
3	372	2210
3	372	6428
3	372	3497
3	372	2187
3	329	5003
3	329	5551
3	329	5552
3	329	5553
3	329	6443
3	329	3194
3	329	5059
3	339	3861
3	329	5211

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

ZONA	MANZANA	PADRON
3	318	6740
3	318	6741
3	318	6742
3	318	3860
3	318	6756
3	318	6755
3	318	6754
3	318	4835
3	338	20506
3	338	20508
3	338	20509
3	337	3841
3	337	3842
3	337	10878
3	337	10879
3	337	10880
3	337	10881
3	337	10882
3	337	10883
3	337	10884
3	337	10867
3	484	7034
3	484	7788
3	484	8711
3	484	8710
3	484	8400
3	484	8399
3	484	8398
3	484	8397
3	484	8396

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

ZONA	MANZANA	PADRON
3	484	8395
3	484	8394
3	484	8393
3	484	8389
3	484	8390
3	484	8391
3	484	8392
3	484	10659
3	334	3821
3	334	6909
3	334	6910
3	334	3819
3	334	4826
3	334	4827
3	485	7031
3	566	7030
3	332	3813
3	332	3814
3	332	6781
3	332	3812
3	332	5340
3	332	3811
3	332	3810
3	330	3804
3	330	5701
3	330	20503
3	330	3802
3	330	3801
3	330	3805
3	330	20130

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

ZONA	MANZANA	PADRON
3	330	20140
3	304	4145
3	304	4147
3	304	4148
3	304	4149
3	304	4150
3	304	5487
3	304	4151
3	304	5285
3	304	4152
3	304	4153
3	304	4154
3	304	4155
3	304	4819
3	304	4156
3	304	5919
3	304	5176
3	304	4157
3	304	4158
3	304	4159
3	369	6108
3	369	6920
3	301	4240
3	301	20330
3	301	20331
3	301	4242
3	301	4243
3	301	4260
3	301	4261
3	301	20511

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

ZONA	MANZANA	PADRON
3	301	20512
3	301	20513
3	301	6347
3	301	6346
3	301	4245
3	301	4246
3	301	4247
3	301	4248
3	301	5502
3	301	5976
3	301	4249
3	301	6005
3	301	4250
3	301	4781
3	301	5987
3	301	4251
3	301	5664
3	301	4252
3	301	6142
3	301	6143
3	301	6141
3	565	9181
3	565	9191
3	495	7028
3	495	7016
3	495	7017
3	604	7218
3	583	10628
3	583	9553
3	583	7229

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

ZONA	MANZANA	PADRON
3	583	7230
3	594	9938
3	594	9937
4	594	10816
4	594	9848
3	594	10801
3	594	9860
3	594	9859
3	594	9850
3	594	9858
3	594	9857
3	594	9846
3	594	9851
3	594	9852
3	480	7031
3	479	7067
3	479	8744
3	479	7062
3	479	7064
3	479	7065
3	479	9172
3	478	7046
3	478	7047
3	478	7109
3	478	7110
3	475	7071
3	475	7072
3	475	7203
3	475	8746
3	475	8747

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

ZONA	MANZANA	PADRON
3	475	8748
3	474	7143
3	474	7144
3	474	7145
3	474	8279
3	474	8278
3	474	8277
3	470	8263
3	470	8264
3	470	7804
3	470	7781
3	470	9253
3	571	9241
3	571	9247
3	571	9246
3	571	9245
3	571	9244
3	571	9243
3	571	9242
3	571	7225
3	571	9240
3	571	9239
3	571	9238
3	571	9216
3	460	10702
3	460	10701
3	460	7244
3	460	10631
3	460	10632
3	460	10849

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

ZONA	MANZANA	PADRON
3	460	10848
3	460	10833
3	460	10836
6	362	4084
6	377	6664
6	365	5412
6	365	4087
6	233	2908
6	315	4088
6	311	4090
6	311	4091
6	311	6542
6	311	4094
6	311 B	4092
6	311 B	4093
6	311 B	4982
6	311 B	4987
6	311 B	5937
6	311 B	6233
6	244	6062
6	244	5776
6	244	5775
6	243	4772
6	243	4771
6	243	3698
6	243	5603
6	243	4760
6	243	3697
6	243	3696
6	243	3607

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

ZONA	MANZANA	PADRON
6	169	321
6	169	5814
6	169	320
6	169	319
6	169	318
6	169	317
6	169	316
6	169	315
6	170	5337
6	312	4103
6	560	7359
6	560	8684
6	560	7807
6	560	7360
6	560	7361
6	560	8683
6	560	7364
6	560	7363
6	560	8678
6	560	7362

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

ZONA	MANZANA	PADRON
6	375	5949
6	375	5946
6	375	5945
6	375	5944
6	375	5943
6	375	4114
6	375	4144
6	375	4143
6	375	4142
6	375	4115
6	375	4116
6	375	6807
6	375	6808
6	375	6809
6	375	6810
6	375	6811
6	375	5947
6	375	5948
6	375	20499
6	375	20500
6	555	10264
6	555	10263
6	555	10262
6	555	9650

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

ZONA	MANZANA	PADRON
6	555	7366
6	555	10785
6	555	10784
6	555	10783
6	555	10782
6	555	10781
6	555	10780
6	555	10779
6	555	10778
6	555	8628
8	555	8629
8	530	7367
6	603	20552
6	-	15542 (rural)
3	424	8085
3	424	8086
3	424	8087
3	424	10450
3	424	10592
3	424	8667
3	424	8997
3	424	8908
3	424	8674
3	424	10451
3	424	7342
3	424	7343
3	423	8071
3	423	8069
3	423	8068
3	423	8067

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

ZONA	MANZANA	PADRON
3	423	8066
3	423	8065
3	423	8064
3	423	8063
3	423	8084
3	421	7338
3	421	8062
3	421	8061
3	421	8060
3	421	8059
3	421	8058
3	421	8057
3	421	8056
3	421	8055
3	421	8054
3	421	8053
3	421	8052
3	421	9688
3	420	8476
3	420	8475
3	420	8474
3	420	8473
3	420	8472
3	420	8471
3	420	8470
3	420	8469
3	420	8468
3	420	8467
3	420	8464
3	420	8463
3	420	8462
3	420	8461

TÍTULO III PROGRAMAS, PROYECTOS Y PROPUESTAS ESTRATÉGICAS

Artículo 38. Definiciones

En concordancia con lo expresado en las Directrices Departamentales, el Plan de Ordenamiento Territorial de la Micro Región de Florida incluye un conjunto de programas y proyectos de carácter ejecutivo y operativo del presente Plan.

Se consideran como Programas las líneas estratégicas tendientes a materializar definiciones generales de las siguientes áreas: desarrollo económico productivo; desarrollo integrado de turismo, patrimonio y medio ambiente; desarrollo social; e infraestructura y servicios.

Los Proyectos son propuestas específicas que se integran a los Programas.

La ejecución de programas y proyectos se efectuará oportunamente mediante la coordinación público- privada o público-público.

El Gobierno Departamental tendrá presente en sus previsiones presupuestales la ejecución de los proyectos enumerados en el presente título, los que serán considerados prioritarios en el contexto general del departamento de Florida.

Artículo 39. Desarrollo Económico Productivo

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

- a) Promover que los nuevos emprendimientos tanto industriales, comerciales, de logística o productivos presenten proyectos de responsabilidad social empresarial para beneficio de la comunidad local en coordinación con las políticas públicas departamentales y locales de acuerdo a su magnitud o importancia. Los proyectos serán evaluados por el Equipo de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Florida.
- b) Promover las actividades industriales, comerciales, empresariales, logísticas, turísticas, etc., fortaleciéndolas con políticas de sustentabilidad, preservando los recursos naturales en especial los cursos de agua existentes en la ciudad.
- c) Estimular y fomentar con políticas adecuadas mediante planes especiales la localización

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

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

- d) Fomentar los Centros Comerciales y de Servicios en algunos barrios de la ciudad para la valorización de los mismos, creando nuevos centros o fortaleciendo los existentes.
- e) Coordinar con la Dirección Gral. de Catastro y el Registro de la Propiedad Inmueble, para elaborar el catastro de la ciudad de Florida.

Artículo 40. Desarrollo integrado de turismo, patrimonio y medio ambiente.

Son programas y proyectos del área de desarrollo integrado de turismo, patrimonio y medio ambiente los siguientes:

- a) Fortalecer las medidas de control ambiental en el ámbito de aplicación del presente instrumento, en particular en aquellas actividades que se desarrollen cercanas a los cursos de agua, implementando un Plan de Monitoreo de calidad de aguas y de efluentes industriales en el marco de la gestión del Comité de Cuenca del Río Santa Lucía y en el marco del Plan de Acción para la Protección de la Calidad Ambiental y la Disponibilidad de las Fuentes de Agua Potable en la Cuenca del Río Santa Lucía. Básicamente, la estrategia es fortalecer las unidades de control ambiental de la propia Intendencia de Florida y la coordinación con las unidades competentes a nivel nacional, buscando mejorar la infraestructura y gestión en problemas ambientales significativos.
- b) Implementar un Plan de Manejo de los residuos sólidos urbanos de la Ciudad de Florida, a partir del proyecto de valorización y encapsulado de los residuos y promover la educación de la población para gestión, manejo y mejor disposición de los mismos.
- c) Contribuir al ahorro y uso eficiente de la energía, incentivando el uso de energías renovables.
- d) Promover el turismo local vinculado a la inversión productiva, la historia, el patrimonio cultural y ambiental de la ciudad.

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

- e) Apoyar y difundir la Agenda de Festividades de la ciudad.
- f) Fortalecer el funcionamiento de la Comisión de Patrimonio local.
- g) Confeccionar un Inventario Patrimonial de sitios y eventos tangibles e intangibles de la ciudad según el Art. 22 de la Ley N° 18308, de manera de posibilitar la evaluación de los bienes patrimoniales y la asignación de diferentes grados de protección.
- h) Confeccionar un Inventario de Edificios y Fachadas Históricas a los efectos de su preservación patrimonial, restauración y mantenimiento. Se promoverá el establecimiento de incentivos y exoneraciones tributarias cuando se trate de edificaciones en propiedad de privados.
- i) Proteger los sitios naturales mediante Planes Parciales para mejorar la Zona de la "Mercada", definida como Suelo Rural Natural, elaborando un programa de preservación y reforestación de especies autóctonas en las márgenes del Río que podrá incluir proyectos turísticos.
- j) Regular la extracción de arena del Río Santa Lucía y el talado de árboles a ambas márgenes del mismo.
- k) Promover la Elaboración de planes parciales y/o proyectos para:
 - i. Fortalecer la Zona del Parque "Robaina" y del Prado "Piedra Alta": Camping, Cabañas, Zona Hotelera y Zonas de Recreación, Proyecto "Arco Verde del Río Santa Lucía Chico" que implica mejoras desde "La Calzada" hasta la "Laguna del Bote" y del Molino Spinelli; y declarar éstos sitios como Patrimonio Histórico a efectos de su preservación.
 - ii. Preservación, revalorización y mejoramiento del predio e instalaciones del Hipódromo "Irineo Leguisamo" a través inversiones públicas, privadas o mixtas que posibiliten la generación de nuevos puestos de trabajo y se genere una corriente turística que abarque todo el año.
 - iii. Reconversión del espacio que actualmente ocupa el vertedero y que ha sido incluido dentro de la Zona Potencialmente Transformable Residencial, sea destinado a parque de uso público con la consiguiente forestación, parquización y dotación de equipamientos e infraestructura adecuados.
 - iv. Valorar y realzar las diferentes personalidades destacadas vinculadas a nuestra

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

ciudad en las distintas áreas artísticas, culturales, sociales, religiosas, deportivas, etc., que en el devenir de la historia dejan o han dejado plasmada su huella en la sociedad floridense a través de programas coordinados con la Intendencia, Comisión de Patrimonio, distintos centros de estudios, etc.

- v. Promover la creación de una zona de desarrollo turístico y patrimonial de San Cono hacia la "Piedra Alta", que incluya la Capilla, Museo y Plaza de los Inmigrantes Italianos (con monumento en homenaje a "San Cono") fortaleciendo el proyecto de rehabilitación socio-urbana que se viene desarrollando por parte de la Intendencia y otorgándole un enfoque turístico en el entorno a la "Capilla San Cono".
- vi. Puesta en valor de campamentos históricos como: Campamento de Artigas de 1813 en "Paso de la Arena" y Campamento de Lavalleja en la "Barra del Pintado de 1825".
- vii. Analizar la posibilidad de fortalecer el Parque Policial sobre Ruta N° 5 como pulmón ambiental y social y futura opción de paseo de los floridenses.
- viii. Promover la creación de nuevos circuitos turísticos en la ciudad y seguir fortaleciendo los existentes.

Artículo 41. Desarrollo social

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

- a) Elaborar un Programa de Rehabilitación Urbana, en coordinación con el M.V.O.T.M.A., que promueve la recuperación de los barrios y sus viviendas.
- b) Elaborar e implementar políticas y programas de construcción de viviendas de interés social destinando parte de los predios existentes en Cartera de Tierras de la Intendencia de Florida.
- c) Ejecutar el Programa de Ampliación y Terminación de Vivienda Económica conjuntamente con el M.V.O.T.M.A.
- d) Promover la regularización del asentamiento "Sitio Pintado" en parte del Padrón N° 7345, relocalización del asentamiento "Molino Hariflor" en el Padrón N° 20105

y relocalización del asentamiento ubicado en la calle "Rivera y Arroyo Tomás González" en parte del Padrón N° 7345 incorporándose al "Sitio Pintado".

e) Conformar un parque lineal contiguo al Arroyo Tomás González (área verde) en las Fajas Municipales ubicadas en las Manzanas N° 345, N° 371 y N° 328, el Padrón N° 20291, el cual es propiedad de esta Intendencia y el Padrón N° 3909 a incorporar como propiedad de esta Intendencia.

f) Promover la implementación de estrategias para densificar la ciudad desde la zona céntrica hacia su periferia y a su vez incentivar nuevos loteos en las zonas periféricas de la ciudad para que exista mayor oferta de viviendas y de tierra, tratando de que la mayor parte de la población pueda tener acceso a diferentes opciones de mercado.

Artículo 42. Infraestructuras y Servicios

Son programas y proyectos del área infraestructuras y servicios los siguientes:

a) Promover la mejora y modernización de espacios públicos y de recreación, acondicionamiento integral de calles y avenidas, fundamentalmente los principales ejes viales que atraviesan la ciudad.

b) Promover la unión de los distintos barrios, a través de las principales ejes viales de la ciudad, convirtiéndolas en vías de circulación rápidas y seguras; incluyendo entre otras soluciones la proyección de ciclovías

c) Promover la elaboración de un plan de forestación urbana con el objetivo de mejorar el ornato público creando mecanismos y normas para el plantado y la reposición de árboles en las calles y espacios públicos.

d) Fortalecer los accesos a la ciudad y su entorno, con la creación de Portales identificativos

e) Fomentar la elaboración de un proyecto para el embellecimiento de la Rambla en toda su extensión y mejoramiento del entorno, e incluir la prolongación de ésta hasta la Calle Acuña de Figueroa.

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

f) Acondicionar la calle Juan Zorrilla de San Martín como acceso directo al futuro puente sobre el Arroyo Pintado así como también la interconexión entre la calle Independencia y Julio C. Grauert a través de la Manzana N° 337.

g) Formular posibles soluciones de interconexión para Servidumbres de Paso existentes desde calle Florencio Sánchez.

h) Establecer una curva de inundabilidad de período de retorno correspondiente a 100 años (Tr100) en terrenos con límites al Arroyo Tomás González, gajo del Arroyo Pintado y Río de Santa Lucía Chico para la correcta implantación de las nuevas edificaciones, que permitan definir zonas para relleno de los predios inundables, además de establecer normas que permitan controlar y aminorar la informalidad en las construcciones.

Los criterios establecidos para la definición de Áreas Inundables en la ciudad de Florida se han explicitado en el Artículo 37.

i) Apropiación por parte de la comuna del suelo inundable o parte del mismo para proyectar y realizar Parques Lineales, además de la ejecución de obras de mantenimiento y canalización de aguas pluviales (establecimiento de servidumbres) que mitiguen los problemas originados por las inundaciones.

j) Desarrollar estudios adecuados e integrales para el tránsito vehicular a efectos de minimizar los problemas originados por la circulación y el estacionamiento, estableciendo soluciones de seguridad y de control que contemplen a todos los vehículos que circulan por la ciudad y a los peatones.

k) Elaborar proyectos para aminorar la cantidad de vehículos que circulan, ayudando a la descongestión del tránsito en forma global con la creación de un servicio adecuado de transporte colectivo interno utilizando la actual Terminal de Ómnibus como centro de llegada y partida, permitiendo vincular la zona céntrica con la zona de crecimiento proyectada y los distintos barrios.

l) Reubicar y modernizar en una zona estratégica de la ciudad de la Terminal de Ómnibus con cantidad de andenes suficientes, superior ingreso de líneas Interdepartamentales e incorporación de centro comercial. Incorporación de medidas que atenúen la circulación de vehículos pesados. Reubicar los talleres y depósitos de la intendencia a los efectos de

minimizar la afluencia de maquinaria de gran porte en la zona donde se encuentra ubicada. Construcción de nuevo puente carretero sobre el Arroyo Pintado por ser inadecuado en dimensiones e Inundabilidad, dando conexión definitiva con una importante zona de la cuenca lechera, conectando el tránsito pesado con Ruta N° 5 por Calle N° 60.

m) Mejorar y consolidar los accesos a la Zona Industrial desde Ruta N° 5, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones: Mediano plazo: Construcción de rotonda o acceso a distinto nivel en Ruta N° 5 y Calle N° 60, ensanche de la misma desde F. Sánchez hasta Zorrilla de San Martín para posterior construcción de doble vía de la calle N° 60, construcción de nueva vía de comunicación hasta zona Industrial. Salida de la Zona Industrial por zona sur por Camino Campamento Barra del Pintado, Calle Treinta y Tres, Calle Lavalleja, Calle Rincón, Calle Cardeillac, Calle Manuel Herrera y Obes y Calle Gallinal hasta Ruta N° 5 por Paso de los Dragones, construyendo una rotonda en Ruta N° 5. Largo Plazo: Salida de Zona Industrial por zona sur construyendo una vía de tránsito adecuada que la conecte a Ruta N° 5 a la altura de Ruta N° 12 con acondicionamiento de la rotonda existente y generando un nuevo puente sobre el Río Santa Lucía Chico. (Ver Plano 24). Proyectar el fortalecimiento de la Zona Industrial mediante la ampliación de las vías del Ferrocarril.

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

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

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

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

CIUDAD DE FLORIDA Y SU MICRO REGIÓN

- r) Implementación de lineamientos generales para los futuros proyectos de urbanización que puedan generarse en las nuevas zonas urbanas y potencialmente transformables, a efectos de dar continuidad a la trama urbana existente.
- s) Proyectar la ampliación del Cementerio local en virtud de que su capacidad locativa se encuentra prácticamente colmada.
- t) Realizar relevamientos de los servicios públicos urbanos con la colaboración de los Organismos Públicos correspondientes para poder contar con la información precisa y elaborar proyectos de mejoramiento en las distintas zonas de la ciudad, como por ejemplo alumbrado público, redes de energía eléctrica, saneamiento y agua potable, recolección de residuos, fibra óptica, etc.

TÍTULO IV - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**Artículo 43. Derecho de Preferencia**

Se dispone como áreas sujetas al ejercicio del derecho de preferencia del Gobierno Departamental, previsto en el artículo 66 de la Ley N° 18308, la totalidad de los padrones existentes en el ámbito de aplicación del presente instrumento.

La Intendencia dispondrá el procedimiento específico que deberá llevarse a cabo en caso de enajenación onerosa de los referidos padrones, para efectivizar el ejercicio del referido derecho de preferencia.

Se faculta a la Intendencia para suspender el ejercicio del derecho de preferencia total o parcialmente en relación a los padrones incluidos dentro del ámbito de aplicación del plan, realizando la correspondiente comunicación al Registro de la Propiedad Inmueble.

Artículo 44. Programas de Actuación Integrada

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

La Intendencia exigirá la presentación de un Programa de Actuación Integrada cuando se pretenda recategorizar suelos con el atributo de Potencialmente Transformable y también lo podrá exigir en Suelos Categoría Urbana y Categoría Suburbana cuando se entienda que la

magnitud del emprendimiento pueda originar cambios significativos en el ámbito o en su entorno.

Artículo 45. Elementos del Programa de Actuación Integrada

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

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

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

b) Proyecto de Fraccionamiento, curvas de nivel, microcuencas y estudio de pluviales dentro del Ámbito de Actuación.

c) Descripción del de emprendimiento a desarrollar.

d) Proyecto de infraestructuras donde se incluya caminería interna con conexiones a las redes viales existentes, evacuación de aguas pluviales, aguas servidas y efluentes, suministro de agua potable y energía eléctrica, sistema de gestión de residuos sólidos, accesibilidad territorial y transporte público.

e) Análisis del impacto social y económico de la eventual pérdida de suelo productivo rural y evaluación económico-financiera del emprendimiento y las seguridades de su viabilidad (constituyendo garantías reales suficientes para su ejecución).

f) Especificación de procedimientos para el cumplimiento de la equidistribución de cargas y beneficios según reglamentación vigente.

g) Sostenibilidad en el tiempo de la nueva situación territorial.

h) Viabilidad en materia ambiental en concordancia a la normativa vigente.

i) Cronograma de ejecución.

j) El consentimiento de la totalidad de los propietarios avalando el proyecto y certificación notarial de propiedad de los bienes a recategorizar.

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

Artículo 46. Retorno de valorizaciones

El derecho al cobro del mayor valor inmobiliario derivado de las acciones de ordenamiento territorial, su ejecución o actuación, previsto en los artículos 46 y 60 inciso segundo de la Ley N° 18.308, será oportunamente reglamentado por el Gobierno Departamental.

Artículo 47. Cartera de Tierras

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

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

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

TÍTULO V - DISPOSICIONES FINALES

Artículo 48. Modificaciones no sustanciales

De acuerdo a lo previsto por el Art. 29 in fine de la Ley N° 18308, los aspectos de carácter no sustancial, podrán modificarse o regularse por Decreto de la Junta Departamental, sin perjuicio de la facultad del Ejecutivo Departamental para dictar toda reglamentación que resulte necesaria para la aplicación del presente Instrumento.

Artículo 49. Revisión

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

Artículo 50. Gestiones previas

Quedan exceptuadas de lo dispuesto en el presente Instrumento las gestiones que hayan iniciado ante la Intendencia de Florida con anterioridad a la entrada en vigencia del mismo y que cumplan con lo dispuesto en la normativa vigente al momento de inicio de dicho trámite.

Artículo 51. Sanciones

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

Artículo 52. Derogaciones

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