



PROYECTO DE ARTICULADO DEL DECRETO DE PLAN PARCIAL DEL MICROCENTRO DE LA CIUDAD DE RIVERA SEGUNDA VERSION

CAPITULO 1

Marco Normativo, disposiciones generales, objetivos y alcances

Artículo 1º.- Marco normativo y disposiciones generales

Apruébase el presente Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Microcentro de la ciudad de Rivera y sus documentos constitutivos identificados en el artículo 4º del presente texto normativo. El Plan Microcentro y las actuaciones derivadas y complementarias del mismo se rigen por las normas constitucionales y por la legislación nacional y departamental, en especial por:

Ley 9.515 (orgánica municipal), ley 18.308 (modificativas y concordantes), Decreto PE 221/009, ordenanza de desarrollo y ordenamiento territorial del departamento de Rivera DEC. 3/2007, Plan de desarrollo y ordenamiento territorial de la microrregión de Rivera DEC. 20/2010 y las disposiciones que se establecen en el presente instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.

Artículo 2º.- Concepto de Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible

El presente Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Microcentro de la ciudad de Rivera (en adelante Plan Parcial) constituye el instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, de carácter complementario del Plan de la microrregión de Rivera DEC. 20/2010 y de la ordenanza DEC 3/2007 en aplicación de los artículos 8, 19 y 20 de la ley 18.308.

El Plan Parcial constituye un instrumento que tiene por objeto el ordenamiento detallado del microcentro de la ciudad incluido en la zona ZR 1 Zona Centro creada en el artículo 46º Decreto 20/2010. Para ello actúa detallando y perfeccionando los atributos urbanísticos establecidos en la Ficha normativa Zona Reglamentada 1 del Decreto 20/2010, en el ámbito territorial de aplicación definido en el artículo 5º del presente Decreto.

Artículo 3º.- Objetivos del Plan Parcial

Enmarcados en los objetivos generales dispuestos en el artículo 3º del Decreto 20/2010 y en el artículo 77º del DEC 3/2007, son objetivos específicos del Plan Parcial la revitalización, renovación y reordenamiento urbano, el mejoramiento del espacio público y la protección patrimonial del centro de la ciudad de Rivera, así como la reversión del proceso de vaciamiento de la actividad residencial en esa área.

Artículo 4º.- Documentos Constitutivos del Plan Parcial

Son documentos constitutivos del Plan Parcial:

- a) El presente texto normativo.
- b) La ficha normativa de la Subzona Microcentro.
- c) El plano de categorización patrimonial.
- d) Plano de alturas de edificación.

Artículo 5º.- Ámbito territorial de aplicación

Las determinaciones adoptadas en el presente Plan Parcial, son de aplicación directa dentro del Perímetro de Ordenamiento Territorial del Microcentro de la Ciudad de Rivera, declarado en el artículo 12º del presente Decreto, teniendo en él efectos jurídicos directos, sin perjuicio de aquellos casos en que se establezcan disposiciones jurídicas o técnicas de natural aplicación departamental.

Sin perjuicio de lo anterior, la Intendencia adoptará las medidas de su competencia para la adecuada interrelación de los procesos urbanos del resto de la ciudad compatibilizando los objetivos del Plan de la ciudad con el Plan Parcial del Microcentro.

Artículo 6º.- Vigencia temporal y modificaciones

El presente Plan Parcial rige a partir de su publicación.

Las modificaciones en sus determinaciones deberán ser establecidas por instrumentos de igual jerarquía y observando los procedimientos establecidos por la ley 18.308 para su elaboración y aprobación.

Toda alteración del ordenamiento establecida por un instrumento que aumente la edificabilidad o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias para mantener la proporcionalidad y calidad de los equipamientos.

CAPITULO 2

Directrices Estratégicas y programas de gestión

Artículo 7º.- Directrices Estratégicas (Norma general)

Las directrices estratégicas son las determinaciones técnicas que orientan al plan y le dan fundamento a las acciones del Gobierno Departamental y de los demás actores sociales e instituciones públicas y privadas para el adecuado cumplimiento de los objetivos del Plan Parcial.

El Plan Parcial establece desafíos prioritarios, directrices propiamente dichas y define contenidos que pasan a integrarse a los programas de gestión de Desarrollo Urbano y Hábitat Social, de Turismo, Patrimonio y Ambiente y de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, creados por el DEC 3/2007.

Artículo 8º.- Desafíos Prioritarios

Las directrices estratégicas del Plan Parcial responden a los desafíos establecidos en el Plan de la ciudad de Rivera, en especial numerales 4 a 7 del artículo 11º DEC 20/2010 referidos a hacer de Rivera una ciudad más solidaria en cuanto a la accesibilidad de sus habitantes a una calidad de vida urbana contemporánea, preparar la ciudad para los cambios derivados de los procesos de integración regional, Mercosur, proteger y poner en valor al patrimonio natural y cultural incorporándolo, al mismo tiempo, a la vida ciudadana y promover una economía local innovadora, adecuada a los potenciales propios, al posicionamiento regional de Rivera y a las nuevas dinámicas económicas.

El Plan parcial responde asimismo a los desafíos prioritarios siguientes:

- a) Contemplar para beneficio del Departamento las dinámicas económicas generadas por un empresariado que desea invertir en el área central de la ciudad.

- b) Potenciar al microcentro de la ciudad como atractivo al turismo y a otras actividades de servicios de mayor valor agregado.
- c) Mejorar la calidad del paisaje urbano para goce de los ciudadanos y visitantes.
- d) Contribuir en la optimización de la ciudad como ambiente de negocios.
- e) Revertir los procesos de vaciamiento de actividad residencial del centro compatibilizándolo con las actividades de servicios.
- f) Incorporar al patrimonio cultural construido y vegetal al proceso de transformación urbana.

Artículo 9º.- Directrices Estratégicas – Microcentro de Rivera, calidad, desarrollo y posicionamiento internacional

En función de estos desafíos prioritarios, el Plan Parcial establece las siguientes directrices estratégicas:

- a) Sarandí, eje de la transformación

La avenida Sarandí se afianza en su rol de eje comercial, atractivo de turistas y de captación de las inversiones inmobiliarias a través de un cambio importante en la normativa de alturas (con especial cuidado estético de las medianeras) y de ocupación del suelo, de un proyecto de obras en el espacio público y del proyecto de ordenanza de uso del espacio público.

- b) Treinta y Tres, un avance en *la Línea*

El tramo de Treinta y Tres entre Agraciada y Sarandí avanza en la concreción de la estrategia del Plan de la Ciudad “Rivera integrada al Uruguay y al Brasil” numeral 5 del artículo 12º y del “Programa y Proyecto “La LINEA” numeral 6 del artículo 15º del DEC 20/2010, a través de la modificación de su normativa de alturas y de la ejecución de obras en el espacio público.

- c) Microcentro más denso

El tejido urbano del Microcentro admite un importante incremento de la densidad de ocupación ganando en calidad de paisaje urbano, en base a residencias y comercios para lograr un mejor aprovechamiento de las infraestructuras y servicios instalados así como lograr una mayor masa crítica para atraer nuevas actividades, revirtiendo procesos de vaciamiento de la actividad residencial.

- d) Un patrimonio urbanístico integrado al desarrollo sostenible

En aplicación de la normativa departamental, en especial en el capítulo III y los artículos 57 a 69 DEC 3/2007 y de lo dispuesto por el Plan de la Microrregión, en especial en los artículos 52 a 55 DEC 20/2010, el Plan Parcial detalla la normativa patrimonial aplicable a cada uno de los padrones incluidos en su ámbito territorial.

Artículo 10º.- Programas de gestión

A los efectos de la eficaz instrumentación del presente Plan Parcial en sus aspectos estratégicos y normativos el Intendente organizará las actuaciones necesarias en el Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, el Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente y el Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social según lo dispuesto en el Capítulo V del DEC 3/2007 y en el Capítulo 2 del DEC 20/2010.

CAPITULO 3

Modelo territorial

Artículo 11º.- Modelo territorial - Componentes

El Modelo territorial del Plan Parcial se compone del Perímetro de Ordenamiento Territorial del Microcentro de la Ciudad de Rivera, de la Ficha normativa para el Microcentro y la Declaración de Zonas, sitios y bienes patrimoniales establecidos en el presente decreto, así como la categorización de suelo

urbano y demás disposiciones incluidas en el Plan de la ciudad DEC 20/2010 y que este Plan Parcial no deroga.

Artículo 12º.- Perímetro de Ordenamiento territorial del Plan Parcial

En aplicación del artículo 13º del DEC 3/2007, declárase el Perímetro de Ordenamiento territorial del Plan Parcial del Microcentro de la ciudad de Rivera. Sus límites son:

Treinta y Tres, Monseñor Vera, F. Rivera y Joaquín Suárez.

Artículo 13º.- Atributos urbanísticos y ficha normativa

Los atributos urbanísticos para el Microcentro de Rivera quedan establecidos en la ficha normativa correspondiente que integra el presente decreto y en el Plano de Alturas.

Artículo 14º.- Retorno de valorizaciones

Al amparo de los principios rectores establecidos en los literales e) y f) del artículo 5º de la ley 18.308 y en aplicación del inciso segundo del artículo 29º "Revisión de los instrumentos de ordenamiento territorial" y del artículo 46º "Retorno de valorizaciones" de la referida ley, del artículo 83º del DEC 3/2007 y del literal f) del DEC 20/2010, y hasta tanto no se reglamente en una norma general para la ciudad, se establece el mecanismo de cálculo de retorno de valorizaciones siguiente:

A. Edificaciones que no superen el Factor de ocupación total básico/FOTB DEC 20/2010: sin retorno de valorizaciones.

B. Edificaciones que superen el Factor de ocupación total básico/FOTB DEC 20/2010 y hasta el Factor de ocupación total máximo/FOTM DEC 20/2010: 2% de la mayor edificabilidad del proyecto.

$$B = \text{Superficie del terreno} \times (\text{FOT PROYECTO} - \text{FOTB DEC 20/2010}) \times 0,02 \times \text{Valor del metro cuadrado de construcción}$$

C. Edificaciones que superen el Factor de ocupación total máximo/FOTM DEC 20/2010: 5% de la mayor edificabilidad por sobre el Factor de ocupación total básico/FOTB DEC 20/2010.

$$C = \text{Superficie del terreno} \times (\text{FOT PROYECTO} - \text{FOTB DEC 20/2010}) \times 0,05 \times \text{Valor metro cuadrado de construcción.}$$

El Pago de la mayor valorización se hará efectivo antes de la aprobación del Permiso de construcción.

Dicho importe será destinado a un fondo de gestión territorial o bien la permuta por otros bienes inmuebles de valor similar.

Si la Intendencia Departamental asume los costos de urbanización le corresponderá además, en compensación, la adjudicación de una edificabilidad equivalente al valor económico de su inversión.

Artículo 15º.- Edificación en altura y Contrato – Plan

Todo proyecto que supere la altura de 15 metros, medido desde el punto medio de la más baja de las veredas que enfrente el predio hasta la parte superior de techos, cajas de ascensor, tanque de agua o cualquier otro tipo de elemento constructivo será objeto de un Estudio de Evaluación de Impacto según lo establecido en el artículo 28º de la Ordenanza DEC 3/2007 enfatizando los valores paisajísticos y ambientales.

Todo nuevo proyecto en el microcentro deberá resolver adecuadamente el diseño arquitectónico en ajuste con las fachadas de las edificaciones linderas, en especial cuando éstas hayan sido categorizadas con grados de protección patrimonial 2, 3 o 4. Serán motivo de especial concertación técnica entre los proyectistas y las oficinas técnicas municipales los basamentos y coronamientos, acordamientos, retiros, tratamiento de medianeras y fachadas laterales, ubicación de rebajes de cordón e ingreso de vehículos y demás atributos urbanísticos de repercusión en el espacio público.

El conjunto de los acuerdos establecidos en materia de retorno de valorizaciones, contraprestaciones, concertaciones de proyecto, distribución de cargas y beneficios, y demás similares, serán estipulados en un Contrato – Plan entre la Intendencia y los promotores del emprendimiento, el que será integrado al

expediente de permiso de construcción en constancia de aplicación del Plan y para garantía de las partes.

Artículo 16º.- Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales – Incorporación

Quedan integrados al Registro de Zonas, Sitios y Bienes patrimoniales y al Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales de Rivera, los siguientes, a los cuales se les categoriza y establece el grado patrimonial correspondiente según lo dispuesto en los artículos 52º y 53º del DEC 20/2010 y en lo que corresponda del DEC 3/2007.

NRO. DE PADRÓN	CATEGORÍA	A PRESERVAR	OBSERVACIONES
382	2	FACHADA	
392	2	FACHADA	
394	4	SOLAMENTE LA BICA	LA BICA
397	2	IMPLANTACIÓN Y PATIOS	JARDÍN Nº 108
407	4		ADUANA
411	2		
412	2		
415	3		
416	3	VALOR DE TRAMO	
417	2	FACHADA	
423	3 y 4	3 INTERIOR - 4 FACHADA	SALA CULTURAL ANTEL
438	3		
439	2	FACHADA	
440	2	FACHADA	
441	2	FACHADA	
455 (P)	2	FACHADA	
621	1	RETIRO CON PALMERAS	
647	3		
666 (P)	3		
667	1	VALOR DE TRAMO	
679	2	FACHADA	
687	2		
688	2		
692	2	FACHADA, VALOR DE TRAMO Y JARDÍN	
693	2	FACHADA Y VALOR DE TRAMO	
707	2	VALOR DE TRAMO	
888	3		MTOP
900	1		EX CINE IMPERIAL
913	1	MATERIALES FACHADA	
916	2		
920	2	ACCESOS Y CEIBO	
922	1	FACHADA	
927	3		
928	3	RESOLVER EN CONJUNTO CON EL HOTEL	HOTEL NUEVO
933	2	VALOR DE TRAMO	
936	2	FACHADA Y VALOR DE TRAMO	
953	1		
954	2	VOLUMETRIA DE FACHADA	
1124	2	FACHADA Y VALOR DE TRAMO	
1152	1	SOLUCIÓN ACCESOS	
1153	1	MURO, JARDÍN, ACCESO	
1154	2		
1162	2	FACHADA Y PATIO	
1167	2	FACHADA	
1173	1	FACHADA Y VALOR DE TRAMO	TEATRO FLORENCIO SÁNCHEZ
1174	2	VALOR DE TRAMO	
1175	2	FACHADA Y VALOR DE TRAMO	
1198	2	FACHADA Y VOLUMETRIA	
1205	4	CLUB URUGUAY	
1208	2		
1209	2	FACHADA Y VALOR DE TRAMO	
1210	2	FACHADA Y VALOR DE TRAMO	
1211	2	FACHADA Y VALOR DE TRAMO	
1223	2	FACHADA Y VALOR DE TRAMO	

1238	2	MATERIALES FACHADA	
1239	2	MATERIALES FACHADA	
1242	2		
1432	2	FACHADA	
1468	1	FACHADA Y VALOR DE TRAMO	
1469	2	FACHADA Y VALOR DE TRAMO	
1472	2	FACHADA	
1475	1	BALCON DE PIEDRA ARENISCA	
1477	1	VOLUMETRIA DE FACHADA	
1480	2	FACHADA	
1488	4		IGLESIA
1490	2		
1496	2	FACHADA	
1502	2	FACHADA Y VOLUMETRIA	
1503	2	VALOR DE TRAMO	
1504	2	VALOR DE TRAMO	
1505	2	VALOR DE TRAMO	
1514	2	FACHADA	
1549	2	MATERIALES FACHADA	
1678	2		
1753	3	PATRIMONIO DEPTAL. DECLARADO	BROU
1754	2	FACHADA Y VALOR DE TRAMO	
1756	2	FACHADA Y VALOR DE TRAMO	
5504	2	FACHADA Y VOLUMETRIA	
5534	3		HOTEL CASINO
5943	1	JARDÍN Y CIPRÉS	
6260	2	FACHADA	
6292	3		EX CINE GRAND REX
6492	2	MURO DE ARENISCA CON SILLARES	
6925	2	FACHADA Y VALOR DE TRAMO	
7436	1	ACCESOS Y FACHADA	
7650	1	VOLUMETRIA DE FACHADA	
7887	2	VALOR DE TRAMO	
8614	2	VALOR DE TRAMO	
8615	2	VALOR DE TRAMO	
8617	1	VOLUMETRIA DE FACHADA	
8618	1	COMPOSICIÓN DE OCHAVA	
10156	3	INCLUYE ARBOL	
10256	1	MATERIALES FACHADA	
10662	1	FACHADA	
10663	1	FACHADA	
12219	2	FACHADA	
13196	2		
20465	3		HOTEL CASINO NUEVO
5514 y 682	2	FACHADA Y CONJUNTO	

Artículo 17º.- Proyectos de Obras en Espacios Públicos

Quedan integrados al presente Plan Parcial los proyectos de obras denominados “Proyecto de reacondicionamiento de Sarandí” y “Paseo Treinta y Tres”.

Artículo 18º.- Normativas relacionadas al espacio público

Quedan integradas al presente Plan Parcial las disposiciones que en cuanto a normativa de “Uso y ocupación del espacio público” y de “higiene” corresponde a su ámbito de aplicación.

CAPITULO 4

Instrumentos de gestión del Plan Parcial

Artículo 19º.- Instrumentos de gestión

Sin perjuicio del Sistema Instrumental de Gestión Territorial Departamental que se crea en la Ordenanza DEC 3/2007 y de lo dispuesto por el Capítulo 4 del Plan de la ciudad DEC 20/2010, créase la Comisión de Gestión para el Microcentro de Rivera.

Sus cometidos generales refieren al éxito de la gestión del Plan Parcial, a través de su promoción y de mecanismos de seguimiento, control y evaluación técnica y monitoreo ciudadano, durante el período de vigencia. La Intendencia y demás entidades públicas responsables de la implementación y aplicación de las disposiciones del Plan parcial deberán rendir cuenta de su actividad regularmente, poniendo de manifiesto los resultados de su gestión.

El Intendente establecerá su integración y forma de trabajo a los efectos de asegurar el correcto cumplimiento de los cometidos y garantizar el principio de participación establecido en la ley 18.308.

Artículo 20º.- Modificación de alturas en avenidas.

NOMBRE	ENTRE	ALTURA MÁXIMA	OBSERVACIONES
PTE. VIERA	URUGUAY Y LAS PIEDRAS	PB + 16 PISOS	ZR 11,6,3
PTE. VIERA	LAS PIEDRAS Y MANUEL ORIBE	VARIABLE	ACORDAMIENTO PROGRESIVO entre 16 Y 6 PISOS
MANUEL ORIBE	PTE. VIERA Y ARTIGAS	PB + 6 PISOS	ZR 6,5,15
LUIS ALBERTO DE HERRERA	PTE. VIERA Y MANUEL ORIBE	PB + 5 PISOS	ZR 11,6,3
BRASIL	ANOLLES Y CUARÓ	PB + 4 PISOS	ZR 3,1,2,7
CUARÓ	BRASIL Y W. FERREIRA ALDUNATE	PB + 4 PISOS	ZR 7
PAYSANDÚ	CUARÓ Y BERNABÉ RIVERA	PB + 4 PISOS	ZR 7
W. FERREIRA ALDUNATE	LEANDRO GÓMEZ Y CUARÓ	PB + 6 PISOS	ZR 7
PAUL HARRIS	BATLLE Y ORDOÑEZ Y RCA. ARGENTINA	PB + 5 PISOS	ZR 3,5
PAUL HARRIS	33 ORIENTALES Y BATLLE Y ORDOÑEZ	PB + 8 PISOS	ZR 3
SARANDÍ	PTE. VIERA Y MONS. VERA	PB + 5 PISOS	ZR 1
SARANDÍ	MONS. VERA Y 33 ORIENTALES	VER FICHA NORMATIVA	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
33 ORIENTALES	ENTRE SARANDÍ Y ANOLLÉS	VER FICHA NORMATIVA	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
33 ORIENTALES	ENTRE SARANDÍ Y AGRACIADA	PB + 8 PISOS	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
33 ORIENTALES	ENTRE AGRACIADA Y URUGUAY	PB + 6 PISOS	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
33 ORIENTALES	ENTRE URUGUAY Y F. RIVERA	PB + 3 PISOS	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
AGRACIADA	33 ORIENTALES Y MONSEÑOR VERA	VER FICHA NORMATIVA	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
ITUZAINGO	33 ORIENTALES Y MONSEÑOR VERA	VER FICHA NORMATIVA	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
URUGUAY	ARTIGAS Y CARÁMBULA (ACERA OESTE)	PB + 4 PISOS	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
URUGUAY	ARTIGAS Y CARÁMBULA (ACERA ESTE)	PB + 3 PISOS	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
JOAQUÍN SUAREZ	33 ORIENTALES Y PAYSANDÚ (ACERA OESTE)	PB + 4 PISOS	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
JOAQUÍN SUAREZ	33 ORIENTALES Y PAYSANDÚ (ACERA ESTE)	PB + 3 PISOS	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
CEBALLOS	JOAQUÍN SUAREZ Y URUGUAY	VARIABLE (VER PLANO)	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
PAYSANDÚ	JOAQUÍN SUAREZ Y URUGUAY	VARIABLE (VER PLANO)	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
FIGUEROA	ITUZAINGÓ Y AGRACIADA	VARIABLE (VER PLANO)	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
CARÁMBULA	JOAQUÍN SUAREZ Y URUGUAY	VARIABLE (VER PLANO)	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
MONSEÑOR VERA	ITUZAINGÓ Y URUGUAY	VARIABLE (VER PLANO)	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
F. RIVERA	33 ORIENTALES Y MR VERA (AMBAS ACERAS)	PB + 2 PISOS	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO

FICHA NORMATIVA DE ZONA REGLAMENTADA MICROCENTRO

ATRIBUTOS		Z R Microcentro
USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercial hasta 500 mc.
	Autorizados Condicionados	Actividades comerciales mayores a 500 mc y servicios (discotecas, ferias, etc.). Los edificios destinados a oficinas deberán incluir un mínimo de unidades de vivienda equivalente a un 30% de su superficie total construida.
	Prohibidos	La ubicación de vivienda económica municipal. Todos aquellos que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras con sus actividades, así como barracas, talleres, procesos industriales u otros a juicio de la Intendencia. Aquellas actividades de carga o descarga y en general el depósito en forma transitoria o permanente que ocupen con mercaderías las aceras.
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE		300 m2
FORMA DEL LOTE	Frente mínimo	10 metros
F.O.S. MAXIMO		En Planta Baja y Primer Piso: régimen general 80 %; para uso comercial y garajes hasta el 100%. En ningún caso la profundidad de las construcciones a partir del Segundo Piso podrá superar los 25 metros medidos desde el límite frontal del predio, ni podrán exceder de 500 metros cuadrados de superficie. FOS en Planta Baja, Primer y Segundo Piso: 80% (con actividad comercial o garajes 100%). FOS a partir del Tercer Piso 50%. Estos porcentajes y dimensiones son sin perjuicio del cumplimiento de las normas de higiene de las construcciones.
F.O.T. MAXIMO		En aplicación de las alturas establecidas en el "Plano de Alturas" del presente Plan, los FOT Máximos serán los siguientes: PB + N pisos, FOTM = 0,8 x N+1 (corresponde al 80% del FOS) Comercio en PB y/o Primer Piso, FOTM = 1 (PB) + 1 (1er Piso) + N pisos x 0,8 (corresponde al 100% y al 80% del FOS respectivamente)
F.O.T. BASICO		1 1,8 sobre Av. Sarandí y Av. Brasil entre M. Vera y Pte. Viera. 2.4 en Av. Sarandí entre M. Vera y 33 Orientales.

ALTURA EN EL LOTE		<p>Alturas máximas establecidas en el "Plano de Alturas" del presente Plan.</p> <p>Por encima de los valores máximos establecidas en el Plano de Alturas del presente Plan, solamente podrán considerarse para su aprobación, sin perjuicio de la aplicación preceptiva del artículo 15 del presente Plan, aquellos proyectos que por su singularidad, valor estratégico, paisajístico y diseño emblemático, se soliciten construir en los padrones frentistas a los siguientes tramos de calles:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Agraciada entre Monseñor Vera y 33 Orientales; b) Sarandí entre Monseñor Vera y 33 Orientales; c) Itzaingó entre Monseñor Vera y 33 Orientales; d) Figueroa entre Sarandí y Agraciada; e) 33 Orientales entre Agraciada y Anollés; f) Las Avenidas que están fuera del microcentro y que constan en la planilla de normativas de alturas del Plan. <p>La edificación en altura no podrá generar barreras continuas en las cuadras del Microcentro que afecte la visuales y perspectivas entre el cerro del Marco y el cerro Marconi.</p> <p>Aquellos proyectos de edificios que tengan una tipología de torre exenta, o sea retiradas de los límites medianeros a partir del Segundo Piso, podrán obtener de la Intendencia de Rivera la exoneración de hasta un 30% de la contribución inmobiliaria.</p> <p>No podrán autorizarse edificios en alturas superiores a las establecidas en el plano de alturas en las laderas de los cerros, en especial en la del Cerro del Marco.</p> <p>Se aplica el artículo 15 del presente Plan.</p>
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	Alineación frontal obligatoria en Planta baja y Primer Piso
	Retiros	Retiros laterales prohibidos en Planta Baja y Primer Piso
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		SI. Serán objeto de evaluación por parte las oficinas técnicas municipales correspondientes.
ACORDAMIENTOS		Obligatorio para los edificios en altura, siempre que a consideración de las oficinas técnicas municipales correspondientes no generen barreras tal como se establece en el atributo alturas.
ARQUITECTURA (Materiales, colores, cubiertas, aberturas, proporciones)		<p>Las construcciones deberán privilegiar el uso de materiales nobles y de la mayor calidad de diseño y ejecución posibles. Dicha calidad podrá ser condicionada con fundamentación explícita por las oficinas técnicas de la Intendencia procurando acordar con la paisajística general y las características del tramo.</p> <p>Prohibidas las construcciones en adobe, chapa, cartón, material de descarte y las cubiertas quinchadas. No se habilitarán viviendas económicas unifamiliares.</p> <p>Es de especial aplicación el literal l) del artículo 51 del Decreto 20/2010 y el atributo "Medianeras y fachadas laterales" incorporado al artículo 83 de la Ordenanza 3/2007.</p>
ESPACIO PUBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante (baldosa 9 panes) acorde con el tramo entre vías públicas y en función del proyecto de los espacios públicos.
	Vialidad	
	Arbolado	SI

	Equipamiento urbano	SI
ESTACIONAMIENTOS		<p>Obligatorio en los edificios destinados a vivienda colectiva, a oficinas, a hotel o superficies comerciales mayores a 300 mc. En edificios de vivienda colectiva se construirá un sitio de estacionamiento cada dos unidades. Aquellas unidades que excedan los 100m2, se construirá un estacionamiento mas cada 50mc. En edificios de hotel se construirá un estacionamiento cada tres unidades. En edificio de oficinas se construirá un estacionamiento cada dos unidades y aquellas unidades que excedan los 50m2 se construirá un estacionamiento más cada 50m2.</p> <p>La Intendencia de Rivera podrá exonerar hasta el 100% de la contribución inmobiliaria, por un período de 10 años, a los edificios destinados a garajes que ocupen como mínimo un 80 % de la Planta Baja, del Primer y del Segundo Piso, o sea un FOT mínimo de 2,4.</p> <p>La Intendencia de Rivera podrá exonerar hasta el 100% de la contribución inmobiliaria, por un período de 5 años, correspondiente a la superficie de los garajes y subsuelos en los edificios de vivienda o comercio sin perjuicio del mínimo exigible.</p>
INFRAESTRUCTURA		Completa
JARDINERIA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: estará condicionada su ubicación a dos metros mínimos desde las líneas medianeras.
ESPECIFICIDADES		<p>En casos de excepción debidamente fundamentados, en el caso de constituir retiro lateral, deberá constar en fachada un cerramiento conformando la alineación obligatoria.</p> <p>Toda la actividad pública y privada de carácter comercial, financiera y de servicios, sobre las calles del Microcentro y las Avenidas listadas en la planilla correspondiente estará regida por una normativa específica de marquesinas y cartelería, siendo objeto de evaluación por parte de las oficinas técnicas municipales correspondientes.</p>



INTENDENCIA
DE RIVERA



INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

**PLAN PARCIAL
DEL MICROCENTRO DE LA CIUDAD DE
RIVERA**

VERSION FINAL



INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAN PARCIAL DEL MICROCENTRO DE LA CIUDAD DE RIVERA VERSION FINAL

En aplicación del Art. 47º de la ley 18.308 y del Decreto 221/2009 del Poder Ejecutivo, se elabora el siguiente Informe Ambiental Estratégico.

Contenido:

- a) La identificación de los aspectos relevantes de la situación ambiental del área comprendida en el instrumento de OT previsto y su área de influencia, analizando su probable evolución en caso de no aplicarse el mismo, incluyendo los problemas ambientales existentes.

Se trata del área central de la ciudad de Rivera, el microcentro comercial, totalmente urbanizado, con infraestructuras completas y con capacidad ociosa, que sufre un proceso relativamente reciente y masivo de inversiones, como consecuencia de la realidad cambiaria entre Brasil y Uruguay. Esto ha generado procesos urbanos negativos que distorsionan y generan conflicto con la normativa vigente. Ésta actualmente imposibilita la captación de inversiones y/o su correcto encauzamiento hacia un urbanismo de calidad y planificado según las expectativas originales. Por ello es de suma importancia la aprobación de un plan parcial que contemple los procesos descritos.

- b) Los objetivos de protección ambiental contemplados en la elaboración del instrumento de ordenamiento territorial previsto, incluyendo los objetivos prioritarios de conservación del ambiente, comprendiendo los recursos naturales y la biodiversidad.

Los objetivos de protección ambiental se focalizan en los siguientes aspectos:

- 1) Racionalización de la normativa edilicia a los efectos de proteger el ambiente actual de procesos negativos que pudieran ocurrir fuera de la norma.
- 2) Mejoramiento del ambiente a través de la disposición de nuevas alturas y densidades que conserven un paisaje que se concentra en el área comercial y que desciende en el gradiente hacia el resto del tejido urbano.
- 3) Protección patrimonial edilicia para el cual se ha realizado un relevamiento y categorización predio a predio asignándose un grado patrimonial a cada uno según lo dispuesto en el Plan local y la legislación departamental vigentes.

- 4) Protección de las cuencas visuales de los cerros que rodean el centro mediante el adecuado manejo de las alturas en la normativa.
 - 5) Disminución de la presión comercial sobre el espacio público, a través de ésta y de otras ordenanzas y proyectos urbanos de detalle gestionados en paralelo.
- c) Los probables efectos ambientales significativos que se estima se deriven de la aplicación del instrumento de OT previsto y de la selección de alternativas dentro del mismo, especificando las características ambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa.

No se identifican efectos ambientales negativos derivados de la aplicación del Plan Parcial.

En cambio, las nuevas construcciones que responderán a las nuevas normativas, mejorarán la integración morfológica en tramos y en el conjunto del tejido urbano, ya que las alineaciones y exigencias arquitectónicas así lo prevén.

Esta normativa contempla:

- 1) Efecto de las sombras sobre construcciones linderas.
 - 2) Medianería y su tratamiento estético.
 - 3) Permitir más FOT comercial para aliviar la presión sobre la ocupación del espacio público.
- d) Las medidas previstas para prevenir, reducir o compensar los efectos ambientales significativos negativos derivados de la aplicación del instrumento de ordenamiento territorial previsto, así como las soluciones que prevea a los problemas ambientales identificados en el área comprendida en el instrumento.

Al no identificarse efectos ambientales negativos derivados de la aplicación del Plan Parcial, no establece medidas para prevenirlos, reducirlos o compensarlos.

En cambio, Las medidas de mitigación previstas en el instrumento son las siguientes:

- 1) Zonificación en alturas con los efectos previstos detallados en párrafos anteriores.
 - 2) Previsión de garajes.
 - 3) Uso del recurso “retorno de valorizaciones” para volcarlo a un fondo de gestión territorial.
- e) Una descripción de las medidas previstas para dar seguimiento a los efectos ambientales de la aplicación del instrumento de OT que resulte aprobado.

Al ser un Plan Parcial enmarcado en el Plan local de Rivera, las medidas previstas de seguimiento se incluyen en las previstas para el conjunto de la ciudad además de la incluida en los Programas de Desarrollo Urbano y de Turismo Patrimonio y Ambiente creados desde 2007.

- f) Un resumen de los contenidos expuestos según los literales anteriores, redactado en términos fácilmente comprensibles, sin perder por ello su exactitud y rigor técnico, que incluya en forma claramente diferenciada, una declaración que indique la manera en que se han integrado al instrumento de OT previsto, los aspectos ambientales contemplados en este informe.

El Plan Parcial del Microcentro es un instrumento necesario dada la realidad actual de la ciudad de Rivera y en especial su Microcentro.

Desde hace un corto período de tiempo, Rivera está sufriendo un proceso masivo de inversiones, provocado por la realidad cambiaria entre Brasil y Uruguay, con tendencias a mantenerse en el tiempo. Esta realidad económica enlazada con la realidad política de captación de inversiones, no puede soslayar la realidad de que se trata de un proceso cíclico (de períodos

más largos talvez pero cíclico al fin) por lo cual no se puede descuidar lo que se construye en el presente que tiende cada vez más a distorsionar lo establecido por la normativa vigente y por lo tanto descontrolado con consecuencias futuras. La normativa vigente se ha tornado restrictiva en ciertos aspectos ya que estaba de acuerdo a otra realidad del pasado reciente.

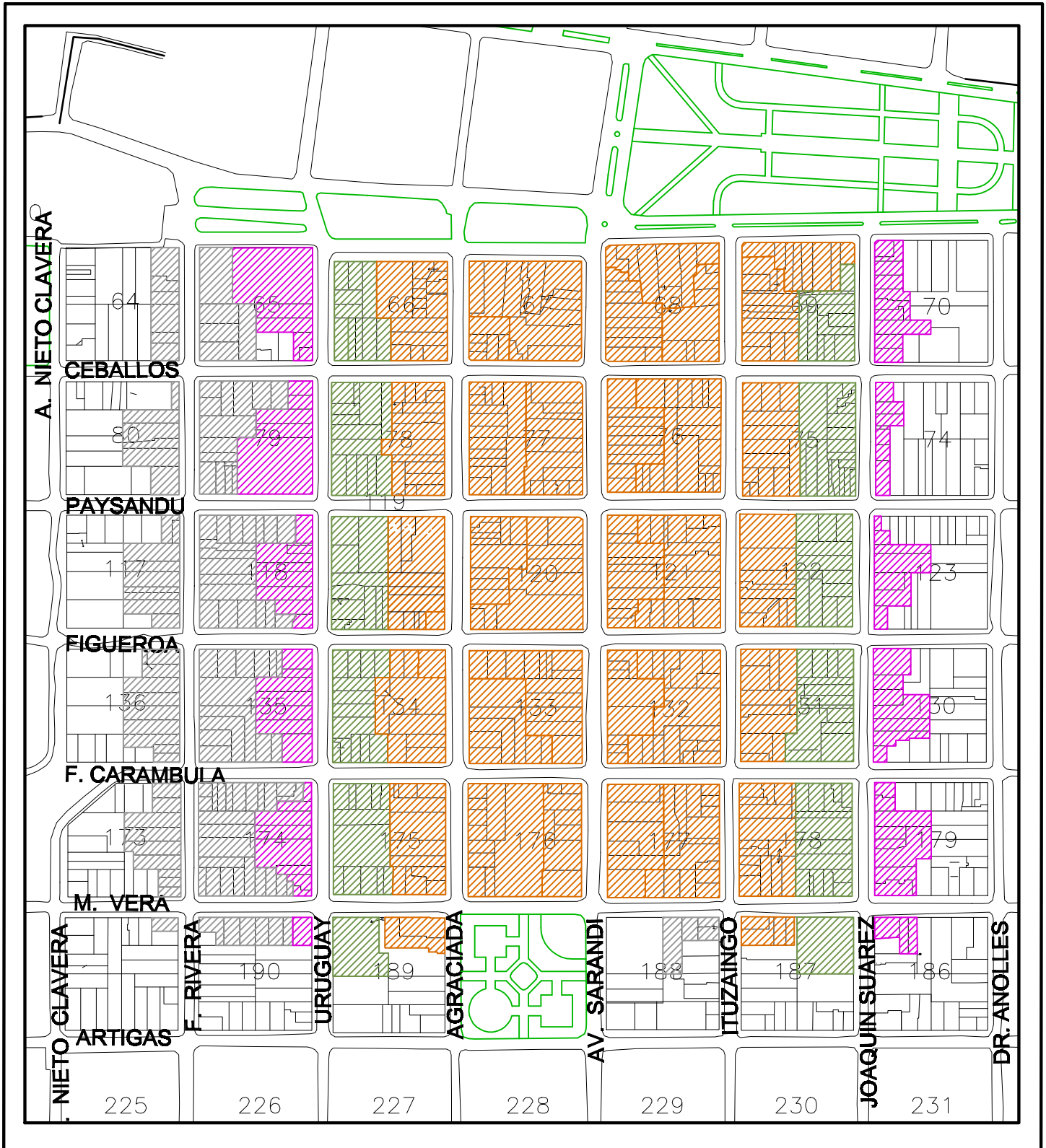
Este fenómeno atado al brusco giro que ha tenido el mercado inmobiliario local, tiende a presionar urbanísticamente esta zona de la ciudad entre otras. En particular esta zona sufre un proceso de recambio de construcciones, las cuales, de acuerdo a los precios de los terrenos tienden a buscar la construcción en altura.

Los objetivos del nuevo Plan son por tanto la revitalización, renovación y reordenamiento urbano, el mejoramiento del espacio público y la protección patrimonial del centro de la ciudad de Rivera, así como la reversión del proceso de vaciamiento de la actividad residencial en esa área.

Lo que se propone es una nueva normativa que prevea cambios en la ocupación y en el crecimiento en altura de las construcciones de forma equilibrada y en armonía con el entorno inmediato al microcentro.





Se controlan en él los procesos ambientales adversos:

- Racionalización de la normativa edilicia a los efectos de proteger el ambiente actual de procesos negativos que pudieran ocurrir fuera de la norma.
- Mejoramiento del ambiente a través de la disposición de nuevas alturas y densidades que conserven un paisaje que se concentra en el área comercial y que desciende en el gradiente de intensidad de ocupación y altura hacia el resto del tejido urbano, reduciendo el efecto negativo sobre construcciones de zonas linderas.
- Protección patrimonial edilicia para el cual se ha realizado un inventario.
- Protección de las cuencas visuales de los cerros que rodean el centro.
- Disminución de la presión comercial sobre el espacio público, a través de ésta y de otras ordenanzas.
- Tratamiento estético de la medianería.
- Previsión de garajes en los propios edificios a construir.
- Uso del principio legal "retorno de valorizaciones" para volcarlo a un fondo de gestión territorial.

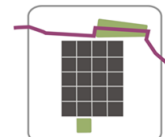


PLAN PARCIAL MICROCENTRO

PLANO DE ALTURAS

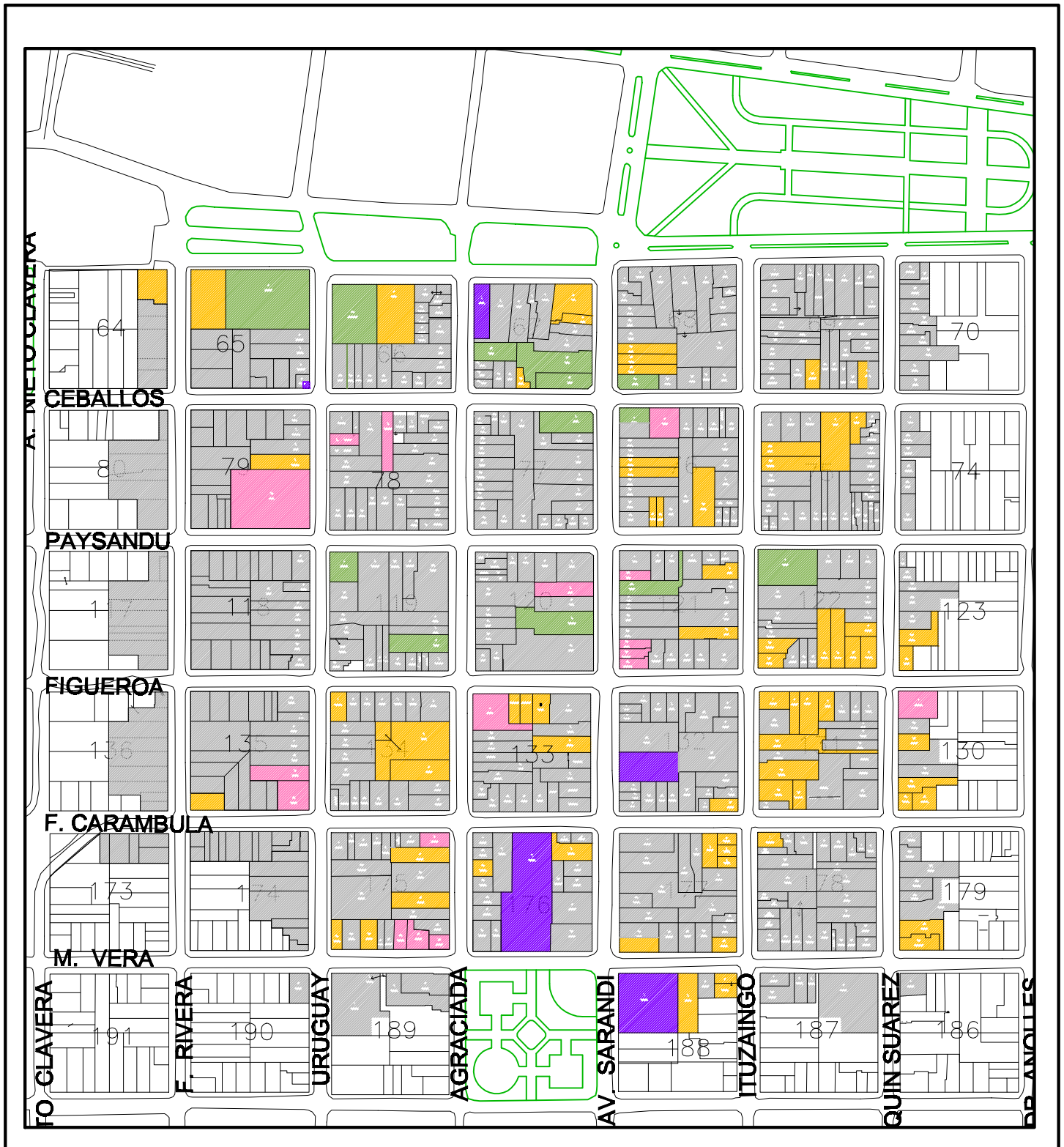
-  PB + 2 PISOS
-  PB + 3 PISOS
-  PB + 4 PISOS
-  PB + 7 PISOS (ver ficha normativa "ALTURA")

PLAN PARCIAL MICROCENTRO RIVERA



CALLES Y AVENIDAS COMERCIALES - NORMATIVA DE ALTURA

NOMBRE	ENTRE	ALTURA MÁXIMA	OBSERVACIONES
PTE. VIERA	URUGUAY Y LAS PIEDRAS	PB + 16 PISOS	ZR 11,6,3,11
PTE. VIERA	LAS PIEDRAS Y MANUEL ORIBE	VARIABLE	ACORDAMIENTO PROGRESIVO E/ 16 Y 6 PISOS
MANUEL ORIBE	PTE. VIERA Y ARTIGAS	PB + 6 PISOS	ZR 6,5,15
LUIS ALBERTO DE HERRERA	PTE. VIERA Y MANUEL ORIBE	PB + 5 PISOS	ZR 11,6,3,11
BRASIL	ANOLLES Y CUARÓ	PB + 4 PISOS	ZR 3,1,2,7
CUARÓ	BRASIL Y W. FERREIRA ALDUNATE	PB + 4 PISOS	ZR 7
PAYSANDÚ	CUARÓ Y BERNABÉ RIVERA	PB + 4 PISOS	ZR 7
W. FERREIRA ALDUNATE	LEANDRO GÓMEZ Y CUARÓ	PB + 6 PISOS	ZR 7
PAUL HARRIS	BATLLE Y ORDÓÑEZ Y RCA. ARGENTINA	PB + 5 PISOS	ZR 3,5
PAUL HARRIS	33 ORIENTALES Y BATLLE Y ORDÓÑEZ	PB + 8 PISOS	ZR 3
SARANDÍ	PTE. VIERA Y MONS. VERA	PB + 5 PISOS	ZR 1
SARANDÍ	MONS. VERA Y 33 ORIENTALES	VER FICHA NORMATIVA	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
33 ORIENTALES	ENTRE SARANDÍ Y ANOLLÉS	VER FICHA NORMATIVA	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
33 ORIENTALES	ENTRE SARANDÍ Y AGRACIADA	PB + 8 PISOS	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
33 ORIENTALES	ENTRE AGRACIADA Y URUGUAY	PB + 6 PISOS	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
33 ORIENTALES	ENTRE URUGUAY Y F. RIVERA	PB + 3 PISOS	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
AGRACIADA	33 ORIENTALES Y MONS. VERA	VER FICHA NORMATIVA	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
ITUZAINGÓ	33 ORIENTALES Y MONS. VERA	VER FICHA NORMATIVA	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
URUGUAY	33 ORIENTALES Y MONS. VERA (ACERA ESTE)	PB + 4 PISOS	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
URUGUAY	33 ORIENTALES Y MONS. VERA (ACERA OESTE)	PB + 3 PISOS	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
JOAQUÍN SUAREZ	33 ORIENTALES Y PAYSANDÚ (ACERA OESTE)	PB + 4 PISOS	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
JOAQUÍN SUAREZ	33 ORIENTALES Y PAYSANDÚ (ACERA ESTE)	PB + 3 PISOS	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
CEBALLOS	JOAQUÍN SUAREZ Y URUGUAY	VARIABLE (VER PLANO)	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
PAYSANDÚ	JOAQUÍN SUAREZ Y URUGUAY	VARIABLE (VER PLANO)	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
FIGUEROA	ITUZAINGÓ Y AGRACIADA	VARIABLE (VER PLANO)	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
CARÁMBULA	JOAQUÍN SUAREZ Y URUGUAY	VARIABLE (VER PLANO)	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
MONS. VERA	ITUZAINGÓ Y URUGUAY	VARIABLE (VER PLANO)	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO
F. RIVERA	33 ORIENTALES Y MR. VERA (AMBAS ACERAS)	PB+2 PISOS	INCLUIDO EN PLAN MICROCENTRO



PLAN PARCIAL MICROCENTRO

PLANO DE CATEGORIZACIÓN PATRIMONIAL

CATEGORIZACIÓN SEGÚN ART. 58º ORD. 20 / 2010

- CATEGORIA 1
- CATEGORIA 2
- CATEGORIA 3
- CATEGORIA 4