

FUNDAMENTOS Y ALCANCES DE LA REVISIÓN DEL PLAN LOCAL DE LA CIUDAD DE DURAZNO

Desde la sanción de la Ley N° 18.308, el Gobierno Departamental de Durazno ha sancionado 3 Instrumentos de Ordenamiento Territorial. El primero de ellos fueron las Directrices Departamentales, mediante Decreto N° 2181 de fecha 15 de julio de 2011. En sus disposiciones, se establecieron categorías, usos de suelo y otras consideraciones, respecto de todo el Departamento, sin entrar en mayores detalles en cuanto a reglamentaciones. El segundo instrumento en sancionarse fue el Plan Local de la ciudad de Durazno y su zona de influencia, por Decreto N° 2315 de fecha 12 de diciembre de 2014 (cambios no sustanciales introducidos por Decreto N° 2472 del 11 de abril de 2019). Posteriormente, el tercer instrumento en sancionarse fue el Plan Local de la localidad de Centenario, por decreto N° 2523 de 23 de octubre de 2020.

Como se puede apreciar, la experiencia legislativa al respecto es interesante, dado que nuestro Departamento se encuentra plenamente regulado por normas de carácter departamental, en cuanto al Ordenamiento Territorial. El Plan Local de la ciudad de Durazno resultó de vital importancia, dado que en la ciudad capital se concentra la gran mayoría de la población del Departamento. Por su parte, el Plan local de la localidad de Centenario fue producto de la necesidad imperiosa de una regulación actualizada, dado el impacto ocasionado por la instalación de la Planta de producción de celulosa de UPM. En dicha localidad, si bien regían las Directrices Departamentales, era necesario contar con normativa más actualizada y asertiva, para reglar y mitigar los posibles impactos negativos que se ocasionaran por un emprendimiento de tal envergadura, en una localidad tan pequeña. Producto de ello, se entendió pertinente contar con un instrumento aplicable a la localidad, sancionándose el Plan Local de Centenario.

Si bien el emprendimiento industrial referido se encuentra ubicado a una

distancia aproximada de 80km de la ciudad de Durazno, por ser ésta una ciudad que cuenta con una oferta de servicios más amplia y variada, el impacto del emprendimiento no estuvo ajeno, ya que se establecieron muchos operarios en nuestra ciudad, lo que influyó en la dinámica de la misma, en temas como el tránsito, la vivienda y los servicios asociados. En virtud de lo expuesto, si bien la revisión del Plan Local de la ciudad de Durazno estaba previsto para el año 2024, se entendió pertinente iniciar el proceso de revisión del instrumento en forma algo anticipada.

En la ciudad de Durazno se cuenta entonces con un instrumento que fuera sancionado en el año 2014 (con algunas modificaciones no sustanciales), con el paso del tiempo y el desarrollo de la comunidad, con la gestión del mismo se han presentado diversos aspectos de la norma que deben ser resueltos, el desarrollo de ciertas áreas que en su momento no se visualizaron, o simples correcciones de aspectos sustanciales a la normativa. En este sentido, no está de más destacar que el proceso de revisión de un Instrumento de Ordenamiento Territorial no es más que lo que indica su nombre. Por ello, es pretensión de este Equipo técnico que se ajusten determinadas cuestiones que en el instrumento vigente requieren que ello ocurra, así como ciertos cambios en usos de suelo, cambios de categorías, etc. Estas revisiones necesarias, lo son en virtud de los cambios notorios que ha sufrido principalmente la zona urbana dentro del ámbito de aplicación del IOT, así como los nuevos requerimientos de la población afectada, sin olvidar que desde la aprobación del Decreto Departamental N° 2315, se han implantado ciertos emprendimientos industriales y comerciales que modificaron sustancialmente las condiciones del Ordenamiento Territorial en la ciudad de Durazno. Asimismo, como ya se dijo, con la correspondiente gestión del Plan, se fueron advirtiendo vacíos y aspectos a modificar, como cualquier norma del Derecho Positivo, las cuales son por esencia superables y modificables.

Por tratarse de aspectos definidos como “sustanciales”, requieren que el procedimiento para su aprobación sea el mismo que para la aprobación de un Instrumento de Ordenamiento Territorial original. En definitiva, valorado desde un punto de vista jurídico-normativo, estaremos ante un nuevo instrumento , no una

simple modificación o nueva redacción.

El equipo ha entendido que la opción en forma expresa el IOT vigente, dando una nueva redacción, aporta mayor certeza a la ciudadanía, ya que la claridad de las disposiciones resultan en beneficio de la armonía de las acciones de los particulares con la normativa vigente. En definitiva, a juicio de este equipo, estaríamos ante una mejor técnica legislativa, aportando claridad y simpleza.

De acuerdo al procedimiento de sanción de un Instrumento de Ordenamiento Territorial como es una Plan Local, a juicio de este Equipo se está en condiciones de poner de manifiesto las principales características del Instrumento proyectado, sin perjuicio de las modificaciones que se realicen en el futuro, proveniente de la población civil, organismos nacionales o departamentales, en el ámbito de sus competencias. En su oportunidad, y una vez transcurrido el procedimiento respectivo, será el Ejecutivo Departamental quien remitirá iniciativa para ante la Junta Departamental, para la posterior aprobación del Instrumento de Ordenamiento Territorial.

Emprendimientos de relevancia territorial instalados posteriormente al Plan Local vigente y/o cambio de localización de emprendimientos ya instalados previamente

Como resulta notorio con la simple visualización del territorio, desde la sanción del Decreto N° 2315, se han instalado o reinstalado industrias o comercios cuyo impacto territorial devienen en la reformulación de acciones o políticas definidas en su oportunidad. En este aspecto, se discriminarán los emprendimientos que determinaron un cambio relevante en la utilización del suelo, tanto por el emprendimiento en sí mismo, así como en las necesidades derivadas del mismo.

PLANTA DE CELULOSA DE UPM

Sin dudas que la primer fuente de empleo a considerar es la Nueva Planta de Producción de Celulosa de la localidad de Centenario, como ya se mencionó anteriormente. Si bien la instalación de la misma no se encuentra dentro del ámbito de aplicación de este Instrumento a revisar, las necesidades de vivienda de los trabajadores implicados exceden a la localidad en cuyas cercanías se instaló, incidiendo en nuestra ciudad capital. El asentamiento de trabajadores para la construcción de la planta, así como de funcionarios propios de la misma (en algunos casos incluso conjuntamente con sus núcleos familiares), generaron notoriamente un impulso inmobiliario. Este mercado se ha visto influenciado, ya sea desde la construcción de nuevas unidades habitacionales, refacción de unidades en desuso y ocupación de suelos no utilizados hasta el momento.

Como consecuencia del aumento de la demanda, el precio de compra del suelo se ha incrementado sensiblemente. Por ende, la adquisición de suelo urbano se ha visto limitada para cierta parte de la población, con las consecuencias que ello implica. Además, los altos costos de los arrendamientos han determinado un desplazamiento interno de la población. En definitiva, la accesibilidad a soluciones habitacionales se ha visto afectada, siendo la población más vulnerable la que ha tenido que desplazarse a zonas o locaciones con escasa o nula aptitud para ello. Este punto fue puesto en conocimiento por el Ejecutivo departamental a la DINOT, como a la DINAVI y DINISU, las cuales han mostrado preocupación al respecto, adelantando su colaboración para mitigar los impactos. En estos momentos se están llevando adelante políticas de realojos y construcción de nuevas unidades habitacionales. En reuniones de trabajo conjuntas entre la Intendencia Departamental y la DINOT, se ha puesto de manifiesto la preocupación del asentamiento humano en diversas zonas no contempladas para ello en el ordenamiento, entendiendo que tanto los estímulos (positivos y negativos) como las sanciones son las herramientas necesarias para la buena gestión del Instrumento de Ordenamiento Territorial.

Por su parte, la DINAVI ha entendido que el mecanismo de ampliación de la oferta de suelo propiciará la posibilidad de adquisición de los particulares, así como del propio Estado para el desarrollo de sus políticas, además de que esa ampliación ocurra de acuerdo a las proyecciones del Gobierno Departamental y no en forma desordenada. Conforme a ello, también se están llevando adelante políticas activas conjuntas, como por ejemplo la readecuación de las viviendas temporales de los funcionarios de la construcción de la Planta de UPM en unidades de Configuración de Largo Plazo.

NUEVO EMPLAZAMIENTO DEL EJÉRCITO NACIONAL

Otro punto a considerar es la nueva ubicación del Ejército Nacional sobre la Ruta Nacional N° 14, frente al emplazamiento de la Fuerza Aérea. Esta nueva localización en un suelo rural productivo y el uso dado al inmueble resulta incompatible con el uso permitido en el suelo de dicha categoría. Por ello, el nuevo sitio donde se emplaza el Ejército hace necesario el cambio de categoría del suelo donde se asienta, a los efectos de que se puedan desarrollar las tareas propias de un emplazamiento militar. En ese sentido, y aprovechando la instancia de sanción de la revisión del presente Instrumento, se pretende ampliar el ámbito de aplicación del mismo.

CENTRO LOGISTICO DE LA INTENDENCIA DE DURAZNO

Si bien no es un emprendimiento industrial o comercial del ámbito privado, sino que es parte de la Intendencia Departamental, dicho lugar es utilizado como depósito de maquinaria pesada y liviana. Además es punto de referencia de los proveedores de la Intendencia, pues es centro de recepción de los insumos de funcionamiento de toda la Intendencia de Durazno. La nueva localización implica un uso importante y diferencial de las arterias de tránsito de acceso, que debe ser tomada en cuenta para determinar los usos del suelo de los inmuebles de la zona.

De manera intencional se pretendió el traslado del corralón a esta zona, pues en su ubicación anterior, la urbanización residencial de alta densidad generaba un conflicto constante (ruidos, tránsito y otras afecciones). Por su esencia, además de las actividades propias de depósito de materiales, talleres y demás, por las vías de tránsito próximas al lugar se desplazaban máquinas de gran porte, camiones, etc, siendo éste un elemento fundamental para pretender que ese tipo de tránsito no genere conflictos con la zona residencial. En este sentido, se debe intervenir en el sector, a los efectos de no replicar el problema en el actual emplazamiento del Centro Logístico. El presente proyecto otorga un uso de suelo apropiado para el desarrollo de emprendimientos comerciales de gran porte o de uso logístico, mas no residencial.

AEROPUERTO DE SANTA BERNARDINA

Como ya lo ha dispuesto el Gobierno Nacional, el Aeropuerto de Santa Bernardina sufrirá un importante cambio, dado que se proyecta un uso comercial del mismo, hecho que hasta el momento es únicamente en casos excepcionales (aeropuerto de alternativa a Carrasco). Asimismo, este Ejecutivo Departamental ha manifestado la existencia de inversionistas interesados en el desarrollo de un emprendimiento logístico de importantes dimensiones asociadas al Aeropuerto de Santa Bernardina.

En ambos casos, estamos ante el inminente cambio de uso o intensidad del actual uso de los inmuebles implicados. Los actuales usos permitidos en el suelo, limitan el desarrollo o el potencial de crecimiento de dicha zona. Motiva ello el cambio o ampliación de los usos posibles, a los efectos de poder alojar emprendimientos de gran porte e incluso la instalación de zonas francas.

Proyectos de cambios de en vías de tránsito nacionales en la ciudad

VÍA FÉRREA

Como se señaló anteriormente, la instalación de la Planta de Producción de Celulosa de UPM determinó muchos cambios en el territorio. Uno de ellos es la comunicación terrestre de la Planta con el Puerto de Montevideo. La vía férrea que atraviesa el Departamento en dirección Norte-Sur, en su pasaje por el Departamento de Durazno (y por ende también por la ciudad de Durazno) no ha visto alterado su trazado, pero sin dudas que el cambio de intensidad de su uso, genera impactos en la zona a considerar. Al momento de la sanción del Decreto N° 2315, se consideró el trazado actual, su uso y los puntos de conflicto (cruces a nivel). Si bien el trazado actual no se ve alterado, sí se ampliará la frecuencia de uso de las vías ferroviarias, por lo que, en los puntos de conflicto antes advertidos, potencialmente crecerán las posibilidades de eventos negativos. Uno de los puntos de conflicto será eliminado, pues el cruce a nivel de calle Zorrilla se transformará en un cruce a desnivel. Asimismo, esa misma obra mejorará la intersección de la Ruta N° 14 con las Avenidas Martín Salaberry y José Gómez, mediante la construcción de una rotonda. De esta manera, diversas afecciones contempladas en el actual Plan Local, serán solucionados o mejorados sus impactos negativos. Sin embargo, se debe aprovechar la oportunidad de generar espacios de asentamiento residencial y comercial (en su caso), para disminuir el número de cruces en puntos de conflicto.

RUTA NACIONAL N° 5

En virtud del incremento del volumen de tránsito por Ruta Nacional N° 5, el Poder Ejecutivo decidió la construcción de una nueva faja de ruta, ampliando la Ruta N° 5 a doble vía, para generar mayor seguridad y fluidez de la misma. La preocupación es actual, y sin dudas ha sido uno de los cambios que se han mostrado

luego de la sanción del Decreto N° 2315. Si bien la solución proyectada por el Poder Ejecutivo mejora sustancialmente la seguridad y fluidez, los cruces de la población en ambos sentidos Este-Oeste de la vía de tránsito, son conflictos que se deben intentar atemperar. Sin perjuicio de ello, no puede desconocerse que sobre prácticamente toda el área urbana, ya existe una doble vía, siendo el cambio más bien sobre el área no urbana, pero que por estar comprendido dentro del ámbito de aplicación del Plan Local, debe considerarse.

BY PASS RUTA N° 5 / RUTA N° 14

Desde la decisión de revisión del Plan local, e incluso de la remisión del documento avance a la DINOT, si bien existía el proyecto, no había plena certeza del cambio a realizarse en el puente del By Pass del paso a desnivel con calle Pedro Delgado y Melilla. Actualmente, conocido es que además del pasaje a desnivel de la calle Pedro Delgado y Melilla (al este de la vía férrea), se construirá otra arteria de tránsito por debajo del By Pass al oeste de la vía férrea. Sería entonces una continuación de la calle Dr. Alcides Burguez hacia el sur del By Pass.

Si bien significa en primera instancia un cambio sustancial del núcleo habitacional ubicado en la continuación de la calle Dr. Alcides Burguez (al sur del By Pass), el hecho de la apertura y conexión con el lado norte del By Pass (actual calle sin salida), es un potencial suficiente para que este Equipo considerase oportuno ampliar la zona urbana en ese sector, mediante el cambio de categoría de 2 manzanas actualmente categorizadas como suburbanas con un uso comercial preferente, para pasar a ser zona urbana.

Proyectos de cambios de en vías de tránsito departamentales en la ciudad

AVENIDA LÍBER SEREGNI

El Gobierno Departamental, previa iniciativa del Intendente por Decreto de la Junta Departamental N° 2551 sancionó el Presupuesto Quinquenal 2021-2025. En el mismo se proyectó la consolidación de barrios (mejoras en tipos de pavimento, ampliación del cordón cuneta y alumbrado). Asimismo, se prevé la mejora de ciertas arterias de tránsito que han incrementado su frecuencia de uso, por lo que el desarrollo o ampliación de la ciudad debería proyectarse en coherencia con lo resuelto por el Gobierno Departamental al momento de proyectar las inversiones a realizarse en el quinquenio.

En ese sentido, la decisión del Gobierno Departamental de la remodelación de la Avenida Líber Seregni, con una doble vía inicial y proyección a continuar la misma, así como la previsión de mejoras en los Barrios Antonaccio, Planta ANCAP y Parque de la Hispanidad, permiten pensar la posibilidad de densificar o ampliar la zona urbana en dicho sector de la ciudad, entendiendo que dicha zona asimismo no presenta la problemática de crecidas del Río Yi ni cañadas urbanas de gran porte.

Es decir que esta revisión plantea, o al menos proyecta un ordenamiento territorial coherente con la previsión de obras establecidas en el Presupuesto Quinquenal aprobado por el Gobierno Departamental de Durazno para el período 2021-2025.

AVENIDA JOSÉ GOMEZ

En el mismo sentido, la previsión del Gobierno Departamental de repavimentar con carpeta asfáltica la Avenida José Gómez hasta la zona de “la curva”, permite pensar en potenciar el uso de dicho sector. Si se observan los emprendimientos ya

instalados en la zona, como son centros de acopios de mercadería (distribuidoras, producción de fertilizantes, etc), no resultaría lógico extender la zona urbana hacia allí, ya que los conflictos se generarían desde el inicio de la implantación de la misma, con dificultad de solución al corto plazo.

En otro orden, la presencia del By Pass que une las rutas nacionales números 5 y 14, resulta un límite del crecimiento de la zona urbana para dicho sector. Ese contexto no es favorable para potenciar un uso de suelo urbano, mas no es limitante para potenciar un uso de suelo logístico o comercial, dado que el acceso por el By Pass de los camiones de gran porte y el acceso por Avenida José Gómez para los vehículos livianos, permiten que la zona intensifique el uso comercial o logístico, sin que se afecte el tránsito de vehículos pesados por la ciudad.

Por dichos motivos, es que se piensa consolidar la zona como zona de uso comercial y logístico, mediante la categorización del suelo en suburbano, así como la potencialidad de cambio de uso de suelo rural en suelo suburbano.

Categorías y usos de suelos

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

En primera instancia se realizará un resumen de la situación actual de las categorías de suelo y los usos de los mismos, en el ámbito de aplicación de Plan Local de la Ciudad de Durazno y su zona de influencia.

El suelo urbano se encuentra notoriamente afectado por diversas circunstancias y accidentes, tanto naturales como artificiales causados por el hombre.

La situación más problemática y de difícil solución, son las recurrentes crecidas del Río Yi y sus cursos de agua afluentes, afectan mucha zona urbana (cañadas urbanas), con las consecuencias de personas desplazadas, pérdidas económicas y daños personales de diversa índole.

Producto de la constante situación antes descrita, las diversas administraciones del Gobierno Departamental han pretendido llevar adelante políticas de disminución de impacto, ya que la eliminación de los mismos resulta imposible. En ese orden, se han realojado familias en zonas no afectadas por las crecidas de cursos de agua. Como consecuencia, se han formado nuevos barrios de la ciudad, siendo a estas alturas de los más populosos (ejemplo la Higuera).

Estas políticas no han sido aún suficientes, dado que, si bien la cota de inundación que afecta los asentamientos urbanos es cada vez más alta, en los casos de crecientes de gran magnitud se persiste con la problemática de desplazamiento por ingreso de aguas fluviales a los hogares.

Otro problema actual de la zona urbana es el emplazamiento del Sitio de disposición final de residuos (vertedero). Si bien se está en el proceso de compra de un nuevo predio, lejano a la ciudad de Durazno, la situación actual limita la densificación de la urbanización en dicha zona. Asimismo, el traslado del sitio de disposición final no implica que por muchos años sea inviable la urbanización de dicho sector, pues los gases y vertidos se siguen produciendo por un tiempo. En refuerzo de lo antes expresado, el traslado del sitio de disposición final no implica la no utilización del emplazamiento actual del vertedero, pues el mismo se utilizará como zona de transferencia de residuos. Es decir que si bien la basura no se depositará definitivamente allí, la misma será depositada de manera transitoria desde que la recolección domiciliaria la deposite allí hasta que la misma sea trasladada al nuevo Sitio de disposición final.

En cuanto a la zona rural, la misma presenta dos categorías, rural productivo y rural natural. Asimismo, existen padrones rurales productivos con el atributo de potencialmente transformables mediante PAI.

No se prevé la intervención del rural natural.

PROYECCIONES DE REVISIÓN

En esta etapa, se precisarán los posibles cambios de categorías y usos de suelos:

a) En el marco de la pretensión de crecimiento de la zona urbana, se plantea el diseño de estímulos tributarios para contribuir en ese sentido.

b) Se proyecta la utilización de otros estímulos no tributarios, en procura de la utilización del suelo con las mejores aptitudes. La intervención del Gobierno Departamental en los emprendimientos de urbanizaciones privadas, con las condiciones normativas ya previstas, serán la base de estas intervenciones.

c) En el sentido contrario, existen hoy inmuebles con categoría urbana, cuya utilización como tal no es posible, debido a la baja altura y las constantes afectaciones de los mismos por pequeñas crecidas del Río Yi. Un ejemplo claro de ello es toda la zona costera (camping, avenida Churchill, zona de playa de puente nuevo, etc). Por ende, se proyecta la recategorización de dichos inmuebles, evidenciando la necesidad de categorización de otros inmuebles urbanos con potencial de crecimiento real y ordenado de la ciudad.

d) Se propone revertir el uso dado por la actual normativa para ciertos inmuebles, a los efectos de adaptarse a las nuevas necesidades de la población de la ciudad de Durazno. Como toda norma de ordenamiento del territorio, la misma lleva intrínseca la planificación de la ocupación del suelo con un sentido determinado. La posterior realidad determina que, en algunos casos, esa planificación original no se atendida por las nuevas necesidades de la población. ES en este sentido, que se propone la recategorización de ciertos inmuebles.

e) El suelo suburbano, en el vigente Plan se encuentra dividido en 3 subcategorías. Con la gestión del instrumento, se han evidenciado problemas con los usos, por lo que se definirán cambios en los usos permitidos y no permitidos en cada una de las subcategorías. Esto es a los efectos de dejar bien definidas las zonas residenciales y zonas donde se entiende oportuno el desarrollo de actividades productivas y logísticas. Se observa como improcedente que en un mismo sector se vuelva un uso mixto. Se entiende pertinente que desde la vista del Gobierno Departamental y en la visión de mediano y largo plazo, se definan las zonas de

desarrollo productivo y zonas de desarrollo residencial en forma separada.

f) Tanto para la zona urbana, como para la zona suburbana con uso principal residencial, se atenderá la existencia de los servicios esenciales (agua potable, saneamiento por colector y alumbrado público), o en su defecto el acceso a los mismos en el corto o mediano plazo. Por el contrario, para la zona suburbana con destino comercial, productivo y logístico, se atenderá el acceso a las vías principales de tránsito (preferentemente rutas nacionales), así como el destino de los efluentes según los permisos de emprendimientos a conceder. Resulta considerable el hecho de que el tránsito pesado asociado a las industrias y comercios, preferentemente no ingresen en el área urbana, potenciando la instalación en zonas conexas a las rutas nacionales o con acceso a las mismas.

g) Se ha considerado el cambio de suelos rurales con el atributo potencialmente transformables a suburbanos, estableciendo directamente el cambio de categoría a suelos suburbanos. Con los cambios económicos descritos anteriormente, se hace preciso contar con disponibilidad de suelos aptos con ciertas características. Todo ello sin perder de vista la idea del acceso a las rutas principales. En ese sentido, el cambio directo de categoría de esos suelos que los privados ya podían hacerlo (mediante PAI), se entiende que es una medida que va en el sentido antes descrito, sin vulnerar las condiciones medioambientales tenidas en cuenta al momento de la categorización anterior de “suelo rural productivo potencialmente transformable a suburbano mediante PAI”. En definitiva, es cambiar algo ahora, que ya podía haber sucedido a iniciativa de los particulares.

h) En otro sector del suelo rural, se proyecta la asignación del atributo de potencialmente transformable a dichos inmuebles. De esta manera, aunque hoy no se considere el cambio de categoría mediante el presente instrumento, en caso de que un emprendimiento lo requiera, se podrá recategorizar el o los inmuebles a través de los procedimientos legales de cambio de categoría del suelo.

i) Para la zona rural, principalmente se proyectará el aumento de la capacidad productiva del sector. En primer lugar, dentro del ámbito de aplicación del

Instrumento, existen diversas realidades según las zonas. Por sus tamaños de suelo y capacidad de productividad, existen dos zonas donde el “uso productivo” del suelo rural no se ve reflejado en la realidad como debería. La realidad indica que mucho suelo rural es utilizado principalmente como habitacional en una densidad mínima, estando parquizado gran parte del predio y sin aprovechamiento productivo del mismo. Aquí la tarea del equipo es introducir posibilidades de uso del suelo y reglamentar las ocupaciones de los mismos. Entre otras cuestiones, este equipo proyecta la ampliación de la zona suburbana con un uso mixto, estableciendo ciertas condiciones de uso del suelo, reglamentando la impermeabilidad del suelo y obligando al mantenimiento del tapiz vegetal; así como la posibilidad de fraccionamiento de inmuebles rurales en lotes mínimos desde 1 hectárea. Con estas acciones se podría reglamentar de mejor forma situaciones ya existentes, permitiendo el control de las mismas, y evitando que se repliquen estas situaciones en otros sectores del ámbito de aplicación.

Mensaje final

En suma y de acuerdo a las consideraciones expuestas, este equipo considera que se está en condiciones de poner de manifiesto por el plazo establecido en la legislación vigente en la materia, de la proyección de Revisión del Plan Local de la ciudad de Durazno y su Ámbito de Aplicación. Por dicho plazo, la participación de la sociedad civil y los organismos pertinentes, serán las fuentes que, conjuntamente con el Ejecutivo Departamental, concretarán el proyecto de Instrumento de Ordenamiento Territorial a ser remitido a la Junta Departamental para su aprobación.

Atentamente.

PUESTA DE MANIFIESTO

REVISIÓN PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA CIUDAD DE DURAZNO



PUESTA DE MANIFIESTO

En el marco del Convenio firmado entre la Intendencia Departamental de Durazno y el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y medio Ambiente, y en cumplimiento con lo establecido en el artículo 24 de la Ley N°18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, ("...Artículo 24. (Puesta de Manifiesto. Suspensión cautelar).- En el proceso de elaboración de los instrumentos de los ámbitos regional, departamental e interdepartamental se redactará el avance que contenga los principales estudios realizados y los criterios y propuestas generales que orientarán la formulación del documento final. El órgano competente dispondrá, en todos los casos indicados en el inciso precedente, la Puesta de Manifiesto del avance por un período no menor a los treinta días a efectos de la consulta y recepción de las observaciones, la que será ampliamente

dispone la Puesta de Manifiesto del Documento de Avance y el Informe Ambiental Estratégico de la Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Durazno, a partir del 16 de noviembre de 2022 y por un plazo de 30 días corridos.

Documento de Avance e Informe Ambiental Estratégico disponibles en:

Intendencia Departamental de Durazno - www.durazno.gub.uy

Comentarios, sugerencias y observaciones:

potdurazno@gmail.com

REVISIÓN DEL PLAN LOCAL DE LA CIUDAD DE DURAZNO



Elaborado por:
S.I.G. - O.T.
Departamento de Obras
Intendencia Departamental de Durazno
Noviembre 2022



PUESTA DE MANIFIESTO

Referencias

- Via Férrea
- Rutas
- Aeropuerto
- Manzana - Padrones
- Hidrografía



Referencia Temática

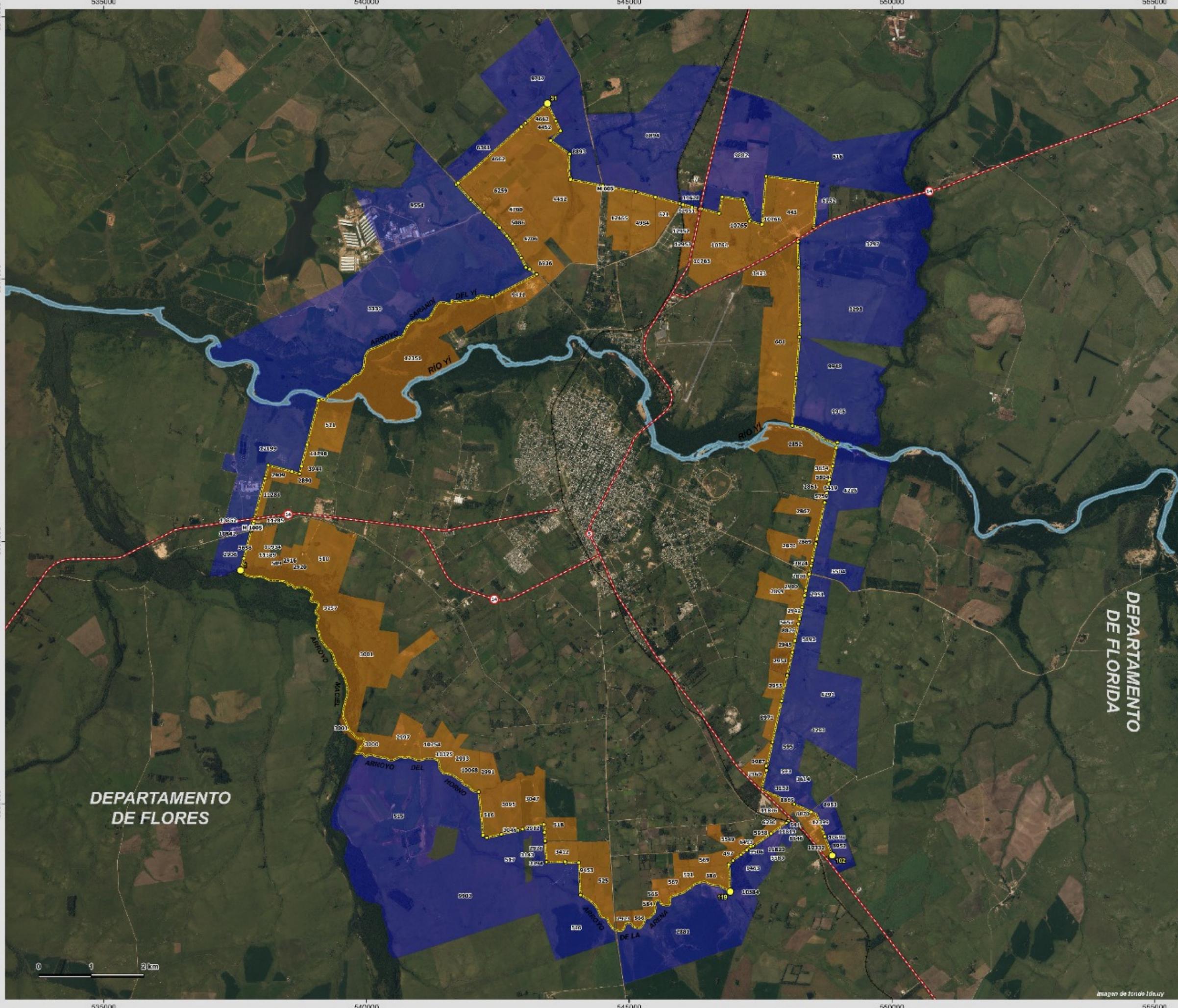
- Puntos Coordenados Extremos
- Puntos Coordenados
- Nuevo Ámbito de Aplicación
- Padrones Internos
- Padrones Externos

El Ámbito de Aplicación se extiende sobre un área de 107km² / 16.700h².
 Este área se delimita de la siguiente manera:
 Comenzado con el punto más al Oeste, punto N°1 con las siguientes coordenadas: x = 537663,37, y = 630441,64, desde este punto y en sentido horario hasta el punto N°15 continuando por el "Río Yí" hasta la desembocadura del "Arroyo Sarandí del Yí" y por este hasta el punto N°16, desde el punto N°16 sucesivamente hasta el punto más al Norte punto N°31 con coordenadas x = 543604,68, y = 6273004,48, desde el punto N°31 sucesivamente en sentido horario hasta el punto N°65, continuando por el "Río Yí" hasta el punto N°86, desde el punto N°86 sucesivamente hacia el Sur hasta el punto N°96 y desde este hasta el punto más al Este punto N°102 con coordenadas x = 540757,30, y = 6298969,34 continuando hasta el punto N°164, por Ruta 5 con rumbo Noroeste hasta el punto N°165 y desde eso en sentido Oeste hasta el punto más al Sur punto N°179 con coordenadas x = 544975,79, y = 6295264,83, continuando por el "Arroyo de la Arena" hacia el Oeste hasta el punto N°120, desde el punto N°120 hacia el Norte sucesivamente hasta el punto N°136, por el "Arroyo del Horno" hasta la desembocadura con el "Arroyo Meciel" y por este hasta el punto N°1.

NUEVO ÁMBITO DE APLICACIÓN



Realizado por:
 S.J.G. - O.T.
 Departamento de Obras e Infraestructura Municipal de Durazno
 Noviembre 2022



PUESTA DE MANIFIESTO

Referencias

- Via Férrea
- Manzana - Padrones
- Rutas
- Hidrografía
- Aeropuerto
- Espacio Público



Referencia Temática

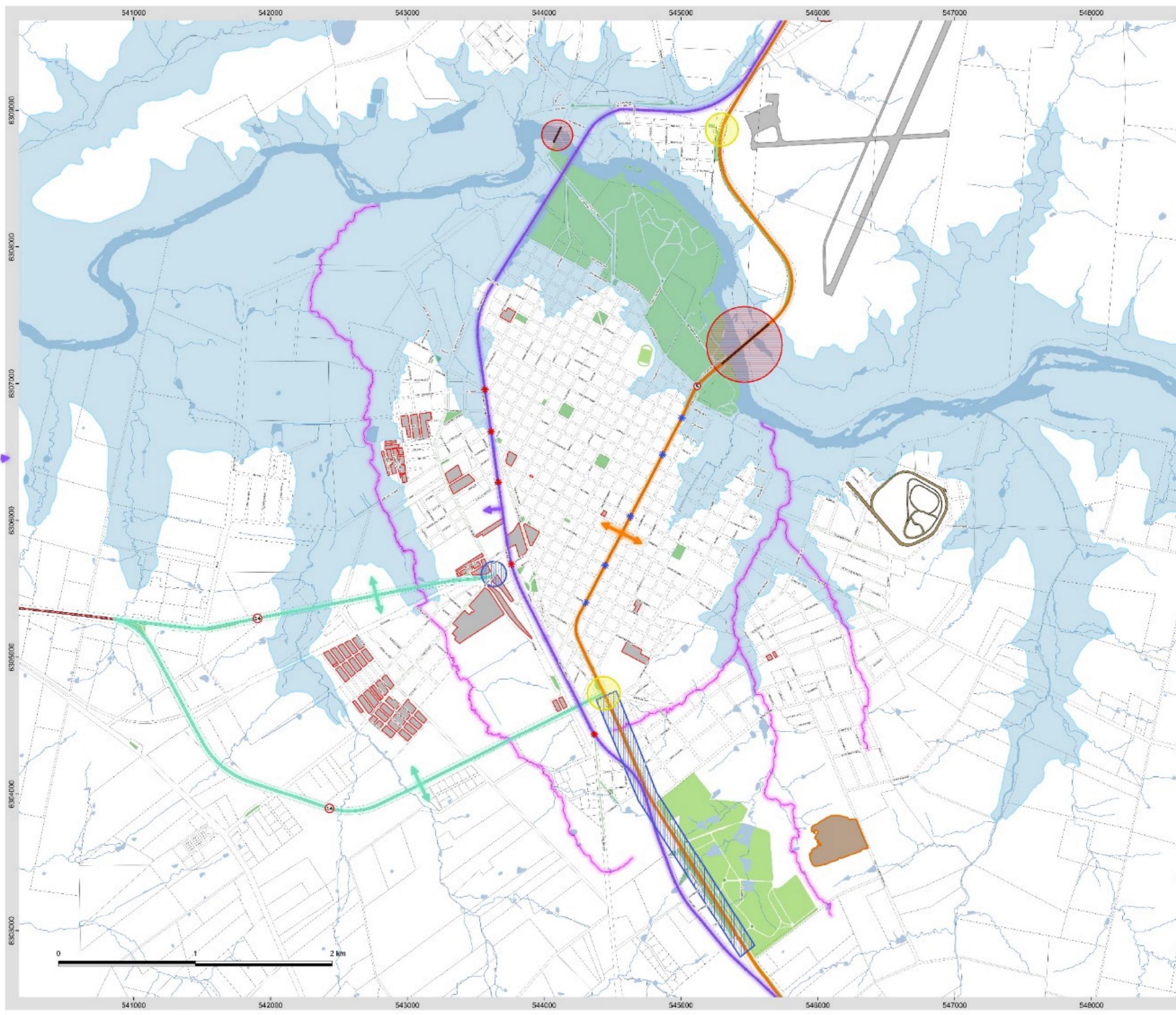
- Viales**
- Cruce Ruta 5
 - Cruce Via Férrea
 - Ruta 5
 - Ruta 14
 - Via Férrea
- Rotondas**
- Ruta 5 y Ruta 14
 - Acceso a Av Juan Apolo
 - Acceso a Santa Bernardina
- Puentes**
- Puente Ing. Federico Capurro
- Accesos**
- Av. Martín Salaberry
 - Av. José Gómez
 - Barrio Moroni
 - Barrio Parque de la Hispanidad
 - Bioparque
 - Parque de la Hispanidad
- Inundación**
- Pluvial
 - Fluvial (Abril 2016 11,86m)
- Otros**
- Vertedero
 - Cooperativas de Vivienda
 - Viviendas de Interés Social

CONFLICTOS IDENTIFICADOS



REVISIÓN PLAN LOCAL DE LA CIUDAD DE DURAZNO

Realizado por:
S.J.G. - O.T.
Departamento de Obras
Intendencia Departamental de Durazno
Noviembre 2022



PUESTA DE MANIFIESTO

Referencias

-  Via Férrea
-  Rutas
-  Aeropuerto
-  Manzana - Padrones
-  Hidrografía
-  Espacio Público



Ubicación General



Referencia Temática

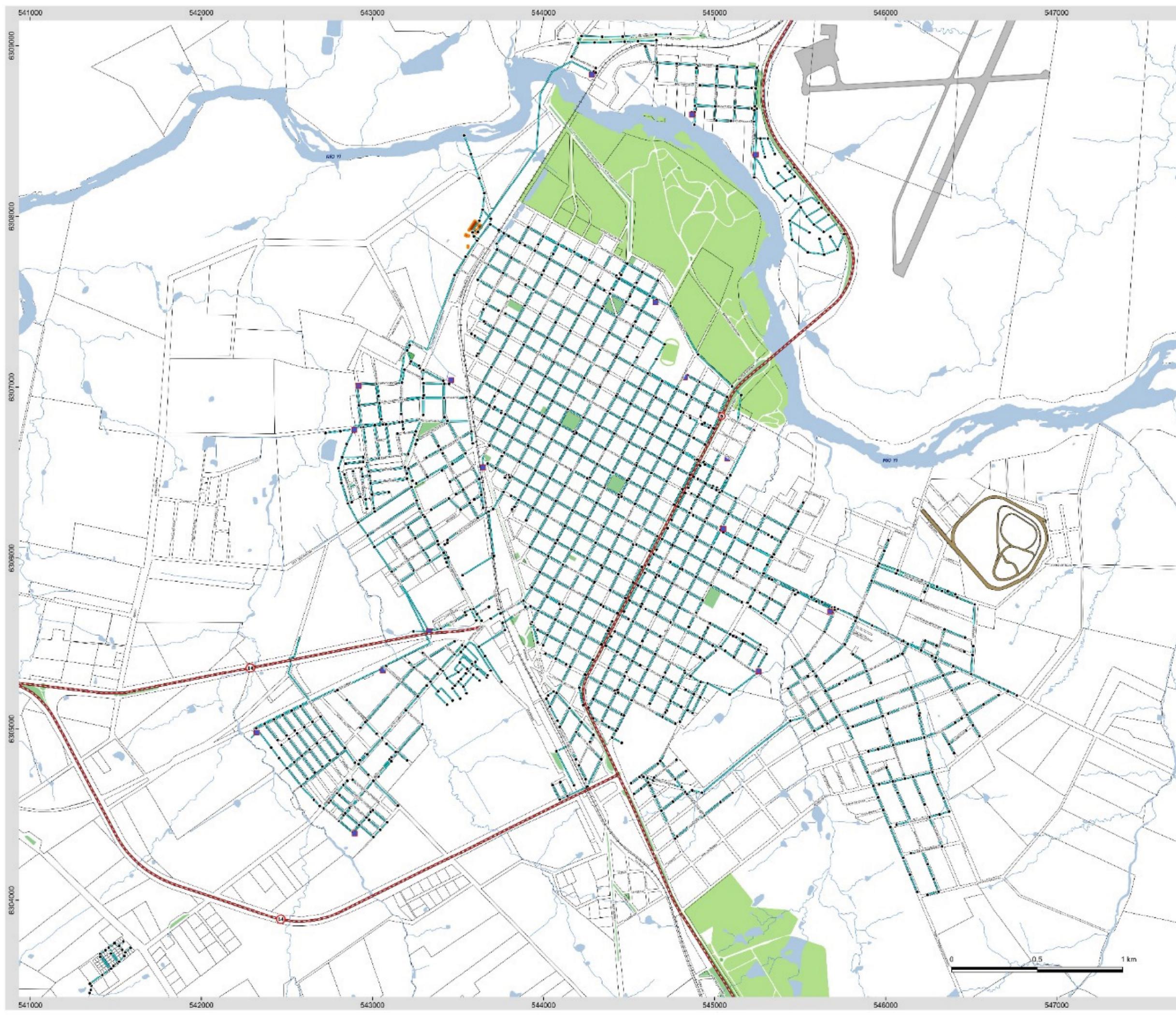
-  Cámara / Registro
-  Pozo de Bombeo
-  Tuberías
-  Planta de tratamiento

COBERTURA DE SANEAMIENTO



REVISIÓN PLAN LOCAL DE LA CIUDAD DE DURAZNO

Realizado por:
S.J.G. - O.T.
Departamento de Obras
Intendencia Departamental de Durazno
Noviembre 2022



PUESTA DE MANIFIESTO

Referencias

- Via Férrea
- Rutas
- Aeropuerto
- Manzana - Padrones
- Hidrografía



Referencia Temática

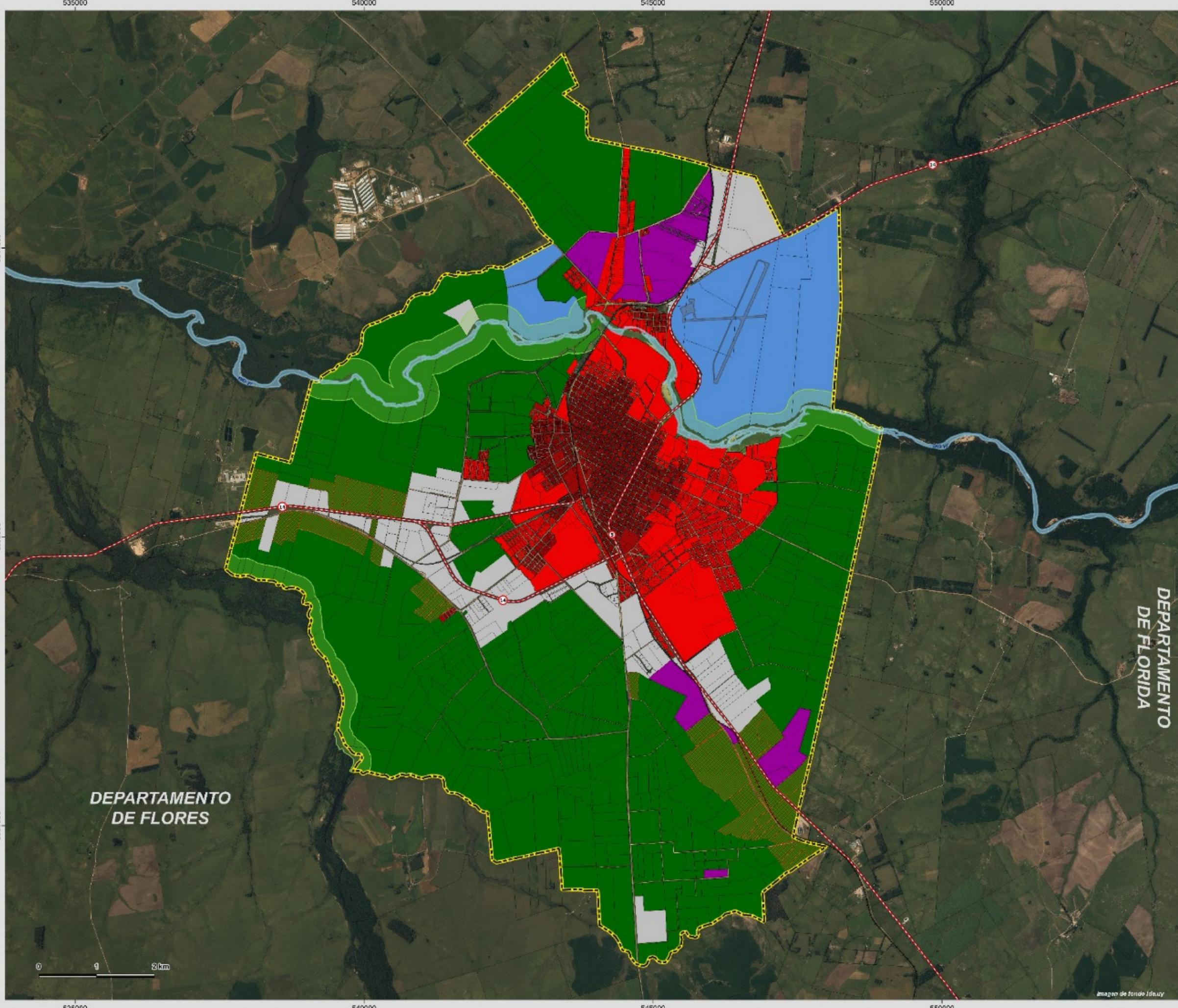
- Ámbito de Aplicación
- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano No Consolidado
- Suelo Suburbano C1a
- Suelo Suburbano C1b
- Suelo Suburbano C2
- Suelo Rural Productivo ATP Suburbano
- Suelo Rural Productivo
- Suelo Rural Natural

**DECRETO 2315/2014
CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
VIGENTE**



**REVISIÓN PLAN
LOCAL DE LA CIUDAD
DE DURAZNO**

Realizado por:
S.J.G. - O.T.
Departamento de Obras
Intendencia Departamental de Durazno
Noviembre 2022



DEPARTAMENTO
DE FLORES

DEPARTAMENTO
DE FLORIDA



Imagen de fondo Ideiuy

PUESTA DE MANIFIESTO

Referencias

- Via Férrea
- Rutas
- ▣ Aeropuerto
- ▣ Manzana - Padrones
- ▬ Hidrografía



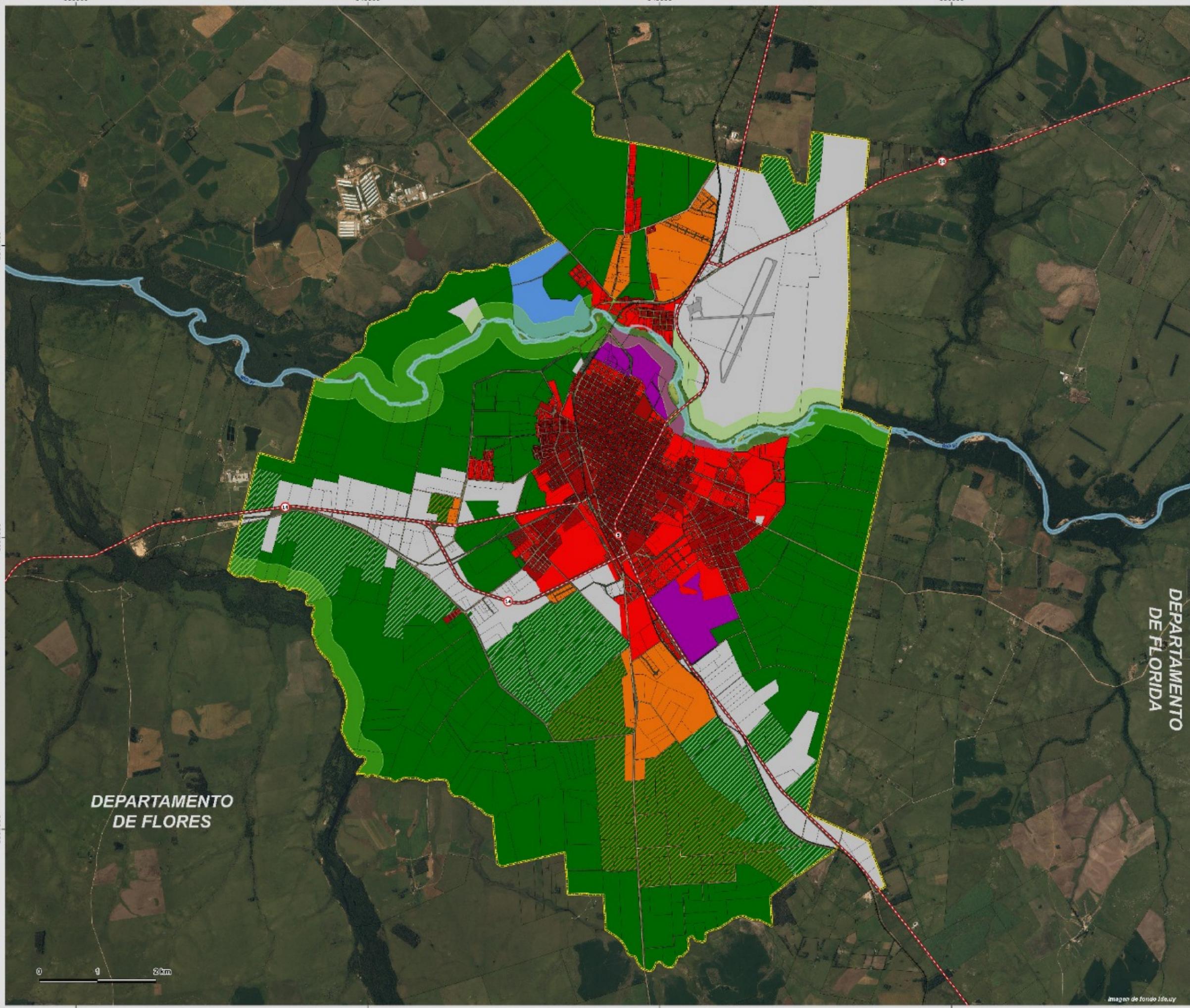
Referencia Temática

- ▭ Ámbito de Aplicación
- SUELO URBANO**
 - ▣ Urbano Consolidado (UC)
 - ▣ Urbano No Consolidado (UNC)
- SUELO SUBURBANO**
 - ▣ Suburbano Residencial (SUR)
 - ▣ Suburbano Turístico (SUT)
 - ▣ Suburbano Logístico | Comercial (SUS)
 - ▣ Suburbano Industrial (SUI)
- SUELO RURAL**
 - ▣ Rural Productivo (RP)
 - ▣ Rural Natural (RN)
 - ▣ PT Suburbano Residencial (PT-SUR)
 - ▣ PT Suburbano Logístico|Comercial (PT-SUS)

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO PROPUESTA

REVISIÓN PLAN LOCAL DE LA CIUDAD DE DURAZNO

Realizado por:
S.J.G. - O.T.
Departamento de Obras
Intendencia Departamental de Durazno
Noviembre 2022



DEPARTAMENTO DE FLORIDA

DEPARTAMENTO DE FLORES

Imagen de fondo: Ideiuy

PUESTA DE MANIFIESTO

Referencias

- Vía Férrea
- Rutas
- Aeropuerto
- Manzana - Padrones
- Hidrografía



Referencia Temática

- Ambito de Aplicación
- Riesgo Alto de Inundación
- Residencial Central**
 - RC-1
 - RC-2
 - RC-3
 - RC-4
 - RC-5
- Residencial Barrial DM**
 - DM-1
 - DM-2
- Residencial Barrial DB**
 - DB-1
 - DB-2
- Residencial Barrial DmB**
 - TIPO1
- Residencial Riesgo Inundación Medio y Bajo**
 - RRI-1
- Otros**
 - Fuera de Ordenamiento
 - Deportivo Recreativo
 - Parque
 - Plaza

NORMATIVA URBANA



Realizado por:
S.J.G. - O.T.
Departamento de Obras
Intendencia Departamental de Durazno
Noviembre 2022

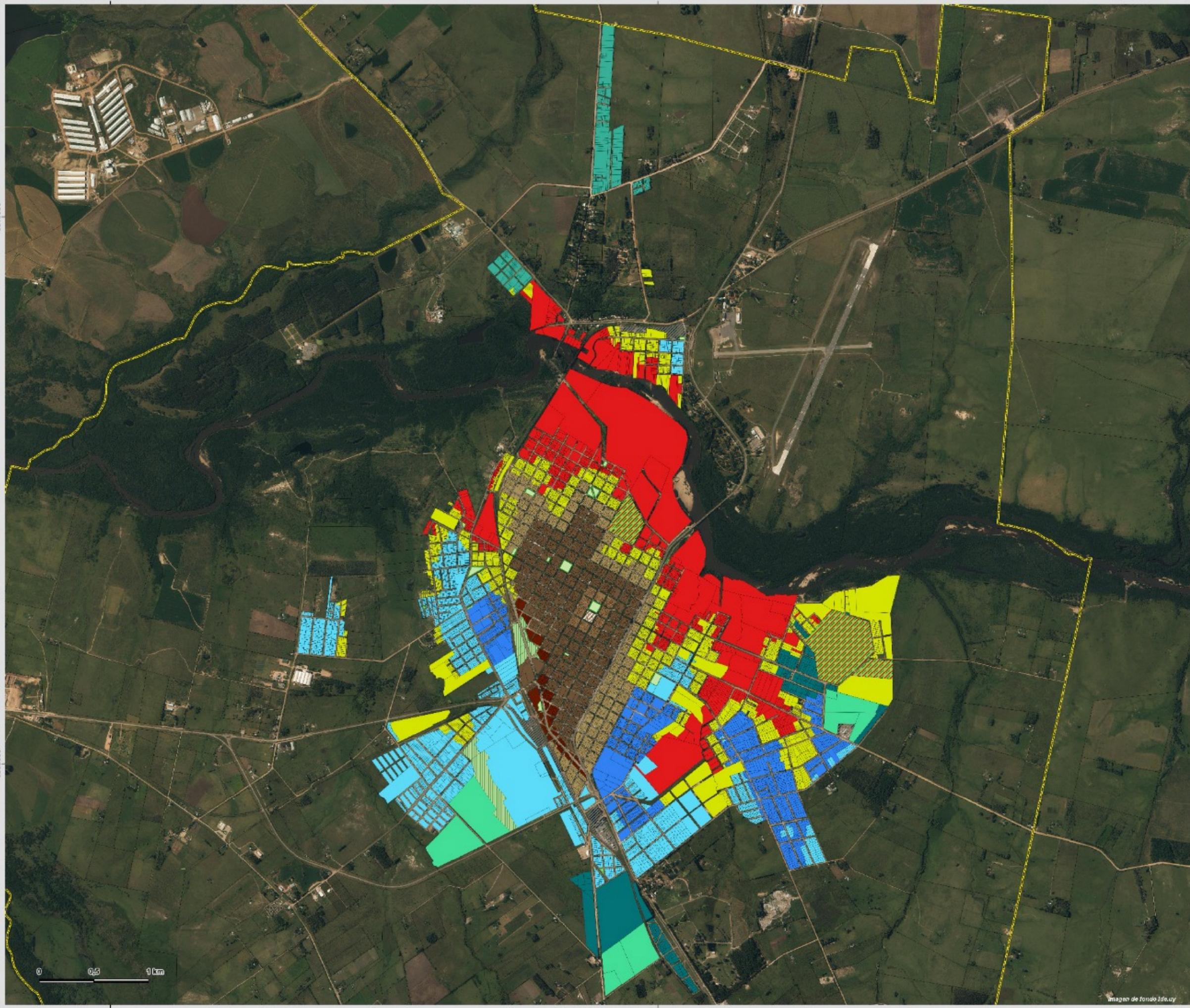


Imagen de fondo Ide.uy

PUESTA DE MANIFIESTO

Referencias

- Via Férrea
- Rutas
- Aeropuerto
- Manzana - Padrones
- Hidrografía



Referencia Temática

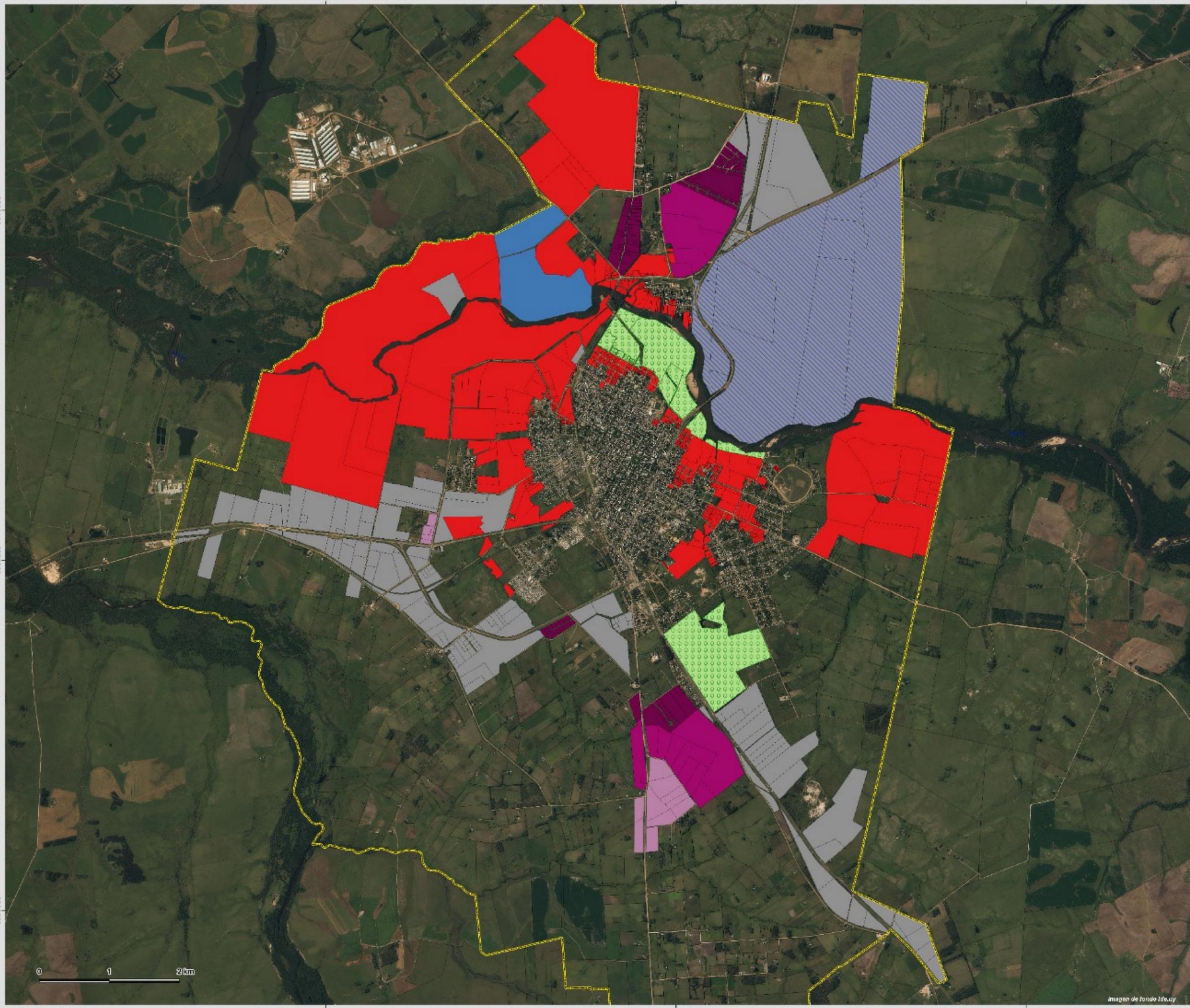
- Ámbito de Aplicación**
- Riesgo Alto de Inundación**
- Residencial**
 - SUR-1 (1000m²)
 - SUR-2 (2000m²)
 - SUR-3 (4000m²)
- Turístico**
 - SUT-1
- Servicios**
 - SU-br (Logístico/Comercial)
 - SU-m (Instalaciones Militares)
- Industrial**
 - SU-ar

NORMATIVA SUBURBANA



REVISIÓN PLAN LOCAL DE LA CIUDAD DE DURAZNO

Realizado por:
S.J.G. - O.T.
Departamento de Obras
Públicas Intendencia Departamental de Durazno
Noviembre 2022



SUELO URBANO- AREA RESIDENCIAL CENTRAL TIPO 1 (R.C.1) RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA		
LIMITES	Rige plano de fichas normativas urbanas	
USOS DEL SUELO COMPATIBLES	Residenciales y servicios complementarios	
USOS DEL SUELO INCOMPATIBLES	Actividades que provoquen ruidos y/o afectaciones ambientales (físicas, visuales y sonoras) y/o afectaciones importantes al tránsito <i>(Ejemplos: industria, logísticos mayoristas, barracas de acopio y/o depósitos, garajes de empresas transportistas, de transporte de pasajeros, talleres de vehículos y maquinaria pesada de uso agrícola, vial y transporte y todas aquellas determinadas por la oficina técnica competente.)</i>	
ALTURA MAXIMA*	30 metros + tolerancia para gálibo	
PLANTAS EDIFICABLES*	PB + 9 PISOS	
*Se aplicara la normativa más exigente		
	PREDIOS EN GENERAL	PREDIOS EN ESQUINA menores o iguales a 300 m2. (Tolerancia de hasta 20%)
FOS	100%	100%
FOT	100% - en cada nivel hasta altura máxima 6 m 70% - en cada nivel a partir de altura 6 m hasta altura máxima permitida para cada sector	100% en todos los niveles
RETIRO FRONTAL	NO	
ALINEAMIENTO DE FACHADA	NO	
RETIRO LATERAL	NO	
RETIRO POSTERIOR	NO hasta altura máxima 6 m	NO <i>(excepto en áreas con saneamiento con decantado de efluentes o sin viabilidad a conexión a colector- ver normativa particular)</i>
	20% MINIMO- a partir de altura 6 m. Debe cumplir art. 62 y 63 decreto 961	
NORMATIVAS ESPECIALES	Aplica tolerancia para GALIBO. Debe cumplir artículo correspondiente	
	En cada manzana, y en un área de hasta el 25% de la misma, se podrá otorgar tolerancia para edificaciones que superen la altura máxima permitida en hasta un nivel mas, siempre que su uso sea residencial.	

SUELO URBANO - AREA RESIDENCIAL CENTRAL TIPO 2 (R.C.2)		
<i>GENERAL MEDIA ALTA</i>		
LIMITES	Rige plano de fichas normativas urbanas	
USOS DEL SUELO COMPATIBLES	Residenciales y servicios complementarios	
USOS DEL SUELO INCOMPATIBLES	Actividades que provoquen ruidos y/o afectaciones ambientales (físicas, visuales y sonoras) y/o afectaciones importantes al tránsito <i>(Ejemplos: industria, logísticos mayoristas, barracas de acopio y/o depósitos, garajes de empresas transportistas, de transporte de pasajeros, talleres de vehículos y maquinaria pesada de uso agrícola, vial y transporte y todas aquellas determinadas por la oficina técnica competente.)</i>	
ALTURA MAXIMA*	24 metros + tolerancia para gálibo	
PLANTAS EDIFICABLES*	PB + 7 PISOS	
*Se aplicara la normativa más exigente		
	PREDIOS EN GENERAL	PREDIOS EN ESQUINA menores o iguales a 300 m2. (Tolerancia de hasta 20%)
FOS	100%	100%
FOT	100% <i>en cada nivel hasta altura máxima 6 m</i> 70% <i>en cada nivel a partir de altura 6 m hasta altura máxima permitida para cada sector</i>	100% <i>en todos los niveles</i>
RETIRO FRONTAL	NO	
ALINEAMIENTO DE FACHADA	NO	
RETIRO LATERAL	NO	
RETIRO POSTERIOR	NO <i>hasta altura máxima 6 m</i>	NO <i>(excepto en áreas con saneamiento con decantado de efluentes o sin viabilidad a conexión a colector- ver normativa particular)</i>
	20% MINIMO- <i>a partir de altura 6 m. Debe cumplir art. 62 y 63 decreto 961</i>	
NORMATIVAS ESPECIALES	Aplica tolerancia para GALIBO. Debe cumplir artículo correspondiente	
	En cada manzana, y en un área de hasta el 25% de la misma, se podrá otorgar tolerancia para edificaciones que superen la altura máxima permitida en hasta un nivel mas, siempre que su uso sea residencial.	

SUELO URBANO - RESIDENCIAL CENTRAL TIPO 3 (R.C.3)		
<i>GENERAL MEDIA</i>		
<i>ZONA DE AMORTIGUAMIENTO DEL BIEN PATRIMONIAL IGLESIA SAN PEDRO</i>		
LIMITES	Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 18, 19 y 20 Rige plano de fichas normativas urbanas	
USOS DEL SUELO COMPATIBLES	Residenciales y servicios complementarios	
USOS DEL SUELO INCOMPATIBLES	Actividades que provoquen ruidos y/o afectaciones ambientales (físicas, visuales y sonoras) y/o afectaciones importantes al tránsito <i>(Ejemplos: industria, logísticos mayoristas, barracas de acopio y/o depósitos, garajes de empresas transportistas, de transporte de pasajeros, talleres de vehículos y maquinaria pesada de uso agrícola, vial y transporte y todas aquellas determinadas por la oficina técnica competente.)</i>	
ALTURA MAXIMA*	18 metros + tolerancia para gálibo	
PLANTAS EDIFICABLES*	PB + 5 PISOS	
*Se aplicara la normativa más exigente		
	PREDIOS EN GENERAL	PREDIOS EN ESQUINA menores o iguales a 300 m2. (Tolerancia de hasta 20%)
FOS	100%	100%
FOT	100% - en cada nivel hasta altura máxima 6 m 70% - en cada nivel a partir de altura 6 m hasta altura máxima permitida para cada sector	100% en todos los niveles
RETIRO FRONTAL	NO	
ALINEAMIENTO DE FACHADA	SI OBLIGATORIA hasta 3m El porcentaje de llenos y vacíos estará sujeto a aprobación técnica.	
RETIRO LATERAL	NO	
RETIRO POSTERIOR	NO hasta altura máxima 6 m	NO <i>(excepto en áreas con saneamiento con decantado de efluentes o sin viabilidad a conexión a colector- ver normativa particular)</i>
	20% MINIMO- a partir de altura 6 m. Debe cumplir art. 62 y 63 decreto 961	
NORMATIVAS ESPECIALES	Aplica tolerancia para GALIBO. Debe cumplir artículo correspondiente	

SUELO URBANO - RESIDENCIAL CENTRAL TIPO 4 (R.C.4) RESIDENCIAL MEDIA BAJA		
LIMITES	Rige plano de fichas normativas urbanas	
USOS DEL SUELO COMPATIBLES	Residenciales y servicios complementarios	
USOS DEL SUELO INCOMPATIBLES	Actividades que provoquen ruidos y/o afectaciones ambientales (físicas, visuales y sonoras) y/o afectaciones importantes al tránsito <i>(Ejemplos: industria, logísticos mayoristas, barracas de acopio y/o depósitos, garajes de empresas transportistas, de transporte de pasajeros, talleres de vehículos y maquinaria pesada de uso agrícola, vial y transporte y todas aquellas determinadas por la oficina técnica competente.)</i>	
ALTURA MAXIMA*	12 metros + tolerancia para gálibo	
PLANTAS EDIFICABLES*	PB + 3 PISOS	
*Se aplicara la normativa más exigente		
	PREDIOS EN GENERAL	PREDIOS EN ESQUINA menores o iguales a 300 m2. (Tolerancia de hasta 20%)
FOS	100%	100%
FOT	100% - en cada nivel hasta altura máxima 6 m 70% - en cada nivel a partir de altura 6 m hasta altura máxima permitida para cada sector	100% en todos los niveles
RETIRO FRONTAL	NO	
ALINEAMIENTO DE FACHADA	NO	
RETIRO LATERAL	NO	
RETIRO POSTERIOR	NO hasta altura máxima 6 m	NO <i>(excepto en áreas con saneamiento con decantado de efluentes o sin viabilidad a conexión a colector- ver normativa particular)</i>
	20% MINIMO- a partir de altura 6 m. Debe cumplir art. 62 y 63 decreto 961	
NORMATIVAS ESPECIALES	Aplica tolerancia para GALIBO. Debe cumplir articulo correspondiente	

SUELO URBANO - RESIDENCIAL CENTRAL TIPO 5 (R.C.5)		
<i>ZONA DE PROTECCION DEL BIEN PATRIMONIAL IGLESIA SAN PEDRO</i>		
LIMITES	Manzana 6	
USOS DEL SUELO COMPATIBLES	Residenciales y servicios complementarios	
USOS DEL SUELO INCOMPATIBLES	Actividades que provoquen ruidos y/o afectaciones ambientales (físicas, visuales y sonoras) y/o afectaciones importantes al tránsito <i>(Ejemplos: industria, logísticos mayoristas, barracas de acopio y/o depósitos, garajes de empresas transportistas, de transporte de pasajeros, talleres de vehículos y maquinaria pesada de uso agrícola, vial y transporte y todas aquellas determinadas por la oficina técnica competente.)</i>	
ALTURA MAXIMA*	12 metros + tolerancia para techo inclinado o tanque de agua (máximo 2 metros)	
PLANTAS EDIFICABLES*	PB + 3 PISOS	
*Se aplicara la normativa más exigente		
	PREDIOS EN GENERAL	PREDIOS EN ESQUINA menores o iguales a 300 m2. (Tolerancia de hasta 20%)
FOS	100%	100%
FOT	100% - en cada nivel hasta altura máxima 6 m 70% - en cada nivel a partir de altura 6 m hasta altura máxima permitida para cada sector	100% en todos los niveles
RETIRO FRONTAL	NO	
ALINEAMIENTO DE FACHADA	NO	
RETIRO LATERAL	NO	
RETIRO POSTERIOR	NO hasta altura máxima 6 m	NO (excepto en áreas con saneamiento con decantado de efluentes o sin viabilidad a conexión a colector- ver normativa particular)
	20% MINIMO- a partir de altura 6 m. Debe cumplir art. 62 y 63 decreto 961	
NORMATIVAS ESPECIALES	NO aplica tolerancia para GALIBO.	
OBSERVACIONES	No se otorgaran tolerancias para edificaciones que superen las alturas estipuladas por norma.	

RESIDENCIAL CENTRAL NORMATIVA ESPECIAL <i>APLICA PARA LOS TIPOS RESIDENCIALES RC.1; RC.2; RC.3; RC4</i>	
PREDIOS CON CONEXIÓN A COLECTOR PUBLICO CON SISTEMA DE DECANTADO DE EFLUENTES O PREDIOS SIN CONEXIÓN A COLECTOR PÚBLICO	
LIMITES	Rige plano de fichas normativas urbanas Todos los predios que se encuentren en zona con conexión a colector con decantado de efluentes en cualquiera de los sectores dentro del área residencial central
USOS DEL SUELO COMPATIBLES	Residenciales y servicios complementarios
USOS DEL SUELO INCOMPATIBLES	Actividades que provoquen ruidos y/o afectaciones ambientales (físicas, visuales y sonoras) y/o afectaciones importantes al tránsito <i>(Ejemplos: industria, logísticos mayoristas, barracas de acopio y/o depósitos, garajes de empresas transportistas, de transporte de pasajeros, talleres de vehículos y maquinaria pesada de uso agrícola, vial y transporte y todas aquellas determinadas por la oficina técnica competente.)</i>
ALTURA MAXIMA	12 metros + tolerancia para techo inclinado o tanque de agua (máximo 2 metros)
PLANTAS EDIFICABLES	PB + 3 PISOS
ALINEAMIENTO DE FACHADA	Si corresponde al área caracterizada donde se ubica el predio
FOS	70%
FOT	280% (70% en todos los niveles)
RETIRO LATERAL	NECESARIO para ubicación de depósito impermeable
NORMATIVAS ESPECIALES	NO aplica tolerancia para GALIBO.

SUELO URBANO AREA RESIDENCIAL BARRIAL DENSIDAD MEDIA (D.M.1)	
LIMITES	Rige plano de fichas normativas urbanas
USOS DEL SUELO COMPATIBLES	Residenciales y servicios complementarios
USOS DEL SUELO INCOMPATIBLES	Actividades que provoquen ruidos y/o afectaciones ambientales (físicas, visuales y sonoras) y/o afectaciones importantes al tránsito <i>(Ejemplos: industria, logísticos mayoristas, barracas de acopio y/o depósitos, garajes de empresas transportistas, de transporte de pasajeros, talleres de vehículos y maquinaria pesada de uso agrícola, vial y transporte y todas aquellas determinadas por la oficina técnica competente.)</i>
ALTURA MAXIMA	12 metros + tolerancia para techo inclinado o tanque de agua (máximo 2 metros)
PLANTAS EDIFICABLES	PB + 3PISOS
FOS	70%
FOT	70%
RETIRO FRONTAL	NO
ALINEAMIENTO DE FACHADA	NO
RETIRO LATERAL	NO
RETIRO POSTERIOR	NO
OBSERVACIONES	<i>En áreas con saneamiento con decantado de efluentes o sin viabilidad a conexión a colector- ver normativa particular</i>
<i>PREDIOS CON CONEXIÓN A COLECTOR PUBLICO CON SISTEMA DE DECANTADO DE EFLUENTES O PREDIOS SIN CONEXIÓN A COLECTOR PUBLICO</i>	
LIMITES	Todos los predios que se encuentren en zona con conexión a colector con decantado de efluentes en cualquiera de los sectores dentro del área residencial barrial DM1
NORMATIVA	APLICA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A RESIDENCIAL BARRIAL MEDIA TIPO 2

SUELO URBANO AREA RESIDENCIAL BARRIAL DENSIDAD MEDIA BAJA (D.M.2)	
LIMITES	Rige plano de fichas normativas urbanas
USOS DEL SUELO COMPATIBLES	Residenciales y servicios complementarios
USOS DEL SUELO INCOMPATIBLES	Actividades que provoquen ruidos y/o afectaciones ambientales (físicas, visuales y sonoras) y/o afectaciones importantes al tránsito <i>(Ejemplos: industria, logísticos mayoristas, barracas de acopio y/o depósitos, garajes de empresas transportistas, de transporte de pasajeros, talleres de vehículos y maquinaria pesada de uso agrícola, vial y transporte y todas aquellas determinadas por la oficina técnica competente.)</i>
ALTURA MAXIMA	7 metros + tolerancia para techo inclinado o tanque de agua (máximo 2 metros)
PLANTAS EDIFICABLES	PB + 1 PISO
FOS	70%
FOT	70%
RETIRO FRONTAL	NO
ALINEAMIENTO DE FACHADA	NO
RETIRO LATERAL	NO
RETIRO POSTERIOR	NO
OBSERVACIONES	

SUELO URBANO AREA RESIDENCIAL BARRIAL DENSIDAD BAJA (D.B.1)	
LIMITES	Rige plano de fichas normativas urbanas
USOS DEL SUELO COMPATIBLES	Residenciales y servicios complementarios
USOS DEL SUELO INCOMPATIBLES	Actividades que provoquen ruidos y/o afectaciones ambientales (físicas, visuales y sonoras) y/o afectaciones importantes al tránsito <i>(Ejemplos: industria, logísticos mayoristas, barracas de acopio y/o depósitos, garajes de empresas transportistas, de transporte de pasajeros, talleres de vehículos y maquinaria pesada de uso agrícola, vial y transporte y todas aquellas determinadas por la oficina técnica competente.)</i>
AREAS MINIMAS DE PREDIOS	400 m2
FRENTE MINIMO DE PREDIOS	12 metros
ALTURA MAXIMA	7 metros + tolerancia para techo inclinado o tanque de agua (máximo 2 metros)
PLANTAS EDIFICABLES	PB + 1 PISO
FOS	50%
FOT	100%
RETIRO FRONTAL	NO
ALINEAMIENTO DE FACHADA	NO
RETIRO LATERAL	NO
RETIRO POSTERIOR	NO
OBSERVACIONES	Se deberá prever el pasaje de instalaciones sanitarias y ubicación de depósito impermeable

SUELO URBANO AREA RESIDENCIAL BARRIAL DENSIDAD MUY BAJA (D.mB.1)	
LIMITES	Rige plano de fichas normativas urbanas
USOS DEL SUELO COMPATIBLES	Residenciales y servicios complementarios
USOS DEL SUELO INCOMPATIBLES	Actividades que provoquen ruidos y/o afectaciones ambientales (físicas, visuales y sonoras) y/o afectaciones importantes al tránsito <i>(Ejemplos: industria, logísticos mayoristas, barracas de acopio y/o depósitos, garajes de empresas transportistas, de transporte de pasajeros, talleres de vehículos y maquinaria pesada de uso agrícola, vial y transporte y todas aquellas determinadas por la oficina técnica competente.)</i>
AREAS MINIMAS DE PREDIOS	800 m2
FRENTE MINIMO DE PREDIOS	24 metros
ALTURA MAXIMA	7 metros + tolerancia para techo inclinado o tanque de agua (máximo 2 metros)
PLANTAS EDIFICABLES	PB + 1 PISO
FOS	30%
FOT	60%
RETIRO FRONTAL	NO
ALINEAMIENTO DE FACHADA	NO
RETIRO LATERAL	NO
RETIRO POSTERIOR	NO
NORMATIVAS ESPECIALES	Perfil natural de suelo, debe ser respetado permitiendo la evacuación de pluviales hacia los desagües naturales. Los permisos de construcción deberán contener, curva de nivel y desagües de predios.
OBSERVACIONES	Se deberá prever el pasaje de instalaciones sanitarias y ubicación de depósito impermeable

SUELO URBANO AREA RESIDENCIAL BARRIAL CON RIESGO DE INUNDACION (R.R.1) <i>APLICA PARA RIESGO MEDIO O BAJO</i>	
LIMITES	Rige plano de fichas normativas urbanas
USOS DEL SUELO COMPATIBLES	Residenciales y servicios complementarios
USOS DEL SUELO INCOMPATIBLES	Actividades que provoquen ruidos y/o afectaciones ambientales (físicas, visuales y sonoras) y/o afectaciones importantes al tránsito <i>(Ejemplos: industria, logísticos mayoristas, barracas de acopio y/o depósitos, garajes de empresas transportistas, de transporte de pasajeros, talleres de vehículos y maquinaria pesada de uso agrícola, vial y transporte y todas aquellas determinadas por la oficina técnica competente.)</i>
ALTURA MAXIMA	7 metros + tolerancia para techo inclinado o tanque de agua (máximo 2 metros)
PLANTAS EDIFICABLES	PB + 1PISOS
FOS	40%
FOT	80%
RETIRO FRONTAL	NO
ALINEAMIENTO DE FACHADA	NO
RETIRO LATERAL	NO
RETIRO POSTERIOR	NO
NORMATIVAS ESPECIALES	APLICA MAPA DE RIESGO
OBSERVACIONES	<i>En áreas con saneamiento con decantado de efluentes o sin viabilidad a conexión a colector deberán dejar previsto el pasaje de las instalaciones sanitaria y la ubicación el pozo impermeable</i>

SUELO SUBURBANO – USO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (SUR.1)	
LIMITES	Rige plano de fichas normativas suburbanas
USOS DEL SUELO COMPATIBLES	Residencial. Turístico, recreativo, deportivo y servicios complementarios a la actividad residencial.
USOS DEL SUELO INCOMPATIBLES	Actividades que provoquen ruidos y/o afectaciones ambientales (físicas, visuales y sonoras) y/o afectaciones importantes al tránsito. <i>(Ejemplos: industria, logísticos mayoristas, barracas de acopio y/o depósitos, garajes de empresas transportistas, de transporte de pasajeros, talleres de vehículos y maquinaria pesada de uso agrícola, vial y transporte.)</i>
AREAS MINIMAS DE PREDIOS	1000 m²
FRENTE MINIMO DE PREDIOS	20 metros
ALTURA MAXIMA	7 metros + tolerancia para techo inclinado o tanque de agua (máximo 2 metros)
PLANTAS EDIFICABLES	PB + 1 PISO
FOS	25%
FOT	50%
ALINEAMIENTO DE FACHADA	NO
RETIRO FRONTAL	SI - MINIMO 8 m. (“non edificandi”)
RETIRO LATERAL	SI – UNILATERAL-MINIMO 3m (“non edificandi”)
RETIRO POSTERIOR	10%*
PERFIL NATURAL	Perfil natural de suelo, debe ser respetado permitiendo la evacuación de pluviales hacia los desagües naturales. Los permisos de construcción deberán contener, curva de nivel y desagües del predio y zonas
NORMATIVAS ESPECIALES	En caso de corresponder sobre rutas nacionales rigen retiros obligatorios de acuerdo a normativa nacional vigente. Se aplica la normativa más exigente APLICA MAPA DE RIESGO
OBSERVACIONES	*EXCEPCIONES PARA RETIROS: predios en esquina de 1000m ² , con una tolerancia en el área de hasta 10%, quedan exonerados de retiro lateral y posterior. EXCEPCIONES EN FRACCIONAMIENTOS APROBADOS antes de la puesta en vigencia del presente plan, que se encontraran ubicados en el área residencial DSU2 del decreto 2472/2019, se aplicara una tolerancia progresiva para la aplicación del FOS. Durante el <u>primer año</u> luego de aprobado el presente decreto se aplicara el FOS: 40% en predios en general / 60% en predios esquina Durante el <u>segundo año</u> se aplicara FOS: 25% en predios en general / 35% en predios esquina. Durante el tercer año se aplicara la normativa vigente.

SUELO SUBURBANO – USO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA (SUR.2)	
LIMITES	Rige plano de fichas normativas suburbanas
USOS DEL SUELO COMPATIBLES	Residencial. Turístico, recreativo, deportivo y servicios complementarios a la actividad residencial.
USOS DEL SUELO INCOMPATIBLES	Actividades que provoquen ruidos y/o afectaciones ambientales (físicas, visuales y sonoras) y/o afectaciones importantes al tránsito. <i>(Ejemplos: industria, logísticos mayoristas, barracas de acopio y/o depósitos, garajes de empresas transportistas, de transporte de pasajeros, talleres de vehículos y maquinaria pesada de uso agrícola, vial y transporte.)</i>
AREAS MINIMAS DE PREDIOS	2000 m²
FRENTE MINIMO DE PREDIOS	40 metros
ALTURA MAXIMA	7 metros + tolerancia para techo inclinado o tanque de agua (máximo 2 metros)
PLANTAS EDIFICABLES	PB + 1 PISO
FOS	15%
FOT	30%
ALINEAMIENTO DE FACHADA	NO
RETIRO FRONTAL	SI - MINIMO 8 m. (<i>“non edificandi”</i>)
RETIRO LATERAL	SI – UNILATERAL-MINIMO 3m (<i>“non edificandi”</i>)
RETIRO POSTERIOR	10%
PERFIL NATURAL	Perfil natural de suelo, debe ser respetado permitiendo la evacuación de pluviales hacia los desagües naturales. Los permisos de construcción deberán contener, curva de nivel y desagües del predio y zonas
NORMATIVAS ESPECIALES	En caso de corresponder sobre rutas nacionales rigen retiros obligatorios de acuerdo a normativa nacional vigente. Se aplica la normativa más exigente APLICA MAPA DE RIESGO
OBSERVACIONES	*EXCEPCIONES PARA RETIROS: predios en esquina de 2000m ² , con una tolerancia en el area de 5%, quedan exonerados de retiro lateral y posterior. No aplica ley N°10.751 (Propiedad horizontal)

SUELO SUBURBANO – USO RESIDENCIAL DENSIDAD MUY BAJA (SUR.3)	
LIMITES	Rige plano de fichas normativas suburbanas
USOS DEL SUELO COMPATIBLES	Residencial y servicios complementarios a la actividad residencial. Turístico, recreativo, deportivo. Cría de pequeños animales de granja y cultivos hortofrutícolas de pequeño porte. Industrias artesanales y de pequeño porte. Actividades hípicas
USOS DEL SUELO INCOMPATIBLES	Actividades que provoquen ruidos y/o afectaciones ambientales (físicas, visuales y sonoras) y/o afectaciones importantes al tránsito. <i>(Ejemplos: industria, logísticos mayoristas, barracas de acopio y/o depósitos, garajes de empresas transportistas, de transporte de pasajeros, talleres de vehículos y maquinaria pesada de uso agrícola, vial y transporte.)</i>
AREAS MINIMAS DE PREDIOS	4000 m²
FRENTE MINIMO DE PREDIOS	40 metros
ALTURA MAXIMA	7 metros + tolerancia para techo inclinado o tanque de agua (2 metros)
PLANTAS EDIFICABLES	PB + 1 PISO
FOS	10%
FOT	20%
RETIRO FRONTAL*	SI - MINIMO 8 m. (“non edificandi”)
ALINEAMIENTO DE FACHADA	NO
RETIRO LATERAL	SI – UNILATERAL-MINIMO 3m (“non edificandi”)
RETIRO POSTERIOR	NO
PERFIL NATURAL	Perfil natural de suelo, debe ser respetado permitiendo la evacuación de pluviales hacia los desagües naturales. Los permisos de construcción deberán contener, curva de nivel y desagües del predio y zonas
NORMATIVAS ESPECIALES	(*) En caso de corresponder sobre rutas nacionales rigen retiros obligatorios de acuerdo a normativa nacional vigente. Se aplica la normativa más exigente
OBSERVACIONES	EXCEPCIONES PARA INSTALACIONES: se podrá otorgar tolerancia para el FOS, el cual podrá ser de hasta un 10% aplicables solo para instalaciones en caso de emprendimientos familiares que las requieran para su funcionamiento. <i>(Ejemplos: invernáculos, galpones, techados)</i> No aplica ley N°10.751 (Propiedad horizontal)

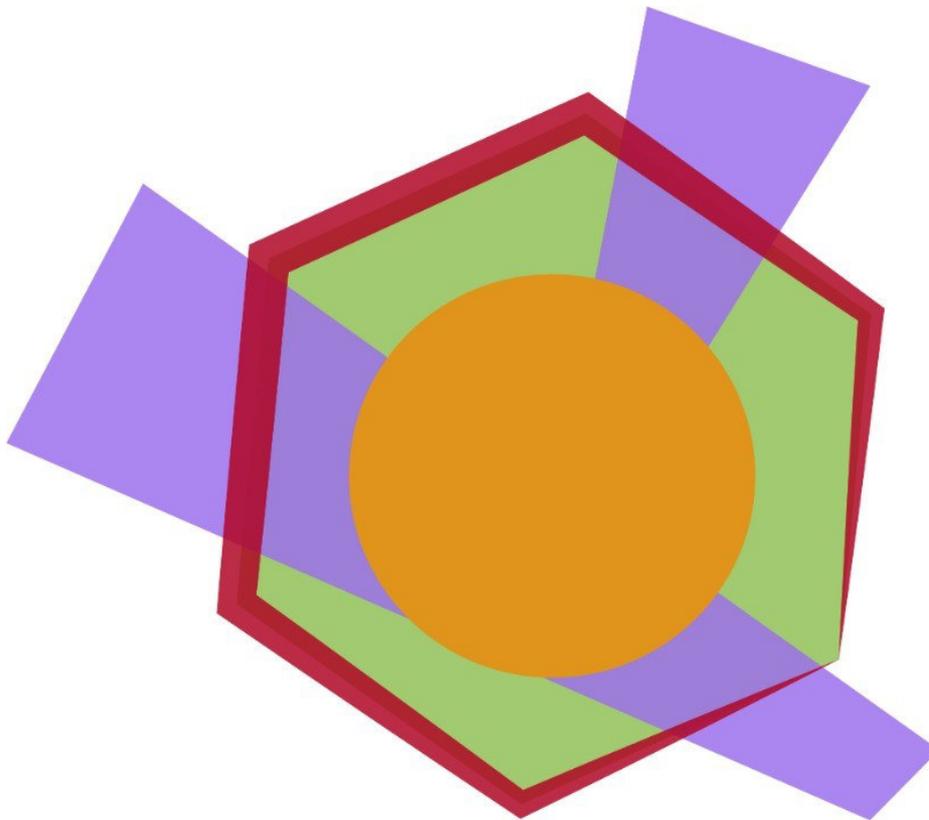
SUELO SUBURBANO - USO TURISTICO (SUT.1)	
LIMITES	Rige plano de fichas normativas suburbanas
USOS DEL SUELO COMPATIBLES	Servicios complementarios a actividades turística, recreativa, deportiva.
USOS DEL SUELO INCOMPATIBLES	Residencial. <i>Industrial.</i> <i>Logísticos mayoristas, barracas de acopio y/o depósitos, garajes de empresas transportistas, de transporte de pasajeros, talleres de vehículos y maquinaria pesada de uso agrícola, vial y transporte.</i>
AREAS MINIMAS DE PREDIOS	No aplica
FRENTE MINIMO DE PREDIOS	No aplica
FOS	Sujeto a viabilidad de localización
FOT	Sujeto a viabilidad de localización
ALTURA MAXIMA	Sujeto a viabilidad de localización
RETIRO FRONTAL*	No aplica
RETIRO BILATERAL NON EDIFICANDI	No aplica
RETIRO POSTERIOR	No aplica
PERFIL NATURAL	Perfil natural de suelo, debe ser respetado permitiendo la evacuación de pluviales hacia los desagües naturales. Los permisos de construcción deberán contener, curva de nivel y desagües del predio y zonas
INFRAESTRUCTURA	Se deberá cumplir con la Ley de Ordenamiento Territorial N° 18308
NORMATIVAS ESPECIALES	(*) En caso de corresponder sobre rutas nacionales rigen retiros obligatorios de acuerdo a normativa nacional vigente. Se aplica la normativa más exigente
OBSERVACIONES	Estará sujeto a viabilidad de localización y compatibilidad con mapa de riesgo

SUELO SUBURBANO - USO LOGISTICO – COMERCIAL DE BAJO RIESGO <i>SIN EFLUENTES CONTAMINANTES</i> (SU-br)	
LIMITES	Rige plano de fichas normativas suburbanas
USOS DEL SUELO COMPATIBLES	Industrial sin efluentes contaminantes, Logísticos mayoristas, barracas de acopio y/o depósitos. Garajes de empresas transportistas, de transporte de pasajeros, Talleres de vehículos y maquinaria pesada de uso agrícola, vial y transporte. Silos. Instalaciones de servicios. Comercial, turístico y recreativo.
USOS DEL SUELO INCOMPATIBLES	Industrial con efluentes contaminantes Residencial
AREAS MINIMAS DE PREDIOS	4000 m2
FRENTE MINIMO DE PREDIOS	50 metros
ALTURA MAXIMA	No aplica
PLANTAS EDIFICABLES	No aplica
FOS	50%
FOT	100%
RETIRO FRONTAL*	15 metros (“non edificandi”)
ALINEAMIENTO DE FACHADA	NO
RETIRO BILATERAL	5 metros (“non edificandi”)
RETIRO POSTERIOR	10 metros (“non edificandi”)
PERFIL NATURAL	Perfil natural de suelo, debe ser respetado permitiendo la evacuación de pluviales hacia los desagües naturales. Los permisos de construcción deberán contener, curva de nivel y desagües del predio y zonas
INFRAESTRUCTURA	Se deberá cumplir con la Ley de Ordenamiento Territorial N° 18308
NORMATIVAS ESPECIALES	En caso de corresponder sobre rutas nacionales rigen retiros obligatorios de acuerdo a normativa nacional vigente. Se aplica la normativa más exigente Se deberá aplicar la normativa nacional en relación a distancias mínimas para la ubicación de los distintos emprendimientos.
OBSERVACIONES	EXCEPCIONES PARA RETIROS: predios en esquina de 4000m2, con una tolerancia en el área de hasta el 5%, quedan exonerados de retiro lateral y posterior. No aplica ley N°10.751 (Propiedad horizontal)

SUELO SUBURBANO - USO LOGISTICO MILITAR (SU-m)	
LIMITES	Rige plano de fichas normativas suburbanas
USOS DEL SUELO COMPATIBLES	Logístico militar
USOS DEL SUELO INCOMPATIBLES	
AREAS MINIMAS DE PREDIOS	No aplica
FRENTE MINIMO DE PREDIOS	No aplica
ALTURA MAXIMA	No aplica
PLANTAS EDIFICABLES	No aplica
FOS	No aplica
FOT	No aplica
RETIRO FRONTAL*	No aplica
ALINEAMIENTO DE FACHADA	No aplica
RETIRO <u>LATERAL</u>	No aplica
RETIRO POSTERIOR	No aplica
PERFIL NATURAL	Perfil natural de suelo, debe ser respetado permitiendo la evacuación de pluviales hacia los desagües naturales. Los permisos de construcción deberán contener, curva de nivel y desagües del predio y zonas
INFRAESTRUCTURA	Se deberá cumplir con la Ley de Ordenamiento Territorial N° 18308
NORMATIVAS ESPECIALES	En caso de corresponder sobre rutas nacionales rigen retiros obligatorios de acuerdo a normativa nacional vigente. Se aplica la normativa más exigente Se deberá aplicar la normativa nacional en relación a distancias mínimas para la ubicación de los distintos emprendimientos.
OBSERVACIONES	

SUELO SUBURBANO – USO INDUSTRIAL ALTO RIESGO <i>CON EFLUENTES CONTAMINANTES</i> (SU-ar).	
LIMITES	Rige plano de fichas normativas suburbanas
USOS DEL SUELO COMPATIBLES	Industrial que genere efluentes contaminantes u otros usos regidos por el Decreto 253/979.
USOS DEL SUELO INCOMPATIBLES	Residencial Logístico, comercial, recreativos, turísticos. Industrial sin efluentes contaminantes.
AREAS MINIMAS DE PREDIOS	4000 m2
FRENTE MINIMO DE PREDIOS	50 metros
FOS	50%
FOT	100%
ALTURA MAXIMA	No aplica
RETIRO FRONTAL*	15 metros (“non edificandi”)
ALINEAMIENTO DE FACHADA	NO
RETIRO <u>BILATERAL</u>	5 metros (“non edificandi”)
RETIRO POSTERIOR	10 metros (“non edificandi”)
PERFIL NATURAL	Perfil natural de suelo, debe ser respetado permitiendo la evacuación de pluviales hacia los desagües naturales. Los permisos de construcción deberán contener, curva de nivel y desagües del predio y zonas
INFRAESTRUCTURA	Se deberá cumplir con la Ley de Ordenamiento Territorial N° 18308
NORMATIVAS ESPECIALES	En caso de corresponder sobre rutas nacionales rigen retiros obligatorios de acuerdo a normativa nacional vigente. Se aplica la normativa más exigente Se deberá aplicar la normativa nacional en relación a distancias mínimas para la ubicación de los distintos emprendimientos.
OBSERVACIONES	EXCEPCIONES PARA RETIROS: predios en esquina de 4000m2, con una tolerancia en el área de hasta el 5%, quedan exonerados de retiro lateral y posterior. No aplica ley N°10.751 (Propiedad horizontal)

INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PLAN LOCAL
CIUDAD DE DURAZNO



REVISION AÑO 2022



Ministerio
de Vivienda y
Ordenamiento Territorial

Dirección Nacional
de Ordenamiento Territorial



BICENTENARIO DE
DURAZNO

CONVENIO INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE DURAZNO | MVOT-DINOT

AUTORIDADES

Intendencia Departamental de Durazno.

Lic. Prof. Carmelo Vidalín.

Intendente.

Sr. Domingo Rielli.

Secretario General.

Arq. Matías Cabrera.

Director General del Departamento de Obras.

Dr. Diego Ávila.

Arq. Ana Laura Báez.

Arq. Mariela Garrido.

Asesor Gianni Peroza.

Asesor Javier Sainz.

Bach. Agustina Aguiar

Equipo de Ordenamiento Territorial.

Nicolás Silvera Almitrán.

Operador SIG.

Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Dra. Irene Moreira.

Ministra de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Sr. Tabaré Hackenbruch.

Subsecretario de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Cnel. (R) Gabriel Albornoz.

Director General de Secretaría.

Cnel. (R) Norbertino Suárez.

Director Nacional de Ordenamiento Territorial.

Mag. Lic. Marcela Lale.

Seguimiento y Coordinación.

ANTECEDENTES.

Basados en la Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo sostenible, se presenta en el año 2014 el Instrumento de Ordenamiento Territorial (en adelante IOT) para la ciudad de Durazno, siendo aprobado para sus efectos. Dicho documento, y de acuerdo a lo establecido en el artículo 47 de la Ley antes mencionada, cuenta con una Evaluación Ambiental Estratégica, aprobada en el mismo año por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), donde se fundan los criterios y procedimientos a considerar, a fin de establecer la reglamentación necesaria, para controlar el impacto ambiental que se sucede de la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente.

En ese informe de Evaluación Ambiental Estratégica aprobado, se describe, además, aspectos ambientales existentes y relevantes del ámbito de aplicación, cuyos límites son definidos, en ese momento, por líneas divisorias de padrones (enumerados en el documento), rutas nacionales, caminos departamentales y tramos del río Yi.

Teniendo en cuenta la ubicación geográfica de la ciudad de Durazno, a márgenes del río Yi, que si bien es positiva para el desarrollo de diferentes actividades industriales, económicas y recreacionales, también se hace necesario el considerar los efectos negativos que conlleva, sobre todo en épocas de lluvia, la proximidad de la ciudad al río mencionado: en este sentido, Durazno cuenta con un historial de inundaciones donde se ve afectada gran parte de la zona norte de la ciudad. De las que existen registros, destaca la ocurrida en el año 2007, donde el nivel regular del río Yi subió hasta una cota aproximada de 12.69 metros sobre el nivel normal del río, (+73.75m, nivel alcanzado respecto al cero oficial), cubriendo un área de la ciudad donde se generaron pérdidas de importancia en la comunidad. Este evento define entonces la cota máxima de inundación, considerada para la toma de decisiones en lo que respecta a aspectos urbanísticos.

Desde el año 2020 se ha iniciado, en el entorno inmediato a la localidad de Centenario, la construcción de la planta de celulosa UPM II. Desde entonces, la ciudad de Durazno ha servido como “ciudad dormitorio” para parte de los miles de trabajadores que actualmente trabajan en dichas instalaciones, y en algunos casos inclusive también sus familias. El incremento de la demanda de soluciones habitacionales dentro del suelo urbano, ha superado por este motivo la oferta existente, trayendo como consecuencia directa sobrecostos en las tierras por la escases de disponibilidad de suelo urbano no inundable y la generación de fraccionamientos en suelo rural, no acordes a la normativa vigente.

En vista de estos cambios de los últimos años, se establece realizar una revisión al IOT de la ciudad de Durazno, a efectos de ampliar la disponibilidad de suelo urbano de manera controlada, teniendo en consideración la futura conexión a servicios, construcciones en zonas no inundables, y en el caso particular del presente EAE, el control de los efectos ambientales correspondientes a la nueva dinámica de crecimiento urbano, a fin de dar cumplimiento al Decreto N° 221/009 que establece en su artículo 1: *“Todo proceso de elaboración de Instrumentos de Ordenamiento Territorial integrará la dimensión ambiental desde su inicio, de conformidad con*

la Ley 18.308 de fecha 18 de Junio de 2008, mediante una Evaluación Ambiental Estratégica, en la forma y condiciones que se establece en el presente decreto”.

INTRODUCCIÓN.

El presente es el Informe Ambiental Estratégico correspondiente a la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Ciudad de Durazno, el cual de acuerdo con el artículo 5º del Decreto Nº 221/009, debe contener los siguientes elementos e informaciones:

- a. La identificación de los aspectos relevantes de la situación ambiental del área comprendida en el instrumento de ordenamiento territorial previsto y su área de influencia, analizando su probable evolución en caso de no aplicarse el mismo, incluyendo los problemas ambientales existentes en el área.
- 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.
- c. Los probables efectos ambientales significativos que se estima se deriven de la aplicación del instrumento de ordenamiento territorial previsto y de la selección de alternativas dentro del mismo, especificando las características ambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa.
- 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.
- e. Una descripción de las medidas previstas para dar seguimiento a los efectos ambientales de la aplicación del instrumento de ordenamiento territorial que resulte aprobado.
- 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 ordenamiento territorial previsto, los aspectos ambientales contemplados en el Informe.

A efectos de analizar los posibles efectos ambientales que derivarán de la propuesta del presente instrumento de ordenamiento territorial, se examinan dos grandes escenarios prospectivos, cuya denominación intenta sintetizar su perfil dominante: Escenario Inercial y Escenario de Cambio.

Para el **escenario inercial** se considera el crecimiento poblacional hacia la zona donde se establecerán los nuevos padrones urbanos según el IOT, contemplando en ello, el alcanzar el máximo de densidad poblacional admitida por el instrumento, en un período de 10 años para un área de aproximadamente 74.20 has, que se corresponde a estos padrones incluidos en la revisión del instrumento. Este hecho no alterará, las actividades económicas propias de la ciudad,

establecidas en la actualidad y manteniéndose éstas, además, con sus respectivas cadenas de producción.

El **escenario de cambio** se dividirá para el estudio de sus efectos en dos partes, debido al incremento momentáneo de la demanda inmobiliaria que resulta de la ejecución simultánea de tres obras de gran magnitud en el entorno de la ciudad de Durazno, comprendiendo que una vez finalizados los trabajos, esta población, en su mayoría, no establecerá su domicilio en la zona de estudio:

- Escenario de cambio a corto plazo: considerando el momento actual que vive la ciudad con el incremento de población residente en vista de las obras que conllevan la construcción de la planta de celulosa UPM II, la reconstrucción del Ferrocarril Central y el nuevo par vial que formará parte de Ruta 5, pudiendo estimar la finalización de estas actividades para el año 2024.
- Escenario de cambio a largo plazo: teniendo en cuenta la puesta en funcionamiento de la planta de celulosa UPM y la mejora de la conectividad de la ciudad con otros departamentos a través del par vial de Ruta 5 y el proyecto de Aeropuerto Internacional en Santa Bernardina (localidad próxima), ambos casos influyentes sobre el crecimiento estimado de población residente, considerándolos un incentivo para la radicación de nuevos emprendimientos y empresas que puedan prestar servicios a UPM y a su vez atender necesidades en el resto del país.

De cualquier forma, en el estudio de estos escenarios, siempre prevalecerá la compatibilización de la actualización del IOT y su plan de desarrollo, con el bienestar de la comunidad y su integración al medio ambiente, buscando generar de esta manera la aplicación del instrumento en pro de la constitución de un modelo urbanístico sostenible.

CONTEXTO DE LA REVISIÓN DEL PLAN LOCAL DE DURAZNO 2014.

cuenta con un Instrumento de Ordenamiento Territorial aprobado en el año 2014 y su correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica, donde se definen claramente sus “Objetivos de Protección Ambiental y Patrimonial” teniendo los mismos como primordiales para la aplicación del instrumento en la zona correspondiente. Sin embargo, desde esa fecha hasta la actualidad, se han desarrollado inversiones de importancia en el Departamento, lo que ha incrementado la necesidad habitacional en la zona.

El objetivo general de la revisión, comprende la re-categorización de padrones, manteniendo las bases establecidas para el desarrollo sostenible y de calidad de vida en la ciudad, y orientando el proceso de ocupación hacia zonas que cumplan con dichas bases, dirigiendo el crecimiento de la ciudad hacia su zona sur, por encontrarse allí padrones no inundables de acuerdo al mapa de riesgo establecido y, considerando también, la ubicación actual del Vertedero Municipal como limitante hacia el lado sureste, buscando así que esta nueva área de culpabilidad afecte positivamente el ordenamiento de las actividades residenciales, logísticas, turísticas,

agroindustriales, de servicios, etc, teniendo presente la futura conexión a servicios por la existencia próxima a barrios ya consolidados.

La revisión del Plan Local de Durazno se tenía prevista, según lo establecido en el mismo, para un período de 10 años posterior a su aprobación, para su actualización; sin embargo, y en vista de la influencia que han tenido las obras ya descritas y recientemente desarrolladas, en el entorno de la ciudad y en su dinámica económica y social, se ha adelantado esta revisión dos años, esto para dar solución a las problemáticas que se corresponden con el crecimiento y desarrollo no previsto en el IOT vigente a la fecha.

Se espera entonces que la actualización del instrumento, sea de utilidad para la implementación de políticas públicas dentro del ámbito de aplicación del mismo, logrando de esta forma la coordinación de las acciones correspondientes por parte de entes tales como el Gobierno Departamental, Ministerios y demás organismos nacionales en cuanto a temas habitacionales, suelos, transporte, etc. Para ello se elabora, además, el informe ambiental estratégico que precede, considerando los efectos positivos y negativos de la aplicación del IOT actualizado en el territorio, de forma de garantizar la sostenibilidad del mismo y su compatibilidad con el medio ambiente circundante.

CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN.

Rodeada por el río Yi, Ruta 5 y Ruta 14, ubicada al centro del país y siendo privilegiada en cuanto a conectividad con los demás departamentos se refiere, se encuentra la ciudad de Durazno, capital del Departamento homónimo. Para efectos del plan local de la ciudad de Durazno, se define el ámbito de aplicación del mismo de acuerdo a los siguientes límites:

Comenzando con el punto más al Oeste, punto N°1 con las siguientes coordenadas: $x = 537603.87$, $y = 6304441.64$. Desde este punto y en sentido horario hasta el punto N°15 continuando por el "Río Yi" hasta la desembocadura del "Arroyo Sarandí del Yi". Por éste punto hasta el punto N°16, desde el punto N°16 sucesivamente hasta el punto más al Norte punto N° 31 con coordenadas $x = 543604.68$, $y = 6313004.48$. Desde el punto N°31 sucesivamente en sentido horario hasta el punto N°65, continuando por el "Río Yi" hasta el punto N° 66 . Desde el punto N°66 sucesivamente hacia el Sur hasta el punto N°96 y desde éste hasta el punto más al Este punto N°102 con coordenadas $x = 548767.30$, $y = 6298969.34$. Continuando hasta el punto N°104, por Ruta 5 con rumbo Noroeste hasta el punto N°105 y desde ese en sentido Oeste hasta el punto más al Sur punto N°119 con coordenadas $x = 544075.79$, $y = 6298264.63$. Continuando por el "Arroyo de la Arena" hacia el Oeste hasta el punto N°120, desde el punto N°120 hacia el Norte sucesivamente hasta el punto N°135, por el "Arroyo del Horno" hasta la desembocadura con el "Arroyo Maciel" y por este hasta el punto N°1. (Información tomada de la revisión del Instrumento de Ordenamiento Territorial. Las coordenadas expresadas corresponden al EPSG 32721 (WGS-84 UTM-Zona 21s). Los nombres de la hidrografía citada son extraídos de la carta 1:50.000 del IGM.)



Fig. 1 Definición del ámbito de aplicación del IOT – Fuente: SIG OT Durazno.

1. MEDIO FÍSICO

1.1. Clima.

Se corresponde con características propias de la zona templada donde se ubica Uruguay, sin embargo, estas características generales son moderadas por la relación de proximidad con el Río de la Plata.

A efectos de obtener los datos de temperatura y precipitaciones del ámbito territorial, se toma la información correspondiente a la estación meteorológica Durazno, ubicada en el punto (-33.351, -56.502) del sistema de coordenadas geográficas en grados decimales. En la tabla 1 se muestran las medias registradas por dicha estación meteorológica con respecto a los siguientes parámetros:

- TMED: Temperatura media, mensual o anual (°C)
- TX: Temperatura Máxima absoluta del período, mensual o anual (°C)
- TN: Temperatura Mínima absoluta del período, mensual o anual (°C)
- TXM: Temperatura Máxima media, mensual o anual (°C)
- TNM: Temperatura Máxima media, mensual o anual (°C)
- RR: Precipitación acumulada por mes, media mensual o anual del período (mm)
- FRR: Días con precipitación ≥ 1 mm, media mensual o anual

Estación Meteorológica: Durazno														
Ubicación: -33.351 -56.502														
	PER	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SET	OCT	NOV	DIC	ANUAL
TMED	91-2020	23,7	23,0	21,1	17,7	14,1	11,4	10,7	12,5	13,9	16,8	19,4	22,0	17,1
TX	91-2020	40,2	38,6	35,6	35,4	31,2	28,8	29,4	33,0	34,0	34,6	38,5	39,8	40,2
TN	91-2020	6,8	7	3,2	0,6	-2,4	-6,8	-6	-4	-2,4	-1,8	0,8	4,8	-6,8
TXM	91-2020	30,6	29,3	27,4	23,7	19,5	16,5	15,9	18,3	19,9	22,7	26,1	28,9	23,2
TNM	91-2020	16,9	16,6	14,8	11,7	8,6	6,2	5,5	6,7	8,0	10,9	12,9	15,2	11,1
RR	91-2020	106	126	97	118	108	102	80	91	97	126	99	115	1264,6
FRR	91-2020	7	7	6	7	6	7	5	6	6	8	6	7	78

Tabla 1.

Medias mensuales y anuales de parámetros climáticos período 1991-2020 – Fuente: Inumet 2022.

De acuerdo a los datos registrados podemos establecer que la temperatura media anual en la zona es de 17,10 °C, variando entre una media máxima de 23,2 °C y una media mínima de 11,1 °C (también a escala anual). En cuanto a las precipitaciones se observa una media anual de 1.264,6mm sin estación o período lluvioso definido, observándose mayores volúmenes en los meses de febrero y octubre que a su vez cuentan en promedio con 7 y 8 días de lluvia al mes respectivamente, siendo la media anual 78 días de lluvia en total. Los datos se corresponden con el período 1991-2020 tal como se menciona en la tabla 1.

En cuanto al viento como característica climatológica, en la Fig. 2 se tiene la información obtenida del mapa eólico del Uruguay proporcionado por el Ministerio de Industria, Energía y Minería (MIEM) como parte del Proyecto de Energía Eólica a través de la Dirección Nacional de Energía. El ámbito de aplicación del instrumento se corresponde con la zona G4 de este mapa, lo que permite establecer la velocidad del viento de la misma en 4,5 m/s, mientras que la rosa de los vientos muestra una marcada incidencia de los cuadrantes noreste y sureste, respecto de donde sopla el viento.

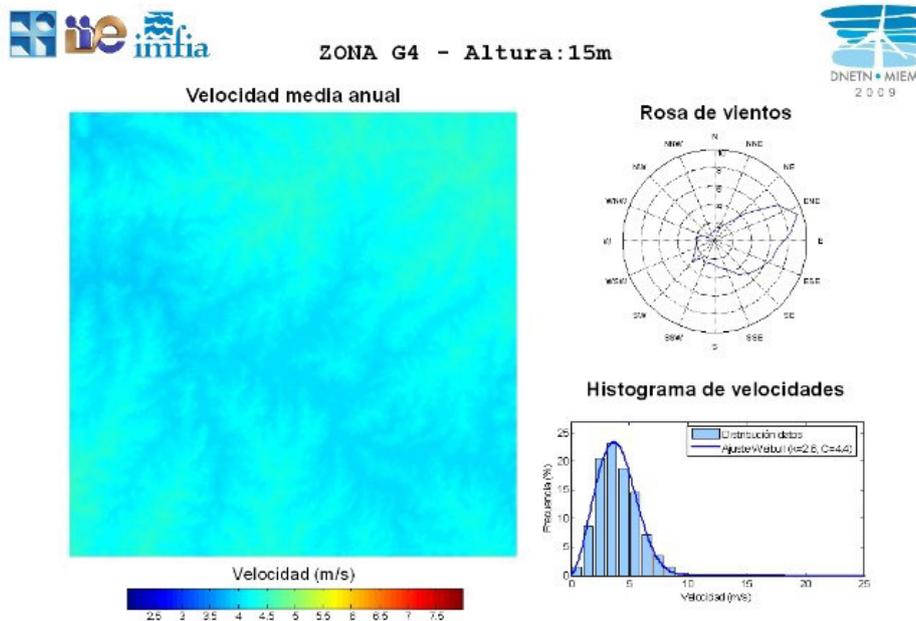
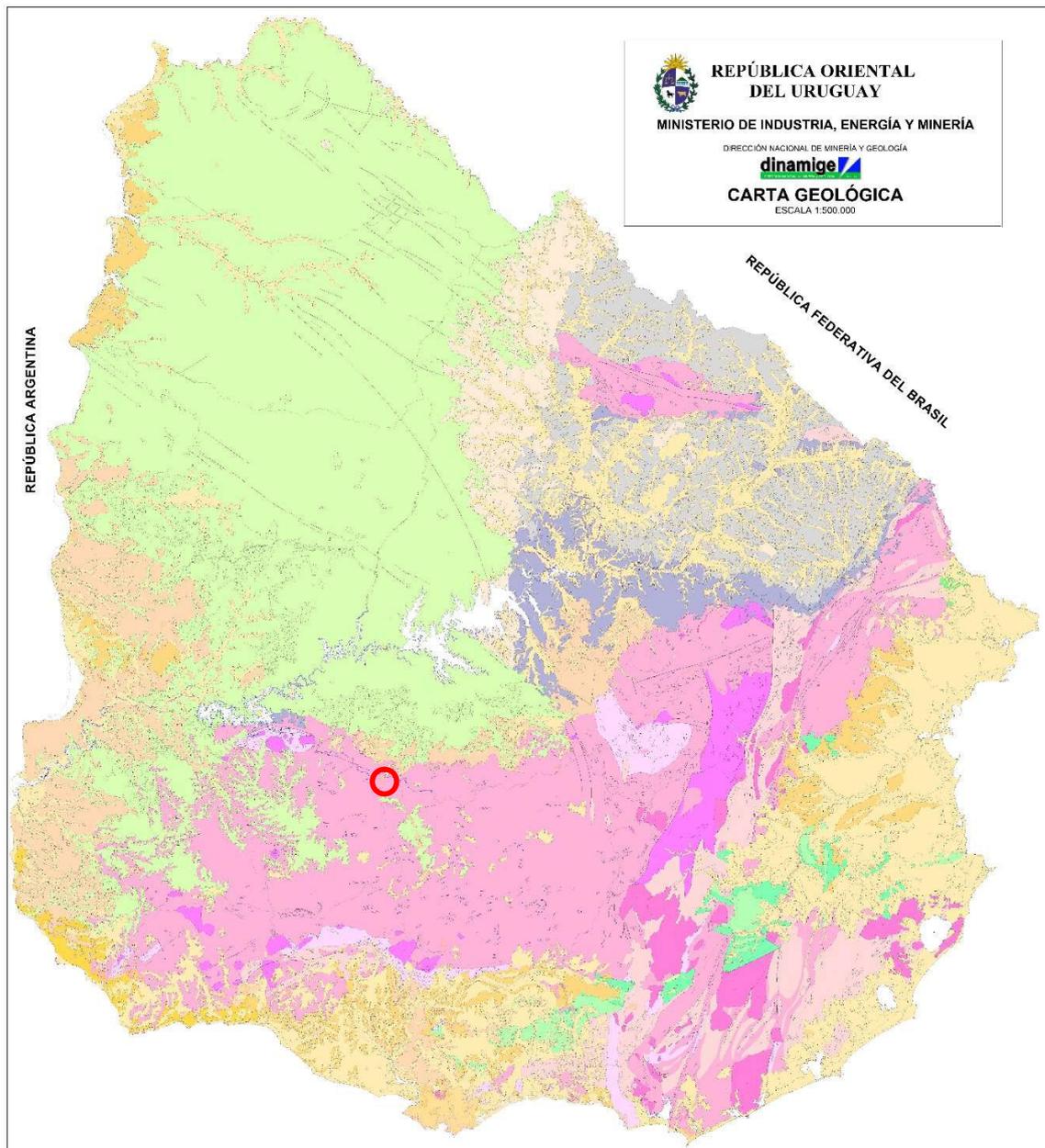


Fig. 2: Zona G4 del mapa eólico del Uruguay a 15 metros de altura acompañada de la Rosa de vientos y el histograma de velocidades correspondiente - Fuente: energiaeolica.gub.uy.

1.2. Geología.

Para definir esta característica de la zona, se ha considerado la Carta Geológica del Uruguay, proporcionada por la Dirección Nacional de Minería y Geología, en escala 1:500.000. Se determina entonces la existencia de granitos indiferenciados del tipo "calco alcalinos de grano medio a porfiroide, generalmente hornblendo-biotíticos; leucogranitos de grano medio a grueso; granodioritas hornblendo-biotíticas; metagranitos y granitos orientados" (Memoria Explicativa de la Carta Geológica del Uruguay, 1985). Estos materiales existentes y según lo menciona la memoria, se corresponde con el tiempo Precámbrico Proterozoico, donde se produjeron acontecimientos importantes como la formación de la tierra, la aparición de la vida y la formación de los primeros continentes.



*Fig. 3 Mapa geológico del Uruguay – Fuente: gub.uy
En rojo: Ubicación del ámbito de aplicación del instrumento.*

1.3.Suelos.

A efectos de aportar una descripción de los suelos contenidos dentro del ámbito de aplicación, se ha considerado como base de datos la cartografía existente de grupos de suelos CONEAT, brindada por el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca a través de la Dirección General de Recursos Naturales Renovables (RENARE) y su visualizador SIG.

De acuerdo a esta información se observan en mayor medida en la zona, suelos de clasificación CONEAT: 5.02b en un 30% del área, 10.3 en un 15% del área y 10.12 en al menos un 10% del área (valores estimados). Se tienen las descripciones de esta clasificación, tomadas de la "Descripción de grupos de suelos CO.N.E.A.T" proporcionada por el MGAP, definiendo en ellas los suelos dominantes y asociados según la Clasificación de Suelos del Uruguay (MGAP, 1976), y el índice de productividad de los mismos, relativo a la capacidad productiva media del país, a la que corresponde el índice 100.

- CONEAT 5.02b: El relieve es ondulado y ondulado fuerte, con pendientes modales de 5 a 7%. Los suelos son Brunosoles Subéutricos Háplicos moderadamente profundos a los que se asocian Inceptisoles (Litosoles) a veces muy superficiales. El horizonte superior es de color pardo y pardo rojizo, a veces pardo amarillento, de textura franca, franco gravillosa o arenoso franca con gravillas abundantes, la fertilidad es media, a veces baja. La rocosidad es moderada y varía entre un 2 al 10% del área con afloramientos. En toda el área pueden existir bajos angostos, asociados a vías de drenaje de poca importancia, que contienen muy buenas pasturas estivales. El uso es pastoril. *Índice de Productividad 88.*
- CONEAT 10.3: Se desarrolla en toda la gran región del basamento cristalino, expresándose como interfluvios discontinuos, ligeramente convexos, con aplanamientos cuspidales con ojos de agua y esporádicamente pequeños afloramientos rocosos. El relieve es ondulado suave, con pendientes de 1 a 3%. Los suelos dominantes corresponden a Brunosoles Éutricos Lúvicos (Praderas Pardas muy oscuras medias a máximas), de color negro o pardo muy oscuro, textura franca a franco arcillosa, fertilidad alta y moderadamente bien drenados. Asociados existen Brunosoles Éutricos Típicos (Praderas Negras Vertisólicas) y Vertisoles Rúpticos Lúvicos (Grumosoles). El uso predominante es el pastoril, aunque son frecuentes los cultivos forrajeros. *Índice de Productividad 140.*
- CONEAT 10.12: Es un grupo de gran significación territorial y se localiza en los Departamentos de Florida, norte de San José, noreste de Colonia, sureste de Soriano, Flores, sur de Durazno y suroeste de Lavalleja, es decir en toda la región del basamento cristalino, expresándose como interfluvios discontinuos de tamaños variables, convexos, asociados normalmente a los interfluvios con aplanamientos cuspidales con ojos de agua y esporádicamente pequeños afloramientos rocosos. El relieve es ondulado a ondulado suave, con pendientes de 2 a 5%. Los suelos predominantes corresponden a Vertisoles Rúpticos Lúvicos (Grumosoles) y Brunosoles Éutricos Típicos Lúvicos (Praderas Negras Vertisólicas), de color negro, textura franca a franco arcillosa, fertilidad alta y moderadamente bien drenados. El uso predominante es el pastoril, con vegetación de

2. MEDIO BIÓTICO.

2.1. Caracterización.

Dentro del ámbito de aplicación del instrumento, y considerando lo establecido en el EAE del 2014, en vista de que no se observan cambios drásticos de acuerdo a los factores y elementos bióticos descritos, corresponde identificar un ecosistema de monte tipo ribereño, especialmente en los márgenes del Río Yi y el Arroyo Maciel. El mismo comprende árboles y arbustos de distintas especies dispuestos natural y asimétricamente; también se ubican bañados, humedales y pajonales, propios de la existencia de diversos cursos de agua, que son finalmente captados, en su mayoría, por estos importantes afluentes de la ciudad. En cuanto al territorio no urbanizado se tiene el paisaje de tipo pradera ocupando la mayor parte de la zona de chacras existentes próximas a la ciudad, donde actualmente se desarrollan actividades propias de agricultura y ganadería.

2.2. Sitios de Interés Biológico.

El Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), es la figura encargada de la protección de bosques nativos y ecosistemas de importancia en el ámbito nacional. Cuentan con un plan estratégico donde se establecen los lugares y las zonas de protegidas y de conservación del país, incluyendo las áreas para conservación de aves y las reservas de biósfera (figuras de protección internacional).

El ámbito de aplicación del IOT y su revisión actual, no comprende ninguna de estas áreas de protección consideradas a nivel nacional e internacional, por lo que en el presente informe ambiental no se consideran medidas especiales de preservación.

3. MEDIO ANTRÓPICO.

3.1. Demografía.

De acuerdo a los datos aportados por el sitio en internet del Instituto Nacional de Estadística (INE), la ciudad de Durazno cuenta con una población de 57.084 habitantes, según el censo realizado en el año 2011. Se prevé aumento de este número de ciudadanos en la ciudad al presente, sin embargo, la actualización de estos datos y, por tanto, la situación real poblacional, será definida a través del próximo censo a realizarse en el año 2023.

En términos de demografía, de la población de 57.084 habitantes se tiene: que los niños y jóvenes de hasta 19 años representan un 33% del total censado, mientras que la franja etaria de adultos de entre 20 y 50 años es de un 38%. Por su parte, los mayores a 50 años se corresponden con un 29% del total de habitantes.

Si bien el ámbito de aplicación del IOT cuenta con al menos 40 segmentos censales, el área de actualización del instrumento abarca los segmentos números 601134, el 601035 y el 602108.

3.2. Educación.

La ciudad de Durazno cuenta con una muy variada oferta educativa, compuesta por instituciones públicas y privadas, donde la mayor cantidad de éstas corresponde a centros educativos públicos. Existen además escuelas no sólo urbanas, sino rurales, que le brindan acceso a la educación con mayor facilidad, a comunidades cercanas a la ciudad.

De acuerdo a datos de ANEP y su comisión descentralizada en Durazno, la población en edad de escolarización (menor de 20 años) se estima en 17.410, para el año 2018, de los cuales 13.348 se encontraban matriculados para dicho año. De este total de matriculados, 48,7% estudia en escuelas de educación inicial o primaria, el 32,1% en secundaria, el 15,8% en educación técnica – profesional y el restante 3,3% en centros de formación en educación. En total se contabilizan 99 centros de educación pública divididos en: 86 escuelas o jardines de educación inicial, 8 liceos, 4 escuelas de tecnicatura profesional y 1 centro de formación en educación, lo que demanda un aproximado del 2,0% de docentes del total nacional.

La propuesta privada se ubica mayormente en la zona urbana de la ciudad de Durazno, con 2 instituciones que abarcan escolaridad básica y de liceo, así como otros tantos centros de educación inicial y de idiomas.

Desde hace algunos años se ubica también en la zona urbana de la ciudad, la sede Centro-Sur de la Universidad Tecnológica UTEC, poniendo a disposición de la población el estudio de 3 carreras de ingeniería y 1 licenciatura.

3.3. Salud.

Se cuenta con un centro de salud público del tipo hospital central, así como redes de atención primaria y policlínicas pertenecientes a ASSE para atención al público general, así como instituciones de sanidad y salud militar. De igual forma se cuenta también con la presencia en la ciudad de una mutualista (CAMEDUR) dividida en unidades de sanatorio y policlínica. De ambos centros de salud, público y

Número de camas disponibles propias en cuidados moderados: ASSE 86, CAMEDUR 53.

Número de camas disponibles propias en CTI: ASSE 0, CAMEDUR 10

(Datos del primer trimestre del 2016 – Fuente Boletín Informativo 30/11/2018 del Ministerio de Salud Pública)

Asimismo, se tiene presencia de diversas opciones privadas, como consultorios particulares o centros clínicos integrales que abarcan diversas áreas de la medicina.

3.4. Seguridad Ciudadana.

En esta categoría mencionamos los datos aportados por el Ministerio del Interior y el Observatorio Nacional de Violencia y Criminalidad a nivel departamental, que influye directamente en el ámbito de aplicación del IOT en vista de ser la capital y, por tanto, la ciudad con mayor población y desarrollo económico y social del Departamento Durazno, condiciones que incrementan naturalmente las estadísticas de violencia en la zona.

Considerando el número de homicidios ocurridos entre el 2020 y 2021, se establece una media de entre 1 y 5,9 homicidios por cada 100.000 habitantes en el departamento. Desde enero de 2013 a junio de 2022, el mayor número de homicidios registrado es de 5

por año, ocurridos en el 2014 y 2019 más específicamente. En el año 2021 se registraron 0 homicidios.

En lo referente a las denuncias por rapiña, entre 2021 y 2022 se registraron 20 de éstas, mientras que de hurto entre los mismos años se registran 1331 denuncias. En estos números no se discrimina entre delitos consumados o en grado de tentativa.

El ámbito de aplicación cuenta con las seccionales 1era, 2da, 13ra, 15ta y la Jefatura de Policía en el centro de la ciudad, como centros policiales, así como unidades especializadas en violencia doméstica y policía científica.

3.5. Uso del suelo

El suelo urbano muestra usos principalmente residenciales, con inclusión de usos complementarios como de servicios, comercial y deportivo, ubicándose estos según cada uno de los barrios establecidos.

Cuenta también con áreas de esparcimiento entorno al curso del Río Yi, donde se ha desarrollado un camping con parrilleros, zona de playa, zona de juegos deportivos, juegos infantiles y zona de restaurantes y baños públicos.

En suelo sub urbano se presenta el uso industrial del suelo, siendo separado según corresponda en:

- Industrial sin efluentes contaminantes: logístico mayorista, barracas de acopio o depósito, garaje de empresas transportista, de transporte de pasajeros, talleres de vehículos de maquinaria pesada, uso agrícola y transporte, silos, instalaciones de servicio comercial, turístico y recreativo.
- Industrial con efluentes contaminantes: servicios, comercio, logístico e industrial que generen efluentes contaminantes regidos por el decreto 253/979.

Para suelo rural, si bien el potencial productivo puede ser alto, la producción agropecuaria no se desarrolla extensivamente en vista de la cercanía de los predios a la planta rural.

3.6. Agua Potable.

Es suministrada, como en el resto del país, por Obras Sanitarias del Estado, a través de la correspondiente red de agua potable. La toma del líquido para el abastecimiento de la ciudad se encuentra en el Río Yi, aguas arriba de la desembocadura del arroyo Sandú Chico. Se ubica en la zona la planta potabilizadora de OSE, que se ha visto afectada en situaciones de inundación, sin embargo, no presenta problemáticas en períodos de sequía, asegurando el suministro a la ciudad bajo estas condiciones.

Si bien la zona objeto de la revisión del plan local se ubica al otro lado de la ciudad, respecto al punto de toma y la planta potabilizadora, existen ya en la misma, redes de abastecimiento cercanas que dan la posibilidad de extenderse a estos padrones a fin de proporcionar el servicio a futuras comunidades a establecerse como se tiene previsto en el IOT.

3.7. Saneamiento.

Es notable que, en el ámbito de aplicación, la cobertura de red de saneamiento de OSE no abarca la totalidad de la ciudad de Durazno; en vista de ello se ha desarrollado también

a nivel urbano, sistemas de saneamiento estático, como lo son los depósitos impermeables y cámaras sépticas para casos de sistemas separativos. Estos sistemas están aprobados por normativa con resultados positivos en cuanto a su efectividad, sin embargo, se ha podido observar a lo largo de la ciudad la existencia de robadores o depósitos rotos, elementos y tácticas que utiliza la población a fin de reducir los costos por uso de barométrica.

3.8. Conectividad.

Se destacan dos rutas nacionales como accesos principales al ámbito de aplicación del IOT: Ruta 5 y Ruta 14. La primera de ellas recorre el país de sur a norte uniendo a Montevideo con Rivera, por lo que ubica a Durazno como punto medio entre ambas ciudades, permitiéndole conectarse a ésta con la capital del país y la frontera con Brasil de manera expresa. La ubicación de la Ruta 5, respecto de la zona urbana actualmente establecida, hace que la zona sureste de la ciudad quede dividida des resto, sin embargo, existen al menos 5 intersecciones controladas y con señalización vial pertinente, que permiten la movilización de los ciudadanos entre ambos lados de la Ruta 5.

Por otro lado, la Ruta 14 atraviesa el país de este a oeste, desde el departamento de Rocha a Soriano. En este recorrido sirve de conexión con Trinidad, ciudad del departamento homónimo, y que representa una vinculación de importancia en vista de la cercanía y las condiciones de vialidad, que permiten en poco tiempo trasladarse de una ciudad a otra, lo que permite que los ciudadanos vivan en un punto y trabajen en otro, por ejemplificar el caso más común.

Si bien también la ciudad cuenta con caminos departamentales, las zonas correspondientes a la actualización del instrumento se ubican principalmente en el entorno de ambas rutas, por lo que en el presente informe solo se considera la influencia de las mismas en la conectividad del ámbito de aplicación.

El tipo de tránsito de ambas vías de comunicación es similar al resto de las rutas nacionales, con autos, buses y camiones, medio, pesados y semipesados. Sin embargo, es notable la diferencia en volúmenes de tránsito de la ruta 5, sobre todo del tipo camiones pesados y semipesados, en vista de la conexión que establece la vialidad entre el puerto de Montevideo y los viveros, así como la construcción de la planta de Celulosa en Paso de los toros. A continuación, se muestra una tabla comparativa del Reporte de Tránsito Promedio Diario Anual del año 2021:

Ruta	Autos	Utilitarios	Omnibus	Cam. Medio	Cam. SemiPes.	Cam. Pes.
5	2.371	478	191	159	154	583
14	1.424	188	31	70	164	423

Los datos son tomados del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, Dirección Nacional de Vialidad y su División de seguridad en el tránsito para el tramo Planta Urbana de Durazno - Río Yi de Ruta 5 y Arroyo Maciel - Durazno en el caso de Ruta 14.

3.9. Gestión de Residuos.

La ciudad de Durazno cuenta con recorridos para recolección de desechos domésticos de lunes a sábados, estableciéndose recorridos diarios de aproximadamente 43 km donde

se abarca toda la zona urbana en al menos 1 vez al día. La logística y mantenimiento de las unidades, así como el personal destinado para las actividades de recolección, están a cargo del Departamento de Servicios y Medio Ambiente de la Intendencia Departamental.

La disposición final de los residuos sólidos urbanos se hace actualmente en un vertedero a cielo abierto, ubicado al sureste de la ciudad, a unos 1700 metros de distancia del casco central de la ciudad, en el padrón que también alberga al Zoológico Bioparque y el Parque “La Hispanidad”.

Se tiene en proyecto la modificación de la logística de disposición final de estos residuos, quedando este vertedero únicamente destinado a “punto de recolección urbana” y realizando los tratamientos correspondientes a la disposición final (como tratamiento de lixiviados) en una nueva ubicación, que está en proceso de definición en base a la disponibilidad y la ubicación más apropiada para el desarrollo de la actividad.

4. ASPECTOS CULTURALES Y PATRIMONIALES

4.1. Paisaje.

Predominan tres tipos de paisajes: paisaje urbano, sub urbano y rural.

El paisaje urbano cuenta con un perfil característico determinado por los lineamientos de Ordenamiento Territorial, que limita la altura y ubicación de edificaciones según estas características. Siendo así, las edificaciones predominantes son aquellas que no superan 1 o 2 niveles y que en su mayoría se trata de viviendas unifamiliares; sin embargo, se observa también la presencia de algunas edificaciones de hasta 10 pisos, dispersas en el suelo urbano y previas al Plan de Ordenamiento Territorial Vigente.

El paisaje sub urbano comprende edificaciones de tipo residencial y a su vez contempla el desarrollo industrial y logístico sin efluentes contaminantes y con efluentes contaminantes, situados cada uno de ellos de acuerdo a las zonas pre establecidas para tal fin.

La cobertura de suelo rural predominante es la pradera, cuyas características se definieron en aspectos previos del presente informe.

El Río Yi conforma una parte importante del paisaje, pues además este y su vegetación circundante, es visible desde el puente perteneciente a Ruta 5, así como del puente inundable de madera “Ing. Federico Capurro”, que conecta la ciudad de Durazno con la localidad de Santa Bernardina, constituyendo un atractivo turístico de la ciudad.

La presencia de cañadas y espejos de agua es común en suelos tanto urbanos como rurales dentro del ámbito de aplicación.

4.2. Aspectos patrimoniales

4.2.1 Monumentos Departamentales:

- Plaza Independencia (1999)
- Casa de los Reyes (1999)
- Frente de la Jefatura Departamental (1999)
- Casa del General Fructuoso Rivera (1999)
- Antiguo Cuartel y Guardia Cárcel (1999)

- Casa Museo del Tte. Gral. Pablo9 Galarza (1999)
- Frente del Antiguo Cuartel de Caballería N° 2 (1999)
- Casa del Dr. Emilio Penza (1999)
- Estación del Ferrocarril (1999)
- Edificio del antiguo Banco República (1999)
- Fachada de la Intendencia Municipal (1999)
- Sanatorio Veterinario del Dr. Miguel Rubino (1999)
- Fachada Antigua de la Escuela N° 6 (1999)
- Fachada Antigua de la Escuela N° 7 (1999)
- Plátanos del arbolado público y tipas de Plaza Sarandí (1999)
- Teatro Español (2002)
- Fachada de la sede de la Sociedad Italiana (2004)
- Rejas del antiguo “Recreo Penza” Escuela N°10 y Jardín 87 (2004)
- Edificio “Asoc. Amigos de la Música J. Martínez Oyanguren” (2004)
- Edificio del Pequeño Teatro de Durazno (2004)
- Edificio del Colegio Inmaculada Concepción (2004)
- Edificio antigua casa-quinta del Dr. Emilio Penza (2004)
- Frente de la Escuela N° 83, actual jardín de infantes (2004)
- Espacio – Bar “Sorocabana” (2005)
- Cristo de C. Silveira Silva – Iglesia San Pedro (2005)
- Fachada de la Inspección Departamental de Primaria (2007)
- Fachada de la Escuela N° 1 (2007)
- Casa de “La Guayreña” (2007)
- Fachada de la antigua usina eléctrica “Caorsi y Sosa” (2007)
- Puente “Ing. Federico Capurro” (2007)
- Fachada de la casona del Cnel. Nicomedes Castro (2007)
- Puente del Ferrocarril y cabeceras del Puente de Los Ingleses (2007)
- Chimenea del antiguo Molino Lapeyrade (2007)
- Templo de la Iglesia Metodista (2007)
- Fachada de la casa natal del Dr. Miguel C. Rubino (2007)

4.2.2. Monumentos Nacionales:

- Casa de Rivera – Padrón 1189 (1978)
- Casa del Dr. Emilio Penza Berlinger (1996)
- Hospital Dr. Emilio Penza (1996)
- Iglesia San Pedro (1997)
- Casa de Rivera – Padrón 1190 (1999)
- Cristo de C. Silveira Silva – Iglesia San Pedro (2006)

PROBLEMAS AMBIENTALES EXISTENTES.

Se establecen en este apartado las problemáticas ambientales deducibles de los dos escenarios de cambio, presentados previamente en este informe ambiental específico,

considerando que las problemáticas correspondientes al escenario inercial, son las establecidas en el EAE del año 2014.

Tomando en consideración el escenario de cambio a corto plazo podemos enumerar como problemáticas:

- A nivel habitacional, si bien no se ha incrementado el número de construcciones en zonas inundables, es un problema que aún existe. Por otro lado, si se han incrementado exponencialmente las construcciones en padrones rurales no fraccionables, lo que representa un inconveniente a efectos de la aplicación del instrumento para control de las mismas.
- Conexión riesgosa entre la zona sureste y el resto de la ciudad de Durazno, en vista del incremento de carga pesada por la construcción y posterior puesta en funcionamiento de la planta de celulosa, hasta el momento de la puesta en funcionamiento del sistema ferroviario.
- Contaminación sónica y ambiental, por el tránsito constante de camiones de carga pesada a través de ruta 5 y su paso por la planta urbana de Durazno. A lo largo de este paso se encuentran no solo comercios, sino también construcciones unifamiliares y edificaciones, por lo que puede resultar molesto el tipo de tránsito y uso de bocinas por parte de los conductores para los habitantes de las viviendas.
- Incremento en el suministro y distribución de agua potable y por tanto de la utilización de la red de saneamiento, o en su defecto de elementos de saneamiento tipo estático.
- Incremento de residuos sólidos, considerando no solo la estadía de las cuadrillas de obreros dedicados a la construcción de las diversas obras, sino también los restos de demoliciones necesarias para la ejecución de las mismas, así como la presencia del polvillo propio de las construcciones de vías de comunicación, que afectarán a los vecinos circundantes a las obras del Ferrocarril Central y doble carril de Ruta 5.

Para el escenario de cambio a largo plazo, donde ya se ha puesto en marcha el ferrocarril central como método de transporte de materias primas de la planta de celulosa y se ha finalizado la construcción de la Ruta 5 a doble carril por sentido desde Canelones a Durazno, las problemáticas de contaminación e incremento de necesidad de servicios, se regularían, retomando los comportamientos propios de crecimiento poblacional que se estiman de una ciudad en crecimiento. Siendo así, las posibles problemáticas radicarían no solo en soluciones habitacionales dispuestas en lugares no apropiados, también se incluye:

- Eventos de inundación, agravados por rellenos de material granular y/u orgánico en predios que pueden alterar los volúmenes de agua, pendientes y por tanto las velocidades de escurrimiento, así como cambiar el curso de cañadas existentes.
- Contaminación de napas freáticas, por infiltraciones sin el debido tratamiento previo, de efluentes domiciliarios provenientes de saneamientos del tipo estático alterados irregularmente. El caso puede darse en barrios consolidados donde el efluente en algunos casos utiliza el cordón cuneta como vía de transporte, así como en lugares donde la infiltración se da directamente del depósito sobre el terreno.

- Tránsito de trenes de gran longitud, atravesando la ciudad y limitando las conexiones entre la zona suroeste y el resto de la ciudad, además de los ruidos y vibraciones propios del tipo de transporte en las viviendas cercanas a la vía férrea.

OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

De acuerdo a los escenarios de cambio establecidos y las problemáticas definidas, se establecen los objetivos de protección ambiental para la revisión del Plan Local de la Ciudad de Durazno:

- a. Preservar la calidad de los recursos hídricos existentes.
- b. Hacer frente a la presión por necesidad de suelo urbano, habilitando áreas donde sea posible para la población obtener soluciones habitacionales, categorizando padrones rurales como padrones urbanos y sub urbano residencial.
- c. Establecer un área industrial y logística acorde a las necesidades empresariales y con el menor impacto ambiental posible, definiendo las ubicaciones correspondientes según sea el caso respecto a los efluentes, mediante la categorización de padrones rurales a sub – urbanos.
- d. Ordenar el crecimiento poblacional sostenido de Durazno, considerando factores como conectividad, riesgo de inundación y conexión a servicios básicos.
- e. Continuar con el monitoreo de construcciones existentes en padrones inundables, limitando la densificación de estas zonas e incentivando la ubicación, en dichos padrones, de usos compatibles con el riesgo de inundación.

PROBABLES EFECTOS AMBIENTALES QUE DERIVEN DE LA APLICACIÓN DEL IOT.

Reconociendo que existirán efectos ambientales a raíz de la aplicación del IOT con incidencia directa en el ámbito de aplicación del mismo, se enumeran los siguientes partiendo del objeto de la revisión:

- a. El instrumento limita la expansión urbana de forma descontrolada, definiendo áreas caracterizadas para usos particulares, sea vivienda o industrial. Si bien se establece dentro de una zona fácilmente conectable a servicios como saneamiento e iluminación pública, también es de considerar que estos cambios no serán inmediatos, y que mientras se establece la densificación de los espacios, probablemente existan cambios de cursos de cañadas, disposición de efluentes tóxicos y no tóxicos en lugares donde antes no existían y, en algunos casos, infiltraciones de aguas negras y grises por soluciones irregulares de los vecinos a fin de disminuir los costos por barométrica.
- b. Mediante la categorización de suelos rurales a urbanos y sub urbanos, para brindar áreas que la población pueda utilizar a fin de mitigar las necesidades de vivienda, también es cierto que se descarta la posible productividad agrícola de las mismas, sin embargo, se entiende como prioritario acompañar el crecimiento de la población de la ciudad, conociendo que los terrenos realmente productivos adyacentes, no serán modificados de su categorización.

- c. El desarrollo del área objeto de revisión en las cercanías del vertedero a cielo abierto, considerando que en la actualidad existe un proyecto de reubicación de disposición final de desechos sólidos y que este último servirá solo como punto de captación de residuos urbanos para su posterior disposición final. Se estima que una vez se haya alcanzado la densidad poblacional establecida, este nuevo sistema esté plenamente en funcionamiento, no significando problemas a la comunidad.

SOLUCIONES PREVISTAS A LOS PROBLEMAS AMBIENTALES IDENTIFICADOS.

- Categorización de padrones rurales a urbanos y sub urbanos, para potenciar el uso y aprovechamiento del suelo dentro del ámbito de aplicación del instrumento.
- Mantenimiento y mejoras de accesos e intersecciones de la Ruta 5 y la planta urbana de la ciudad, así como pasos seguros en las intersecciones del sistema ferroviario con las calles de la ciudad. Todos estos cambios se encuentran contemplados en las obras correspondientes, actualmente en ejecución.
- Control sobre los reencauces de cañadas, rellenos y demás alteraciones topográficas dentro del ámbito de aplicación del instrumento y particularmente en la zona a desarrollarse a partir de la presente revisión del mismo.
- Incrementar la revisión y corrección de sistemas de saneamiento estáticos a fin de disminuir las filtraciones de aguas no tratadas a los terrenos y cañadas, incentivando a la población a cumplir los reglamentos correspondientes al uso de estos sistemas.
- En cuanto al tránsito de camiones de carga pesada, se espera que la situación se vea disminuida una vez puesta en marcha el Ferrocarril Central. Con respecto a los efectos de ruido y vibraciones de este último, se verificará el cumplimiento de normativas que faciliten la convivencia de los vecinos, así como se verá la manera de establecer en la sociedad la dinámica que corresponde a este cambio social.
- En cuanto al incremento de residuos sólidos por la actual población obrera y trabajadora de las obras en curso en la ciudad y sus alrededores, no se establece necesaria la modificación del servicio de recolección, en vista de que la ciudad se ha mantenido en condiciones normales de limpieza, aun existiendo este factor.