

**INTENDENCIA  
DEPARTAMENTAL DE  
FLORES- MVOTMA-DINOT.  
Ley N° 18308 de junio de  
2008.  
Ley de Ordenamiento  
Territorial y Desarrollo  
Sostenible.**

**Plan Parcial para el área  
central de la ciudad de  
Trinidad.**

Noviembre 2014

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

|               |      |   |    |                          |   |    |
|---------------|------|---|----|--------------------------|---|----|
|               | 4.2  | Desarrollo urbano.....  | 16 | <input type="checkbox"/> | Encuentro con los propietarios de los bienes catalogados con el grado de protección 3. .... | 25 |
|               | 4.3  | Patrimonio .....  | 17 | <input type="checkbox"/> | Concursos fotográficos.....   | 25 |
|               | 4.4  | Espacios verdes.....  | 18 |                          | 6 Memoria de.....   | 27 |
|               | 4.5  | Población. ....   | 19 |                          | 6.1 Principales lineamientos del ordenamiento.....  | 27 |
|               | 4.6  | Actividades predominantes.....  | 20 |                          | 6.1.1 Zonificación.....   | 27 |
|               | 4.7  | Equipamientos sociales .....  | 20 |                          | 6.1.2 Áreas y bienes de protección patrimonial .....  | 28 |
|               | 4.8  | Turismo .....   | 20 |                          | 6.1.3 Población. ....   | 30 |
|               | 4.9  | Movilidad .....   | 21 |                          | Espacios verdes .....   | 32 |
|               | 4.10 | Equipamientos urbanos .....   | 21 |                          | 7 Decreto. ....   | 36 |
|               | 4.11 | Infraestructura .....   | 22 |                          | 8 Anexos. Cartografía.....  | 61 |
|               | 5    | Memoria de Participación. ....  | 23 |                          | 9 Decreto N° 0802. ....   | 62 |
|               | 5.1  | Participación de la población de la ciudad.23                                     |    |                          | 10 Resolución N° 256/2012. Audiencia Pública. ....  | 80 |
|               | 5.2  | Instancias de participación previstas en la Ley de Ordenamiento Territorial ..... | 24 |                          | 11 Resolución N° 12.719.2012.....   | 81 |
|               |      | Puesta de Manifiesto. ....  | 24 |                          | 12 Resolución N° 10.651.2013.....   | 82 |
|               |      | Página Web del Plan Parcial para el Área Central de la Ciudad de Trinidad: .....  | 25 |                          | 13 Bibliografía.....  | 88 |
|               |      | Encuentros y actividades con la comunidad.....                                    | 25 |                          |   |    |
| <b>ÍNDICE</b> |      |   |    |                          |   |    |
| 1             |      | Introducción.....   | 4  |                          |   |    |
| 1.1           |      | La ciudad de Trinidad.....  | 4  |                          |   |    |
| 1.2           |      | La conservación patrimonial.....  | 6  |                          |   |    |
| 2             |      | Memoria de información.....   | 8  |                          |   |    |
| 2.1           |      | En materia de Ordenanzas .....  | 8  |                          |   |    |
| 2.2           |      | En materia de planificación. ....   | 8  |                          |   |    |
| 2.3           |      | En materia de conservación patrimonial .....                                      | 9  |                          |   |    |
| 3             |      | El Plan Parcial para el área central de la ciudad de Trinidad. ....               | 11 |                          |   |    |
| 3.1           |      | La figura del Plan Parcial .....  | 11 |                          |   |    |
| 3.2           |      | Ámbito de actuación del Plan Parcial 11   |    |                          |   |    |
| 3.3           |      | Suelo urbano consolidado .....  | 12 |                          |   |    |
| 3.4           |      | Objetivos del Plan Parcial .....  | 12 |                          |   |    |
| 3.5           |      | Modelo de actuación del Plan Parcial:.....  | 13 |                          |   |    |
| 4             |      | Diagnóstico.....  | 16 |                          |   |    |
| 4.1           |      | Área de intervención.....   | 16 |                          |   |    |

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

---

**Intendente Departamental de Flores**

Mtra. Beatriz Ríos Ingold.

Equipo de Ordenamiento Territorial,  
Intendencia Departamental de Flores

**Responsable o coordinadora general.**

Secretaria General Dra. Laura Burgoa.

**Coordinación.**

Lic. en TS Anna Chulepin.

**Asesor Jurídico.**

Dr. Julio Olivera.

**Directores de Departamento.**

Departamento de Obras y Arquitectura.

Mónica García

Departamento de Promoción y Desarrollo.

Lic. Diego Irazábal.

**Asesores.**

Arqto. Javier Naddeo.

Téc. en Gestión Patrimonial Amalia Fumero.

Técnico SIG Fabián Zubiría.

Ing. Agr. Horacio Irazábal.

Ing. Químico Fabián Rodríguez.

Equipo profesional del Plan Parcial del área  
central de Trinidad.

**Director.**

Arq. Ruben García Miranda.

**Coordinador.**

Arq. Santiago Martínez.

**Relevamiento.**

William Aguilar.

Manuel Díaz.

**Marketing y producción web.**

Víctor Suma Vinelli.

**Diseño web.**

Lic. Sebastián Suárez.

**Diseño Gráfico.**

Vanina Díaz González.

## 1 Introducción.

La realización del Plan Parcial surge en el marco del Plan Local de Trinidad y su microrregión y en la necesidad de ordenar un sector central que cuenta con un importante acervo patrimonial.

La idea base del Plan Parcial es concebir el futuro de la ciudad, de planificarlo, atendiendo su presente y su pasado. Tal cual lo expresado en encuentros y talleres con los distintos agentes involucrados, la ciudad del pasado se conjuga con la ciudad del presente y la del futuro.

Se plantea como un instrumento político para, en primer lugar, mejorar las condiciones de la población residente y visitante, y considerar dicha integración entre estas tres dimensiones, pasado, presente y futuro.

La ciudad de Trinidad hasta la formulación del Plan Local carecía de un plan de ordenamiento, sólo contaba con algunos lineamientos normativos generales. Por ello, es natural que la comunidad desconozca este tipo de regulaciones y exige, por parte

de los responsables del Plan Parcial un proceso en la explicitación de sus contenidos y de las consecuencias que su aplicación necesariamente va a provocar.

Se parte con el supuesto básico que proponer una ciudad más saludable, amigable con el medio ambiente y respetuosa de su patrimonio natural y cultural no puede ser tarea exclusiva de un grupo de profesionales o de las autoridades departamentales. Debe, necesariamente ser una tarea conjunta de toda la comunidad que valore lo que posee, que se sienta orgullosa de mostrar al visitante sus atractivos, que comprenda la necesidad de la planificación para coordinar las distintas intervenciones, que participe activamente en la construcción de la ciudad del futuro.

### 1.1 La ciudad de Trinidad

La ciudad de Trinidad, denominada antiguamente Porongos o Santísima Trinidad de los Porongos, es la capital del Departamento de Flores, el más nuevo de los departamentos del Uruguay, ubicada a 192 kms de Montevideo.



Figura1: Trinidad en antigua estación de ferrocarril.

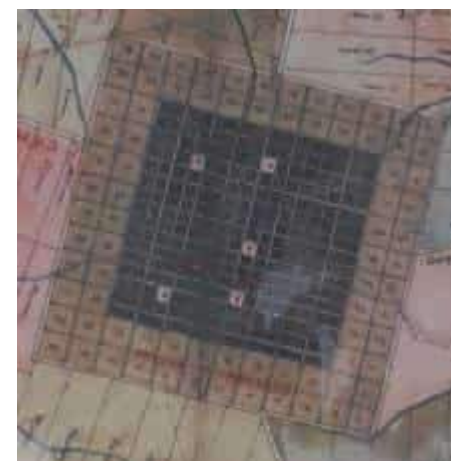


Figura 2: Trinidad, plano 1861.

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

Presenta una muy buena calidad ambiental, buen nivel de vida con índices relevantes<sup>1</sup>, una escala ajustada, un importante acervo patrimonial, lugares de interés desde el punto de vista turístico, por tanto es lógico pensar en planificar su desarrollo no sólo para conservar sus valores sino para potenciarlos en su futuro.

Sus antecedentes fundacionales se remontan a principios del siglo XIX cuando Francisco Fondar y un grupo de vecinos solicita al Virrey el permiso para instalar una capilla al oeste del Arroyo Porongos.

Su trazado, al igual que la mayoría de las ciudades de su tiempo es en damero, con manzanas cuadradas orientadas con un leve corrimiento del eje norte/ sur, con la plaza principal ocupando una de ellas.

Su tejido urbano deviene de la adición de un tipo predominante, patio, con claraboyas, generando una forma continua de baja altura con corazones de manzanas abiertos. Sus transformaciones devienen mayoritariamente de modernizaciones de dichos tipos consagrados en lugar de cambios tipológicos

<sup>1</sup> En la actualidad es la tercera ciudad más rica del Uruguay (atrás de Maldonado y Punta del Este) y la de menor índice de desempleo.

o de incremento de altura. Cambios de aberturas, reducción de altura interior de los locales, modificaciones funcionales son las operaciones más reiteradas.

Cuenta con excelentes ejemplos de la arquitectura eclecticista y modernista de principios de siglo XX, como los casos de la

sede de la Intendencia Departamental de Flores, la Jefatura de Policía, el Centro Democrático, el Museo Departamental de Flores, la Escuela n° 1 o la sede del Banco de la República Oriental del Uruguay.

La arquitectura moderna de los años 30 al 60 se integra sin dificultades al tejido urbano, tanto en el campo residencial como en las obras relevantes, tales los ejemplos del Liceo Departamental n°1, el volumen de acceso del Teatro Artigas o el Cine Plaza.

Las mayores distorsiones son producidas por un reducido número de edificaciones en altura que en la mayoría de los casos no han evaluado su impacto, que no contemplan lugares de estacionamientos suficientes y que han generado medianeras vistas sin ningún tipo de resolución formal.



Figura 3: Trinidad, foto antigua, IDF e iglesia.



Figura 4: Cine Plaza.

## 1.2 La conservación patrimonial

Una de las bases básicas del Plan Parcial es la preservación del patrimonio cultural de la ciudad y por ello, es importante realizar una serie de precisiones sobre el tema.

El concepto de conservación patrimonial es un concepto histórico, que ha ido cambiando en el tiempo; en primer lugar, ampliando su territorialidad, de ejemplos puntuales a centros históricos, sectores urbanos o a toda una ciudad y, por otra parte, su objeto de estudio, de obras relevantes, a ejemplos anónimos, edificaciones modernas o incluso industriales.

En consonancia con este proceso el Plan Parcial propone la conservación de todo un sector como componente de una realidad mayor, sus tramos y visuales y sus distintos elementos en su integralidad, contemplando la totalidad del bien. Es imprescindible para poder llevar adelante con dicha tarea el conocimiento profundo de cada uno de sus bienes, sus tramos, visuales y principales espacios públicos.

A su vez, la historicidad de la conservación patrimonial determina su validación. Es desde el presente que se identifica, analiza, protege y valora el patrimonio y por ende sus

pautas serán cambiantes de acuerdo a los requerimientos e inquietudes de la época.

Dicha validación patrimonial no puede ser sólo una opinión experta sino que toda la comunidad debe contribuir a su consagración, en el entendido que no sólo su antigüedad, ni su relevancia, ni su singularidad de por sí son los únicos motivos para su preservación.

En consecuencia el plan parcial deberá revisar periódicamente las valoraciones de los distintos bienes del área así como sus grados de protección. La participación de la población permitirá en las distintas fases del plan ajustar dichos valores de acuerdo al grado de importancia que pueda tener el bien a escala de la ciudad, de un barrio o de un tramo.

Por otro lado, se ha desarrollado suficientemente en distintos ámbitos académicos la relación directa entre la conservación patrimonial y la identidad cultural. El plan retoma dicho concepto no



Figura 5: Tramo calle Fondar.

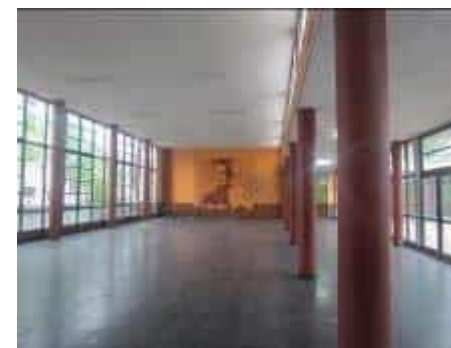


Figura 6: Interior Liceo Departamental N°1.

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

como una visión exclusivamente nostálgica de referencia pasada, sino que dicha condición identitaria se refleja en el presente y se proyecta hacia el futuro. No tampoco como una visión elitista de alarde cultural sino considerando su vertiente social, en la acción directa de la población en su definición y preservación, como, así también, en la opción que las rehabilitaciones den cabida a la vivienda de interés social.

La conservación patrimonial es concebida con una actitud activa, de preservación de valores trascendentes pero también de ajuste a los cambios propios de la contemporaneidad.



Figura 7: Encuentro con propietarios de bienes protegidos.

## 2 Memoria de información.

### Antecedentes

#### 2.1 En materia de Ordenanzas

**Decreto 1480/1951. Ordenanza sobre el uso de calles, plazas y aceras.** Pauta lineamientos en materia de uso de los espacios públicos y su ocupación por parte de particulares. Sus regulaciones permitirían una apropiación ajustada de la población de los espacios públicos pero por falta de un control efectivo de sus disposiciones pierde efectividad

**Decreto nº0174 /1992. Ordenanza sobre árboles del ornato público.** Define disposiciones en materia de extracción y reposición de árboles en las vías públicas. Al igual que el decreto anterior, si bien es trascendente carece de un contralor real de sus directrices.

**Decreto nº 0226/ 1994: Ordenanza de edificación.** Establece criterios genéricos en materia de alturas, salientes y responsabilidades técnicas (ver plano D4).

**Decreto nº0367/1999. Ordenanza sobre amezanamientos y fraccionamientos de predios.** Marca el proceso de trazado de calles y fraccionamientos de predios. Su artículo más controvertido, dada la característica y la escala de la ciudad es el nº17 que autoriza la creación de un solar martillo en el centro de la manzana.

#### 2.2 En materia de planificación.

**Plan Local de Trinidad y su microrregión, aprobado por la Junta Departamental de Flores por decreto Nº 0802/2013 de 17 de mayo de 2013,** publicado en el Diario Oficial con fecha 17 de junio de 2013.

Planifica la ciudad de Trinidad y su Micro región, destacándose entre sus objetivos:

- Ordenar el territorio de la microrregión de Trinidad en base a estrategias de desarrollo sostenible, uso y manejo del territorio teniendo en cuenta la voluntad de los habitantes.

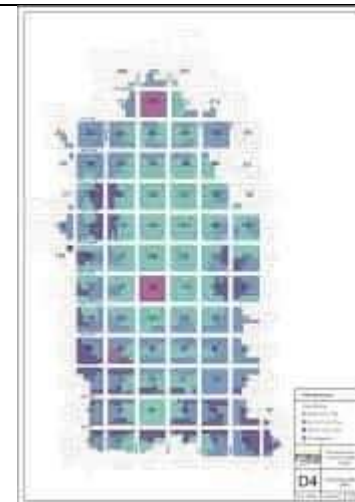


Figura 8: Ordenanza de edificación.



Figura 9: Plan Local de Trinidad.



## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

- Establecer criterios para la localización de las diversas actividades socio – económicas.
- Buscar el desarrollo de la microrregión.
- Fortalecer y desarrollar el vínculo entre los habitantes y su hábitat, protegiendo los recursos naturales existentes.
- Proteger y valorar el patrimonio cultural
- Prevención y solución de conflictos relativos al ordenamiento del territorio
- Participación social como elemento fundamental en la realización, desarrollo y seguimiento del Plan Local.
- Calificar el paisaje urbano, suburbano y rural

Identifica un área central de la ciudad de Trinidad que será objeto de un ordenamiento detallado, con el objeto de establecer los lineamientos tendientes a lograr un desarrollo urbano tal que priorice la renovación, rehabilitación, revitalización, consolidación y calificación de los espacios urbanos, así como la conservación ambiental de los recursos naturales y del paisaje urbano. (Ver plano D3).

### **2.3 En materia de conservación patrimonial**

La Intendencia Departamental de Flores está llevando adelante una sostenida labor de la puesta en valor del Patrimonio Natural y Cultural del departamento.

#### **Decreto 0682/2009: Creación de la Comisión de Patrimonio Histórico, Cultural y Natural del Departamento.**

Declara, en su artículo 1º, de interés departamental la recuperación, conservación y valorización social y fomento de los bienes de interés municipal objeto de tutela y mejoramiento que constituyen el patrimonio histórico, cultural y natural del Departamento de Flores. Establece, además, la integración y los cometidos de dicha Comisión.

**Decreto 0683/2009: Protección de fachadas.** Define una serie de conceptos e instrumentos que permiten identificar y proteger el patrimonio cultural y a su vez exoneraciones tributarias para los bienes patrimoniales.

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

**Censo de Fachadas** Los Arquitectos Nelson Lorenzo, Marcelo Vergara, Rosario Suárez y Patricia Rabosto realizaron, en 2010, un Inventario de Fachadas de las principales obra arquitectónicas del centro de la ciudad a los efectos de aprobar una ordenanza que implique su protección y rehabilitación. Se han inventariado casi mil padrones y se han categorizado su nivel de protección, según el criterio usado en el resto del país, del nivel 0 al 4.

### **Oficina de Gestión de Patrimonio y Turismo Cultural Sustentable de Flores.**

Se crea en el 2011 a partir de un proyecto que cuenta con el apoyo del Ayuntamiento de Barcelona AECID (Agencia Española para el Desarrollo) y COLU (Ciudades y Gobiernos Locales Unidos), en el marco de la Agencia 21 de cultura.<sup>2</sup> Ha llevado adelante una serie de eventos con el fin de sensibilizar y capacitar a la población, como por ejemplo:

- Talleres de sensibilización para funcionarios municipales,

- Curso especializado para Guías en Patrimonio y Turismo Cultural.
- Patrimonio por y para los jóvenes: una propuesta para la vinculación de los jóvenes con su patrimonio.
- Fotogalería
- Encuentro con profesionales vinculados a la actividad de la construcción del Departamento de Flores
- Taller: Introducción a la restauración del patrimonio arquitectónico. Dirigido al personal de la construcción.

<sup>2</sup> [www.patrimonioyturismoflores.org](http://www.patrimonioyturismoflores.org). La oficina se localiza en la calle Santísima Trinidad nº 520 - ciudad de Trinidad.

### **3 El Plan Parcial para el área central de la ciudad de Trinidad.**

A partir de los primeros días del mes de junio de 2012 un equipo profesional dirigido por el Arq. Ruben García Miranda inició el proceso para la elaboración de un **Plan Parcial para el Área Central de la ciudad de Trinidad**, que incorpora además de lo mencionado, las diversas ideas que se han manejado en los distintos niveles de la sociedad con el objetivo de mejorar la calidad de los espacios urbanos.

#### **3.1 La figura del Plan Parcial**

La figura de Plan Parcial está previsto en la Ley de Ordenamiento Territorial, N°18.308, que en su artículo 20 establece: “Los Planes Parciales constituyen instrumentos para el ordenamiento detallado de áreas identificadas por el Plan Local o por otro instrumento, con el objeto de ejecutar actuaciones territoriales específicas de: protección o fomento productivo rural; renovación, rehabilitación, revitalización,

consolidación, mejoramiento o expansión urbana; conservación ambiental y de los recursos naturales o el paisaje; entre otras”.

Por lo tanto este Plan Parcial es un instrumento especial para un área identificada en el Plan Local de Trinidad y su Microregión.

#### **3.2 Ámbito de actuación del Plan Parcial**

El ámbito sobre el cual se va a desarrollar el Plan, en primera instancia, es la superficie establecida en el Plan Local de Trinidad y su Microregión como área central de la ciudad de Trinidad. Está definida por las calles Rivera, 19 de Abril, Batlle y Ordoñez, Inés Durán, Puig, Manuel Oribe, Batlle y Ordoñez, Gral. Flores, Ferreira Aldunate y Brasil; e incluye, a su vez el sector de la Plaza Flores y sus predios frentistas (ver plano D4).



Figura 10: Área de fachadas patrimoniales.

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

### 3.3 Suelo urbano consolidado

De acuerdo a lo preceptuado por el Plan Local en su artículo 13, retomando lo establecido en el artículo 32 de la ley 18.308, la categoría del suelo de esta área es urbana, “comprende las áreas de territorio de los centros poblados, fraccionadas, con las infraestructuras y servicios en forma regular y total, así como las áreas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que los instrumentos de ordenación pretenden mantener o consolidar el proceso de urbanización”.<sup>3</sup>

Y dentro de esta categoría en este caso sería la de **Suelo urbano consolidado**: “Cuando se trata de áreas territoriales dotadas de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, energía eléctrica, red de saneamiento y vialidad. Se caracteriza por su notoria intensidad de uso y ocupación del suelo. Su régimen de fraccionamiento se vincula con las infraestructuras y servicios.”<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Ley n°18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, artículo 32.

<sup>4</sup> Ibidem

### 3.4 Objetivos del Plan Parcial

En consonancia con los lineamientos del Plan Local de Trinidad y su Microrregión, el Plan Parcial presenta como principales objetivos:

- Ordenar el área central de la ciudad de Trinidad sobre la base de estrategias de desarrollo sostenible.
- Conservar y potenciar la calidad de vida de los habitantes y usuarios del área central.
- Poner en valor los valores patrimoniales del sector, tanto a escala urbana como arquitectónica: sectores, tramos, visuales y bienes protegidos.
- Atender a las distintas áreas de actuación incluidas en la zona.
- Priorizar el carácter de centralidad del sector, su articulación fluida con el resto de la ciudad enfatizando el eje de las calles Fondar y Herrera.

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

- Fomentar la densificación del sector como una vía de revertir la pérdida de población del centro y canalizar el crecimiento de la ciudad.
- Establecer directrices particularizadas del ordenamiento urbano en materia de: usos, alturas, ocupación de suelo, estacionamientos, cartelería y equipamiento.
- Promover la creación de un sistema de espacios verdes considerando las distintas unidades ambientales.

### 3.5 Modelo de actuación del Plan Parcial:

- Idea de Sistema. Está concebido como un sistema que incorpore distintos componentes referidos a la conservación patrimonial, sustentabilidad, la densificación poblacional, la movilidad de peatones y sistemas de transportes amigables con el medio ambiente, la importancia de los espacios públicos

y el incremento de la presencia del verde en la ciudad.

- Participación ciudadana. Se contó con una amplia participación de la población en cada una de las instancias de elaboración del Plan, (concepción, formulación y ejecución). Se organizaron distintos tipos de eventos participativos, concursos de sensibilización y múltiples encuentros que dieron base para profundizar en la gestión del plan.
- Conocimiento profundo de la realidad. El punto de partida del Plan Parcial es el conocimiento de cada uno de los padrones del área, de sus tramos, conjuntos y espacios públicos tanto para analizar el diagnóstico como para elaborar las diversas pautas de acción.
- Conservación del patrimonio cultural. Se busca mantener la tensión entre la permanencia y el cambio, entre la conservación de los tramos, espacios y edificios testimoniales haciendo frente a desarrollo urbano y los desafíos que implica. Conservar no implica congelar una realidad, sino

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

- conjugar una ciudad existente con una idea de ciudad futura. Preservar puede implicar rehabilitar, darle nueva vida pero también considerar los nuevos requerimientos de la vida contemporánea, su funcionalidad y acondicionamiento.
- Consideración del Medio ambiente. Complementariamente a la dimensión patrimonial, el plan presenta un profundo compromiso con el medio ambiente, en su propia concepción y lineamientos generales como en los productos arquitectónicos resultantes de su aplicación y su sustentabilidad edilicia.
  - Articulación con el resto de la ciudad. Si bien el plan parcial por definición, atiende un sector, un área restringida, no significa que genere un gueto que se aisle del resto del territorio. Generar áreas de transición, implementar directrices integradas a una realidad más amplia, forman parte de sus objetivos básicos.
  - Enfatizar la centralidad El área a planificar contiene el centro tradicional de la ciudad, por ello es importante reafirmar los valores referenciales de dicha centralidad, su importancia simbólica, funcional y de interacción social.
  - Fomento del uso del espacio público. Dada la escala de la ciudad y su población el espacio público conserva su importancia como ámbito relacional, verificable tanto en las plazas, calles, parques como en la apropiación de las veredas con bancos y otro tipo de equipamiento. El plan atenderá esta cualidad, la potenciará. El priorizar las intervenciones en el espacio público, además, procurará generar un efecto de emulación en el mejoramiento de las obras privadas.
  - Prioridad del peatón. En consonancia con el resto de los parámetros del plan, algunas de las ideas base son, en materia de movilidad, priorizar al peatón, permitir la accesibilidad de las personas con dificultades motrices y promover el uso de la bicicleta y del transporte público
  - Incrementar la presencia del verde. Si bien en una aproximación primaria a la ciudad se percibe un

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

déficit importante de árboles, analizando sus plazas, parques, algunas calles y especialmente sus corazones de manzanas, se percibe un importante acervo que deberá necesariamente sistematizarse e incrementarse.

- Regulación de la masa edificada. Trinidad cuenta hasta el momento con una normativa genérica en materia de edificación que no contempla las particularidades de cada implantación ni el ritmo de crecimiento edilicio de la ciudad. La regulación propuesta estará dirigida por un profundo conocimiento de la realidad y atendiendo la escala, la dinámica en materia de construcción y las cualidades particulares de cada tramo donde se va a insertar la nueva obra.
- Organización de usos. Si bien el plan no contempla una zonificación rigurosa ni esquemática, planteará compatibilidades entre el carácter del sector sus particularidades funcionales y espaciales y los usos preferenciales.
- Densificación / rehabilitación vivienda. Uno de los postulados del

Plan Parcial es racionalizar el crecimiento de la ciudad, de su mancha urbana. El área central ha perdido población en los últimos años, por tanto, en la compatibilización de usos propuestos es imprescindible considerar la radicación de viviendas en el sector, tanto a nivel de obra nueva como de rehabilitaciones de construcciones existentes.

- Incentivos a la inversión. El plan no puede limitarse a regulaciones sino debe fomentar posibles líneas de exoneraciones tributarias y de financiamiento que incentiven la inversión privada en el área.

## 4 Diagnóstico.

### 4.1 Área de intervención

El área de trabajo, definida en el Censo de Fachadas y en el Plan Local tiene una extensión importante tanto en términos absolutos como en relativos al resto de la ciudad. El sector determinado se extiende por 60 manzanas, de las cuales se inventariaron uno a uno 998 padrones. Una vez delimitada y evaluada en materia de morfología, tipos consolidados y dinámica urbana se constató que si bien es homogénea en su centro se va disgregando hacia la periferia, por tanto es posible, a nuestro parecer, ajustar su perímetro a la realidad del tejido próximo a las calles Rivera, Wilson Ferreira Aldunate, Brasil, 19 de Abril y entorno a Plaza Flores.

Internamente es posible identificar distintos ámbitos con particularidades morfológicas, de usos y significados que pueden dar lugar a diferentes unidades de actuación en la puesta en práctica del Plan Parcial.

### 4.2 Desarrollo urbano

De un primer diagnóstico se constata que el sector presenta una fuerte ocupación del suelo. El 67,1%<sup>5</sup> de las construcciones presentan una implantación en el total de su ancho, de medianera a medianera. Según se pudo constatar in situ y corroborar en estudios académicos anteriores<sup>6</sup>, los predios presentan una ocupación total estimada promedio del 65 al 75% (ver plano D7)

La altura predominante se verifica entre 5 a 7 mts con un 93,8% del total con construcciones entre 3 y 7 mts de altura. No obstante se detectan algunas singularidades en torno a la plaza Constitución con construcciones de mayor altura tanto privadas (Hotel Flores, o los padrones 812, 940, 2182) como públicas Iglesia de la Santísima Trinidad o el Cine Plaza, pero solo el 0,8% del total de edificaciones posee una altura superior a los 15 mts (ver plano D5) La mayoría de las edificaciones son de un solo nivel, incluyendo en algunos casos un

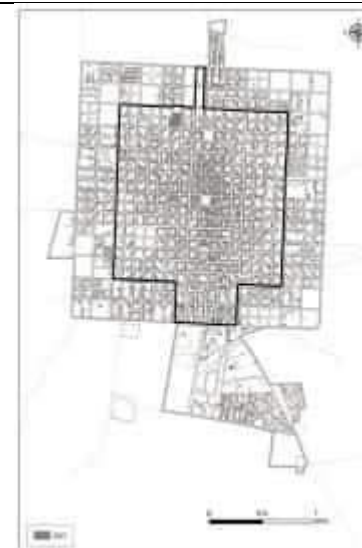


Figura 11: Ocupación del suelo, 2007.

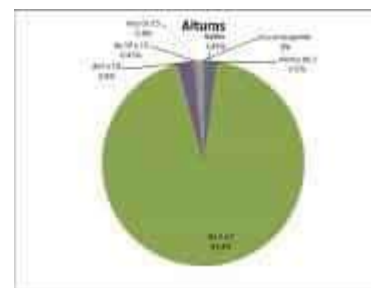


Figura 12: Gráfica de alturas en el área.

<sup>5</sup> Los porcentajes planteados surgen del trabajo de relevamiento del Plan Parcial y están ilustrados en sus distintos planos de diagnóstico.

<sup>6</sup> Ver Pirota Matteo: Studio delle trasformazioni del territorio periurbano negli ultimi cinquant'anni nella città di Trinidad (Flores, Uruguay). Università degli studi di Milano, Facultad di Agraria, Tesis, 2010 - 2011



entrepiso incorporado a la volumetría global del bien.

A su vez se detecta un mantenimiento prácticamente constante de la línea de edificación a la línea municipal, con un 67,1% del total, alterada puntualmente por jardines, porches o espacios de estacionamiento a cielo abierto (ver plano D6).

La mayoría de las nuevas obras arquitectónicas, indiferentes de la fuerte condición contextual de la edificación continua, incorporan el retiro frontal marcando una fuerte distorsión en su tramo, constituyendo un 16,1% del total.

La disposición normativa de definir ochavas en las esquinas también afecta la marcada delimitación del borde. Tanto en construcciones existentes como en las de nueva planta como espacio de transición abierto para el acceso.

En síntesis, el tejido del área central es de fuerte ocupación del suelo, con una morfología prevalente de una altura media de 6 a 7 mts., con un borde de manzana cerrado y con una fuerte impronta de la línea de edificación.

### 4.3 Patrimonio

El sector cuenta con un importante acervo en materia de patrimonio cultural. Tanto en obras singulares como en conjuntos con obras anónimas. Como se ha expresado anteriormente se realizó un inventario patrimonial denominado Censo de Fachadas, que ha definió grados de protección para los bienes ubicados en el sector

Según el Censo de Fachadas los grados de protección asignados han sido los siguientes (ver plano D15):

| Grados de protección | Cantidad de padrones |
|----------------------|----------------------|
| Grado 4              | 9                    |
| Grado 3              | 85                   |
| Grado 2              | 758                  |
| Grado 1              | 106                  |
| Grado 0              | 40                   |
| <b>Total</b>         | <b>998</b>           |

Cuadro N°1. Bienes protegidos. Censo de Fachadas (Fuente: Fichas de Censo de Fachadas, 2010)



Figura 13: Mantenimiento a la línea municipal.

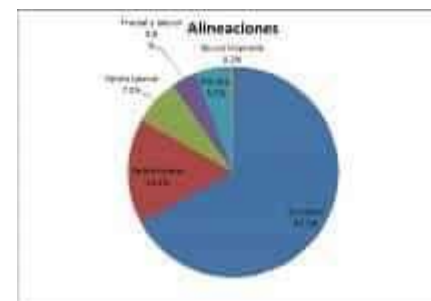


Figura 14: Gráfica de alineaciones.

Si se analizan los números de dicho cuadro se puede constatar, en primera instancia, que el 85,4% de los bienes del sector tienen asignada algún tipo de protección (grados 2 al 4). (Ver plano D14)

En segunda instancia, el 9.4% de los bienes poseen un grado de protección relevante (grados 3 y 4) un 76 % una protección ambiental y como se dijo el 14, 6 % no tiene protección.

En materia de edad de las construcciones se presenta un espectro similar a varias ciudades del país, con dos fases de importante labor constructiva, el 35,7% es anterior a 1910 y un 23,7% se ha realizado entre 1930 y 1950 (ver plano D8 y D9)

En relación al estado de conservación de dicho patrimonio, casi la mitad de los bienes presenta un buen y muy buen estado de conservación, un 49,9% y solo el 6,7% es malo o muy malo (ver plano D10)

Si bien un número importante de los bienes se han conservado adecuadamente, se han verificado diversas alteraciones, en el entorno del 41,1%, (ver plano D11) que pueden llegar a afectar sus valores patrimoniales.

Las principales alteraciones están referidas a:

- Retiro de ornamentos
- Rediseño en dimensión y ubicación de aberturas
- Recorte en ochava atendiendo la normativa existente.
- Tipo de pinturas exteriores y colores utilizados

#### 4.4 Espacios verdes

Existe un importante número de espacios verdes en el sector, se cuenta con las dos principales plazas de la ciudad, la Plaza Constitución y la Plaza Flores y con otros ámbitos abiertos con gran potencialidad como la Plaza de Deportes o incluso la manzana del Liceo Departamental (ver planos D16 y D17)

El limitado arbolado de las calles impide la concreción de un real sistema de espacios verdes interconectados que podría ampliarse a los cercanos parques de Lavalleja o Centenario.

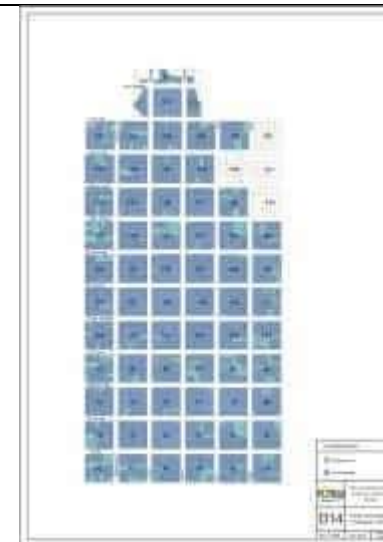


Figura 15: Bienes protegidos y sin protección según Censo de Fachadas, 2010.

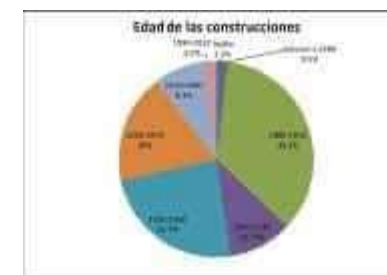


Figura 16: Gráfica edad de las construcciones.

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

**4.5 Población.**

Según la información recabada del último Censo (INE, 2011) la población total del Departamento de Flores es de 25050 personas.

En la ciudad de Trinidad se concentra el 85.5% de los habitantes del departamento, con un número total de 21 429 personas; con un 51,6% de mujeres y 48,4% de hombres, similares porcentajes a los registrados a nivel nacional.

La ciudad cuenta con 7526 viviendas ocupadas y 12,3% desocupadas, 926. Si bien este porcentaje es sustancialmente menor al nacional, de 22,3% hay que contemplar en éste se consideran las viviendas estacionales. Si se compara con el 10,3% que refleja los números de Montevideo debemos concluir que es un porcentaje relativamente alto.

De acuerdo a lo planteado en el Plan Local referido a las proyecciones del INE para el departamento de Flores en el año 2025, su población no llegará a los 26 000 habitantes, una proyección de crecimiento poblacional de escasa significación. Según estos

lineamientos la población continuará creciendo pero a un ritmo del 0,08% anual.<sup>7</sup>

En relación con la población residente en el área central, el censo del 2011 identifica a 2567 personas, con una clara tendencia de disminución, que se inicia en 1985 cuando presentaba 3047 habitantes<sup>8</sup> (ver plano D31 y D33).

En materia de viviendas en el sector se detectan 1191 según el censo del 2011, un número mayor al registrado en 1985, 1115<sup>9</sup> (ver planos D32 y D34).

<sup>7</sup> IDF: Plan Local para la ciudad de Trinidad y su microrregión. Aprobación previa, 2012, página 16.

<sup>8</sup> Información del Instituto Nacional de Estadística. La evolución de la población en el área central según los censos recientes es: 1985: 3037, 1996: 2844; 2004: 2737; 2011: 2567

<sup>9</sup> Información del Instituto Nacional de Estadística. La evolución en materia de vivienda en el área central según los censos recientes es: 1985: 1115; 1996: 1133; 2004: 1149; 2011: 1191.

Noviembre 2014.

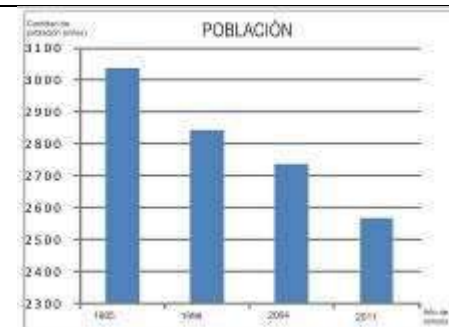


Figura 17: Evolución de la población en el área.

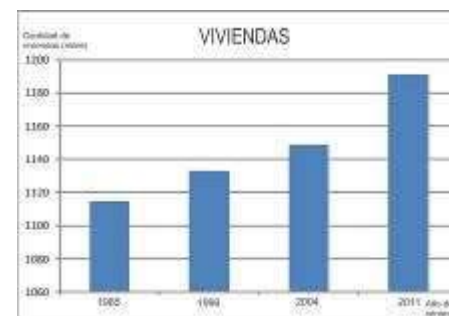


Figura 18: Evolución de las viviendas en el área.

#### 4.6 Actividades predominantes.

El uso prevalente del sector es vivienda, con un 56% con un sector mayoritariamente comercial, un 14%, y de servicios, un 17,4 %, sobre la calle Fondar y aledañas. Los servicios públicos se concentran alrededor o en las cercanías de la Plaza Constitución. (Ver plano D18 y D19).

Si bien no parece existir un número importante de locales con actividades distorsionantes, se han detectado algunos que por su dinámica alteran la funcionalidad del sector, por ejemplo: distribuidoras, (carga con camiones de gran tamaño), agencias de transporte interdepartamental (Estacionamiento y tránsito de autobuses de gran porte), entre otras que plantean una realidad a revertir.

Por otro lado, las verdulerías y talleres de reparación de autos y motos, ocupan para su actividad gran parte de las veredas de su frente afectando la percepción del área y dificultando el movimiento peatonal.

#### 4.7 Equipamientos sociales

El sector por constituir el área central de la ciudad cuenta con una importante oferta de equipamiento social. Desde servicios culturales como el Teatro Artigas o el Cine Plaza, clubes sociales y deportivos a locales educativos, escuelas, liceos públicos y privados, UTU a ámbitos recreacionales como el gimnasio y la piscina de la Plaza de Deportes o los juegos para niños y jóvenes de la plaza Walter Echeverría (ver plano D21).

#### 4.8 Turismo

Tradicionalmente se han difundido como los principales atractivos turísticos del Departamento ámbitos en las cercanías de la ciudad, tal el caso de la Reserva de Flora y Fauna, o afuera decididamente de su área urbana como las Grutas del Palacio, las Pinturas Rupestres de Chamangá o el Lago Andresito.

La Oficina de Gestión de Patrimonio y Turismo Cultural Sustentable de Flores ha diseñado un circuito turístico patrimonial en el área central de la ciudad, uniendo los principales espacios y edificios testimoniales de la ciudad.

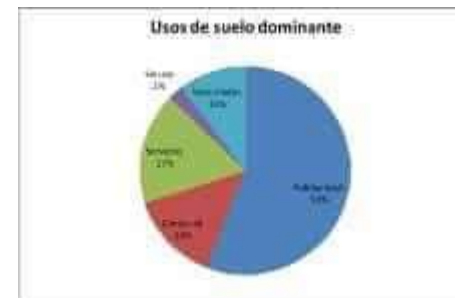


Figura 19: Gráfica de usos de suelo dominante.



Figura 20: Gimnasio en Plaza de Deportes.

**4.9 Movilidad**

Existe un parque automotor importante en relación con la población residente en la ciudad, se estiman unos 5000 vehículos y también un número relevante de motos y ciclomotores, alrededor de 15000<sup>10</sup>. Si bien no se aprecian problemas importantes en el tránsito, sí pueden observarse ciertas dificultades para el estacionamiento en el área central.

Dada la escala de la ciudad es apreciable el uso por parte de la población de un significativo número de bicicletas

La ciudad cuenta con un servicio de autobús urbano y taxis urbanos localizados en distintas paradas claramente identificadas (ver plano D25)

Los autobuses interdepartamentales de las distintas compañías que operan en la ciudad, COPAY, Agencia Central, Núñez y NOSSAR, hacen llegar sus líneas a sus agencias ubicadas en el área central, con los perjuicios que esto genera en cuanto a tránsito y estacionamiento.

Una situación similar se presenta en los camiones de gran tamaño que ingresan al

sector en tareas de reparto y distribución de productos.

En relación con el pavimento de las calles del sector, en su mayoría son de hormigón siendo las restantes de bitumen. Su ancho es variable sin posibilidades reales de ensanche.

Las veredas presentan mayor variación en sus anchos y en sus pavimentos, en una misma cuadra se pueden presentar más de 5 o 6 variaciones de tipos diferentes (ver plano D24)

**4.10 Equipamientos urbanos**

Si bien en algunas calles, caso Ramírez, Rivera y Batlle, existe un importante arbolado en la vía pública con plátanos de gran porte, en la mayoría de las arterias su arbolado es mediano o pequeño y en varios tramos inexistentes (ver plano D26). Se ha detectado, además, la eliminación de ejemplares de gran tamaño, cuyos restos de



Figura 21: Uso de bicicletas en el área.



Figura 22: Tránsito de autobuses interdepartamentales por las calles céntricas.

<sup>10</sup> Información recibida del Asesor en tránsito de la IDF .

tronco y raíces aún permanecen en las veredas.

El alumbrado público presenta una extrema variedad de artefactos, desde aparatos colgantes, poste y brazo, globos, globos con maceteros colgantes, faroles neocoloniales, faroles geométricos, reflectores (ver plano D27)

Desde el punto de vista del equipamiento, salvo en las plazas públicas y en algunos puntos donde se han instalado carteles publicitarios, no se han instalado papeleras. Los diversos bancos en las veredas son de propiedad privada, constituyendo una interesante alternativa para poder disfrutar del espacio público (ver plano D28)

#### 4.11 Infraestructura

El sector cuenta, mayoritariamente con instalaciones de luz, agua corriente (ver plano D30), saneamiento, (ver plano D29) recolección de residuos y circuitos limpios.<sup>11</sup>



Figura 23: Calle arbolada con mobiliario urbano privado.

<sup>11</sup> Para la descripción de este sistema véase IDF: Plan Local para la ciudad de Trinidad y su microrregión.

## 5 Memoria de Participación.

### 5.1 Participación de la población de la ciudad.

Como se ha establecido oportunamente uno de los objetivos prioritarios del Plan Parcial es la participación de la población instrumentando los mecanismos necesarios para tal fin.

Dicha participación se materializó a lo largo de la elaboración del Plan Parcial en la realización de diversos encuentros, con propietarios de bienes protegidos y con la población en general en la puesta de manifiesto y Audiencia Pública; así como también con la organización de eventos de sensibilización como concursos de fotos antiguas y de propuestas juveniles para el futuro de la ciudad.

#### Reuniones con agentes calificados.

Se llevaron a cabo una serie de reuniones a efectos de recabar información, intercambiar opiniones y adelantar lineamientos del plan parcial con los siguientes agentes calificados:

- Comisión de Patrimonio Histórico, Cultural y Natural del Departamento de Flores: Presentando los objetivos del plan parcial y la idea que la Comisión participara en su futura gestión.
- Profesional responsable del Plan Local de Trinidad y su microrregión, Arq. Margarita Echegaray: a los efectos de informarse sobre las prioridades establecidas por el Plan Local y coordinar sus posibles articulaciones con el Plan Parcial.
- Intendente Municipal y Secretaria General Dr. Armando Castaingdebat y Mtra. Beatriz Ríos Ingold discutiendo los alcances del plan y su rol como instrumento político de transformación del territorio.
- Oficina de Gestión de Patrimonio y Turismo Cultural Sustentable de Flores, Coordinación y realización de una serie de eventos, referidos a la temática en cuestión, de suma trascendencia e importante impacto en la comunidad.



Figura 24: Taller con los agentes involucrados con la edificación en la ciudad.



Figura 25: Exposición del Plan Parcial en el Plenario de la Junta Departamental.

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

- Asesor en materia de tránsito de la Intendencia Departamental, Dr. Gustavo Rusiñol: recabando información del tránsito y de las vías de circulación y proyectar alternativas a mediano y largo plazo.
- Asesor de Planeamiento y Ordenamiento de la IDF, Arq. Javier Naddeo: informando los avances del plan y sus posibles ajustes.
- Profesionales Arquitectos que actúan en la ciudad., Silvia Stawski, Gabriela Sánchez y Javier Naddeo: informando sobre los objetivos del plan y discutiendo sobre el impacto que puede tener en la actividad constructiva de la ciudad.
- Profesionales de Ordenamiento Territorial, Ing. Agr. Guillermo Villa, Mtra. Beatriz Ríos Ingold, Lic. Anna Chulepin, Dr. Julio Olivera, Arq. Silvia Stawski Arq. Javier Naddeo, Ing Agr. Horacio Irazábal, Dr. Gustavo Rusiñol e Ing. Fabián Rodríguez: Presentando sucesivamente los avances del plan y recabando opiniones e información complementaria. Reuniones con el equipo de Ordenamiento Territorial a efectos de intercambiar información y la concreción del Plan como un instrumento de Ordenamiento Territorial.
- Plenario de la Junta Departamental: realizando una presentación del plan parcial y recibiendo preguntas y sugerencias de los ediles en materia de protección patrimonial, estacionamientos, densificación y construcción de viviendas de interés social en el área central. (12/12/12)
- Agentes vinculados con la edificación de la Ciudad: se realizó en modalidad taller, con profesionales del medio, explicando los alcances del plan y recibiendo comentarios sobre el alcance de los grados de protección y el problema de los estacionamientos. (13/12/12).

### 5.2 Instancias de participación previstas en la Ley de Ordenamiento Territorial

#### Puesta de Manifiesto.

- Presentación pública en el Cine Plaza. Se expusieron los objetivos del plan Parcial y los principales lineamientos contenidos en sus formulaciones. (8/10/12)



Figura 26: Puesta de Manifiesto del Plan Parcial en el Hall de la IDF.



Figura 27: Presentación pública en la Puesta de Manifiesto del Plan Parcial.



**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

- Exposición de los Documentos de la Puesta de Manifiesto en el hall de la Intendencia Departamental de Flores.

**Audiencia Pública.** Realizada el 19 de diciembre de 2012 en el Microcine Plaza.

**Página Web del Plan Parcial para el Área Central de la Ciudad de Trinidad:**

[www.planparcial.com](http://www.planparcial.com)

**Encuentros y actividades con la comunidad.**

- Encuentro con los propietarios de los bienes catalogados con el grado de protección 3.

Se llevó adelante un encuentro con los propietarios de los locales con los máximos grados de protección para explicar las limitaciones, promociones y exoneraciones que implican poseer un bien de dichas características y, al mismo tiempo, recibir comentarios y sugerencias respecto a este tema (27/08/12).

- Concursos fotográficos.

Con la intención de promover un mayor conocimiento y compromiso de los habitantes con su ciudad se convocaron a dos concursos fotográficos que conllevaban la idea de la articulación entre la Ciudad del pasado, la Ciudad del presente y la Ciudad del futuro:

**HISTORIA VISUAL DE TRINIDAD. La ciudad de pasado.** Concurso de fotos antiguas de la ciudad. Se presentaron 40 imágenes.

- **PROPUESTAS JUVENILES PARA TRINIDAD. La ciudad del futuro.** Concurso dirigido a escolares y liceales sobre ideas para el futuro de la ciudad. Se presentaron 120 propuestas.

- Encuentro de premiación de los referidos concursos donde se plantearon los principales lineamientos del Plan Parcial. (07/09/12).



Figura 28: Audiencia Pública. 19 diciembre 2012.



Figura 29: Encuentro con los propietarios de los bienes protegidos en el área central.

**Gestión y Participación:**

El Plan prevee un programa de gestión y seguimiento a través de:

- Representación de los vecinos en el Grupo asesor del Área central de la ciudad de Trinidad. Los vecinos podrán tener representación en el grupo y en la gestión del plan.
- Encuentros de seguimiento y revisión del Plan Parcial.
- La Oficina de Ordenamiento Territorial (Unidad Técnica del Plan Parcial), organizará encuentros con profesionales, comerciantes y vecinos para evaluar el seguimiento del plan parcial y su posible ajuste o, eventualmente, revisión.
- Reuniones con los propietarios de bienes protegidos.  
Reiterar los encuentros como los ya realizados con los propietarios de los bienes grados 2, 3 y 4, a fin de ajustar la operativa sobre ellos.



Figura 30: Audiencia Pública Microcine Plaza 19 de diciembre 2012.



Figura 31: Premiación de los concursos fotográficos y explicación de los fundamentos del Plan Parcial.

## 6 Memoria de Planificación.

### 6.1 Principales lineamientos del ordenamiento.

#### 6.1.1 Zonificación

##### 6.1.1.1 Definición del área de protección.

Tomando en cuenta como antecedentes lo establecido en el Censo de Fachadas y en el Plan Local de la Ciudad de Trinidad y su Microrregión al delimitar un Área de Fachadas Patrimoniales definida, se llevó adelante la revisión de todo el sector.

Se partió de las premisas de una máxima restricción del ámbito de actuación y de definir los límites, dentro de lo posible, contemplando los dos frentes de una misma calle. La definición de los distintos sectores estuvo basada en el inventario patrimonial realizado

contrastado con los distintos parámetros graficados en los planos de diagnóstico.

Este proceso marcó la definición de un **Área central de protección patrimonial** (*Core zone* en su denominación internacional), sector prioritario de las regulaciones de este Plan Parcial (ver planos O1 y O2).

Al mismo tiempo y como forma de articular la relación del área con el resto del tejido urbano de la ciudad se define un **Área de amortiguación** (*Buffer zone* en su denominación internacional) que impida que cambios drásticos en el tejido circundante afecte el sector protegido.

##### 6.1.1.2 Delimitación de unidades de actuación

De acuerdo al análisis que se ha realizado del área en su conjunto, y de la verificación de unidades ambientales homogéneas que presentan relevantes calidades ambientales, caracterización del espacio público, significativo acervo patrimonial y una dinámica urbana trascendente, se han identificado primariamente, seis Unidades de actuación (ver plano O3).



Figura 32: Áreas de protección.

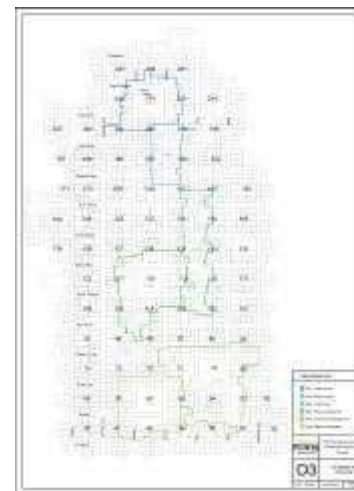


Figura 33: Unidades de actuación.

Cuatro de ellas a partir de espacios relevantes del tejido, como pueden ser las Plazas, Constitución, Flores y de Deportes o el Liceo Departamental. Las dos restantes son tramos lineales en dos calles Fondar y Puig, con una importante calidad patrimonial en sus fachadas.

Al confirmar su definición e incluso con la posibilidad de incorporar otras en el transcurso de las próximas fases del trabajo, la intención de estos ámbitos más reducidos permitan experiencias pilotos de acciones conjuntas con otros organismos públicos, empresas privadas y sus habitantes tal cual lo planteado a un Sector de Promoción.

6.1.2 Áreas y bienes de protección patrimonial

6.1.2.1 Conservación del trazado de la ciudad.

El trazado de la ciudad es uno de sus bienes patrimoniales, es la base del artefacto que constituye la ciudad. Por tanto, no se admitirán ensanches ni modificaciones significativas a la traza.

6.1.2.2 Definición de los grados de protección

En materia de definición patrimonial se basó en el inventario patrimonial, si bien se contaba con el antecedente del Censo de Fachadas, se ha desarrollado un relevamiento de cada uno de los padrones del área.

Si bien no ha sido el objetivo inicial revisar cada uno de los grados de protección otorgados por los profesionales responsables del Censo de Fachadas, el nuevo contexto planteado de un plan especial para el área, una redefinición del sector conduce, inexorablemente, a dicho proceso de revisión.

Posiblemente el grado de protección que va a sufrir un cambio más importante es el grado 2, de protección ambiental. Por cuanto, en un marco sin regulación era necesario marcar algún tipo de salvaguarda volumétrica que, bajo una planificación que lo garantice ya no es necesario.

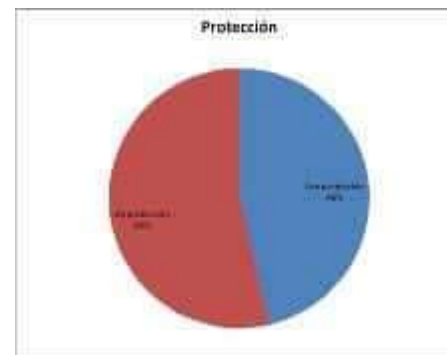


Figura 34: Gráfica de Bienes con y sin protección.

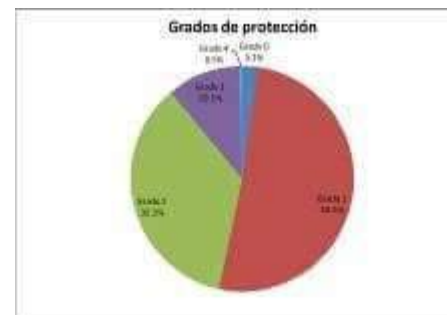


Figura 35: Gráfica de grados de protección.

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

Bajo la nueva propuesta el porcentaje de bienes protegidos baja a un 46,3% y los sin protección se eleva a 53,7% (ver plano O4)

Por otro lado se analiza el cuadro siguiente con los valores desglosados de los padrones con cada grado de protección propuesto (ver plano O5):

| Grados de protección | Cantidad de padrones |
|----------------------|----------------------|
| Grado 4              | 4                    |
| Grado 3              | 94                   |
| Grado 2              | 315                  |
| Grado 1              | 451                  |
| Grado 0              | 29                   |
| Total                | 893                  |

Cuadro Nº1. Bienes protegidos. Propuesta del Plan Parcial

(Fuente: Fichas Plan Parcial, 2012)

**6.1.2.3 Preservación y puesta en valor de los bienes protegidos.**

Se establecen a continuación los lineamientos básicos que rigen para los casos de intervención con obras, pintura de fachadas, instalaciones, equipamiento o cartelería en edificios que cuentan con valor patrimonial.

Se establece como criterio general que dichos lineamientos no responden a una visión nostálgica del concepto de conservación patrimonial que congele en el tiempo el patrimonio arquitectónico. Por el contrario, lo que se pretende es la rehabilitación y puesta en valor del legado edificado, empleando los medios actuales para adaptarlos a las necesidades del presente, pero sin desvirtuar sus valores esenciales. Se trata de aportarle valor con el diseño contemporáneo en cuanto a funcionalidad y estética, esto supone que las intervenciones pueden tender en mayor o menor medida al contraste puntual entre materiales y elementos de diseño de época, con los materiales y criterio de intervención de tipo minimalista o austero de tipo contemporáneo, sin dejar de lado la armonía y coherencia de la nueva composición.

Es imprescindible establecer un protocolo para supervisar la conservación de cada uno de los bienes protegidos, grados 4, 3 y 2, así como su puesta en valor. Es imprescindible fomentar no sólo exoneraciones tributarias sino también líneas crediticias públicas o privadas.



Figura 36: Obra en proceso de rehabilitación.

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

### 6.1.2.4 Recuperar los bienes patrimoniales alterados.

Existen numerosos bienes que han sido alterados por acciones de modernizaciones, tal cual se planteó anteriormente, retiro de ornamentos, rediseño de aberturas, tipos de pinturas y colores inadecuados que deberían revertirse en cualquier propuesta que se realice sobre ese padrón en el futuro.

### 6.1.3 Población.

Según las previsiones del Plan Local para la ciudad de Trinidad, de acuerdo a las proyecciones del INE sobre el crecimiento poblacional para el año 2025, “dado que no hay presión poblacional y tomando en cuenta las proyecciones de crecimiento, la ciudad mantendría en el tiempo sus límites actuales, logrando con la densificación del tejido urbano existente absorber el posible crecimiento”.<sup>12</sup>

De acuerdo a la disminución de la población residente en el área central será importante

promover una mayor densificación a través de la ocupación de viviendas deshabitadas, la construcción de nuevas viviendas y la rehabilitación para dicho uso de bienes patrimoniales.

### Desarrollo urbano

#### Sustentabilidad edilicia

En consonancia con los objetivos del Plan Parcial se procura generar una lógica de mejoramiento gradual de la sustentabilidad edilicia. En el proceso de aplicación del Plan se instrumentarán, a lo largo de tiempo, disposiciones que aseguren construcciones limpias, un racional manejo de recurso del agua, mejoras en las aislaciones, ventilaciones cruzadas y el uso de energías renovables.

#### Mantenimiento de la línea de edificación.

Una de las características del sector es atener la línea de edificación a la línea municipal. Por tanto, es necesario establecer la obligatoriedad de su mantenimiento, total o parcialmente, procurando evitar distorsiones morfológicas (ver plano O9).

<sup>12</sup> IDF: Plan Local para la ciudad de Trinidad y su microrregión.

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

Respeto por la altura dominante.

Otra de las constantes del área es una altura media de 7 ms. y por ello es importante mantenerla. En aquellos padrones donde se puedan remodelar o hacer obras nuevas (grados 1 y 0) será imprescindible mantener al menos un basamento a dicha altura y un volumen exento superior si se opta por un mayor volumen (ver plano O8)

En el caso de los bienes protegidos se admitirá una ampliación de un nivel retirado del plano de fachada

### **Acordamientos y/o tratamientos de medianeras.**

Al no permitir volúmenes altos entre medianeras, los posibles acordamientos se realizarán en los padrones linderos a actuales edificaciones en altura. Se admitirá una operación de este tipo en bienes catalogados con los grados 1 y 0.

### **Ocupación del suelo.**

El tejido urbano de la ciudad de Trinidad se caracteriza por un corazón de manzana abierto, aún el sector central, con fuerte presencia del verde. Por tal motivo, se deberá conservar, como principio básico

dichos espacios libres de construcciones habitables (ver plano O10).

Supervisión del tipo de terminación superficial de las fachadas del sector.

La resolución de las fachadas del Área Central de Protección Patrimonial, tanto en rehabilitaciones de bienes protegidos como en obras nuevas, es de orden público. Los paramentos exteriores de un edificio integran un conjunto urbano protegido y atendiendo este rol es que deben ejecutarse.

Por tanto, se deberá tomar especial cuidado en la aprobación de los materiales de terminación de fachadas y su repertorio cromático, así como la instalación de aparatos de aire acondicionado y contadores de energía eléctrica.

Regulación de los usos preferentes e incompatibilidades funcionales.

De acuerdo al artículo 19 del Plan Local para la ciudad se promoverá en esta área las actividades residenciales, comerciales y de servicios (ver plano O15) y se desestimulará o incluso prohibirá aquellos usos que por su



Figura 37: Alternativa de volumetría para obra de planta nueva.



Figura 38: Alternativa para ampliación superior de bienes protegidos.

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

dinámica propia o de abastecimiento de insumos afecte la calidad ambiental del sector.<sup>13</sup>

Según esta disposición “declárase incompatible con la residencia, el comercio y el uso del espacio público todas las actividades que por sus características generan:

- Ruidos molestos
- Interferencia no deseada con la circulación vial y/o peatonal.
- Degradación de la imagen urbana.
- Afectaciones negativas de cualquier tipo al entorno.”<sup>14</sup>

### Reglamentación de los estacionamientos.

Toda construcción nueva, ampliación o reforma en aquellos bienes grados 1 y 0, se ajustará a las disposiciones establecidas en el Decreto del Plan Parcial (ver plano O11).

<sup>13</sup> IDF: Plan Local para la ciudad de Trinidad y su microrregión. Artículo N° 20 del Decreto 0802/2012 del 17 de mayo de 2013.

<sup>14</sup> Ibidem

Los padrones con una protección de grados 2, 3, y 4, quedarán exonerados de esta exigencia salvo que las características de la edificación y su implantación lo permitan, quedando a criterio de la Oficina de Ordenamiento Territorial (Unidad Técnica del Plan Parcial).

### Ordenamiento de la cartelería.

De acuerdo a las características del Área de protección patrimonial y la planificación de la conservación de sus fachadas, tramos y visuales, se hace preciso reglamentar la cartelería que se instala en dicho sector considerando las líneas dominantes del edificio y su impacto en el espacio público.

### Espacios verdes

#### **Mayor incidencia del verde en el centro de la ciudad.**

Se incentivará una mayor presencia del verde en el arbolado de calles, plazoletas, azoteas y corazones de manzanas (ver plano O22), lo que será objeto de una ordenanza específica.



Figura 39: Corazón de manzana en el área central.



**Desarrollo de un sistema de espacios verdes.**

Se pretende llevar adelante un sistema de espacios verdes que integre parques ubicados por fuera del área central con las plazas céntricas a través de vías arboladas y espacios intermedios (ver plano O14)

Uno de los objetivos del Plan Parcial es promover un mayor protagonismo del peatón en el sector central, mediante la creación de vías de tránsito reducido o ensanche de veredas.

Permitir una accesibilidad plena a las personas de movilidad reducida tanto a los espacios como a los edificios públicos.

**Generación de ciclovías.**

Dada la escala de la ciudad, sus distancias y la ubicación de sus principales edificios públicos, se promoverá una mayor incidencia de la bicicleta como medio de transporte. Para ello es necesario delinear un circuito de ciclovías que permitan un tránsito fluido (ver plano O18).



Figura 40: Bicicletas de Plaza Walter Echevarría.



Figura 41: Circuitos de ciclovías.

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

**Movilidad**

Mayor presencia del peatón y accesibilidad para personas con movilidad reducida.

**Desarrollo del autobús urbano.**

En el marco de una compatibilización del transporte automotor y un centro protegido es necesario plantear un mayor desarrollo del autobús urbano, en materia de recorridos y en el tamaño y características técnicas de sus unidades (ver plano O21)

Por tanto deberá implementarse buses tipo micros con emanaciones de gases controladas.

**Desestimular el tránsito pesado.**

Dadas las características del tejido urbano del área central y las dimensiones de sus vías circulatorias y de acuerdo a lo planteado en el Plan Local de Trinidad, es imprescindible desestimular el tránsito de camiones de gran porte y autobuses interdepartamentales en dicho sector.

**Equipamiento urbano**

Sistema integral de equipamiento urbano.

Dada la extrema diversidad en materia de equipamiento urbano, se promoverá una mayor homogeneidad en sus distintos componentes, generando un sistema integral que dote al área de un carácter identificador. No obstante la Oficina de Ordenamiento Territorial (Unidad Técnica del Plan Parcial) podrá aprobar diseños específicos para las distintas unidades de actuación.

Por otra parte, dado el carácter patrimonial del área el mobiliario urbano presentará un diseño contemporáneo, que se integre al ambiente (ver planos O23 y O24)

En el caso del alumbrado público como una forma de homogeneizar las luminarias y enfatizar el eje Fondar /Herrera, se proyecta aplicar en dichos espacios, el sistema adoptado en la vía de tránsito restringido de luminarias City Elements de Hess o similar (ver plano O23).

**Turismo.**

Incrementar los circuitos turísticos.

En el marco del Geoparque “Grutas del Palacio”, se hace necesario fortalecer y acrecentar el circuito patrimonial que ha diseñado la Oficina de Gestión de patrimonio y turismo cultural del departamento,



Figura 42: Propuesta tipo de iluminación eje Fondar / Herrera.

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

complementándolo con un mayor número de recorridos que integren sitios de interés, tramos y visuales protegidas y espacios públicos (ver plano O16).

Promover la mejora de los servicios turísticos.

Es relevante incentivar el desarrollo de hoteles boutiques, restaurantes y bares en locales de calidad patrimonial.

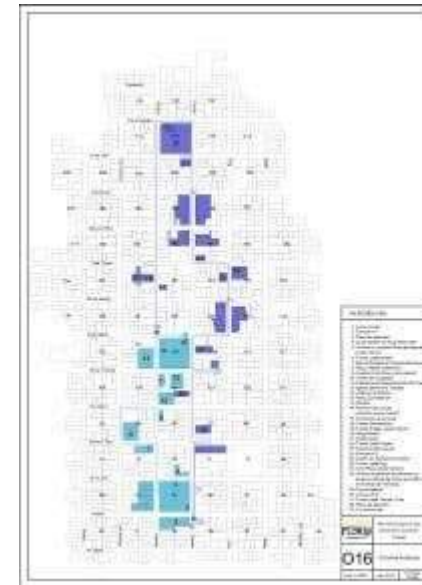


Figura 43: Circuitos turísticos.

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

### 7 Decreto.

#### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

##### Capítulo 1. Definición y Objetivos.

**Artículo 1.** Apruébese el Plan Parcial para el Área Central de la ciudad de Trinidad, con toda la documentación que lo integra y las disposiciones del presente texto normativo. El Plan Parcial se regirá por la Constitución de la República, la Legislación Nacional y Departamental vigente y el Plan Local de Trinidad y su Microrregión. Este Plan se realiza en el marco de la Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008.

Cualquier disposición que se oponga o difiera de lo preceptuado en el presente texto normativo, quedará sin efecto, rigiendo lo establecido en el presente Plan Parcial.

##### Artículo 2. Documentos constitutivos.

Plan Parcial para el Área Central de la ciudad de Trinidad comprende el texto normativo, así como la totalidad del documento que lo conforma el cual se integra de la siguiente forma:

- Texto Normativo del Plan Parcial,
- Cartografía: diagnóstico y ordenamiento.
- Inventario Patrimonial.
- Informe Ambiental Estratégico.

-Anexos:

- a. Memoria de información, (fundamentación, objetivos y Diagnóstico.
- b. Memoria de Participación.
- c. Memoria de Planificación.

**Artículo 3. Objetivos del Plan Parcial** El Plan Parcial para el Área Central de la ciudad de Trinidad tendrá como objetivos fundamentales:

- a) Ordenar el área central de la ciudad de Trinidad sobre la base de estrategias de desarrollo sostenible.
- b) Conservar y potenciar la calidad de vida de los habitantes y usuarios del área central.
- c) Poner en valor los valores patrimoniales del sector, tanto a escala urbana como arquitectónica: sectores, tramos, visuales y bienes protegidos.
- d) Definir lineamientos particulares en las distintas áreas de actuación incluidas en la zona.
- e) Priorizar el carácter de centralidad del sector, su articulación fluida con el resto de la ciudad enfatizando el eje de las calles Fondar y Herrera.
- f) Fomentar la densificación del sector como una vía de revertir la pérdida de población del centro y canalizar el crecimiento de la ciudad.

- g) Establecer directrices particularizadas del ordenamiento urbano en materia de: usos, alturas, ocupación de suelo, estacionamientos, cartelería y equipamiento.
- h) Promover la creación de un sistema de espacios verdes considerando las distintas unidades ambientales.

##### Capítulo 2. Ámbito de actuación.

Está integrado por dos áreas: Área Central de Protección Patrimonial y Área de Amortiguación.

##### Sección I. Área Central de Protección Patrimonial.

**Artículo 4.** Se define el **Área Central de Protección Patrimonial de la ciudad de Trinidad**, ámbito prioritario de las regulaciones de este Plan Parcial y se delimita por los predios frentistas a las calles: Inés Durán y Rivera, Carlos María Ramírez, 19 de Abril, Herrera, Farro Debellis, Fondar, 19 de Abril, Puig, Gral. Flores, Batlle, Brasil, Puig, Artigas, Fondar, Artigas, Herrera, Artigas, Carlos María Ramírez, Treinta y Tres, Pte. Berro, Carlos María Ramírez, Santísima Trinidad, Carlos María Ramírez, Fray Úbeda, Rivera hasta Inés Durán, según láminas de diagnóstico D1 a D15.

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

|  |  |  |
|--|--|--|
| Los padrones incluidos en este sector son: | 556, 563, 562, 7889, 7890, 572, 569, 570, 571, 2824, 3169, 568, 567, 566, 2882, 565, 577, 576, 575, 3803, 2117, 3879, 2324, 2469, 2470, 581, 580, 6002, 579, 578, 2977, 585, 4267, 582, 6202, 589, 2891, 6158, 588, 587, 3106, 3057, 586, 3058, 3059, 2607, 3897, 592, 591, 590, 661, 662, 7993, 7992, 7991, 7489, 667, 666, 2792, 2043, 3040, 665, 5935, 3037, 2664, 664, 663, 670, 669, 668, 5796, 4763, 676, 2927, 675, 2951, 7587, 3553, 7586, 2089, 672, 2558, 2880, 671, 680, 679, 678, 677, 4158, 2369, 687, 686, 685, 7314, 7313, 684, 683, 682, 681, 3605, 688, 2669, 696, 3961, 695, 3721, 2048, 694, 2294, 693, 692, 691, 690, 689, 3551, 2105, 4835, 697, 3727, 6468, 702, 701, 2629, 700, 2552, 3044, 699, 698, 6900, 2379, 2380, 788, 789, 790, 791, 2045, 7553, 7552, 793, 799, 798, 6123, 3273, 2570, 3319, 797, 796, 5838, 3017, 3018, 2752, 803, 802, 801, 800, 2182, 810, 809, 6583, 6161, 808, 807, 806, 811, 7378, 7377, 813, 2163, 2178, 812, 814, 817, 2644, 816, 815, 820, 819, 5985, 5269, 818, 6768, 826, 5397, 825, 2595, 2598, 824, 2997, 823, 6004, 822, 3344, 821, 901, 904, 905, 4296, 906, 2381, 2926, 5673, 7427, 7428, 909, 908, 2427, 2455, 2428, 907, 6065, 6055, 6054, 916, 2605, 915, 914, 913, 3168, 912, 911, 922, 921, 6125, 920, 919, 2816, 2818, 918, 917, 929, 2826, 928, 927, 926, 925, 924, 923, 2212, 3035, 934, 933, 3830, 1755, 4848, 932, 931, 930, 937, 3465, 936, 3421, 935, | 4414, 3163, 943, 5555, 942, 2214, 2030, 941, 940, 939, 938, 2459, 947, 4242, 6012, 946, 945, 944, 6257, 3145, 4162, 2835, 952, 2325, 951, 2309, 237, 950, 3252, 949, 7329, 7330, 2550, 720, 2545, 954, 2620, 2621, 3308, 953, 958, 3348, 2018, 1021, 2363, 1022, 3114, 1023, 1028, 1027, 1026, 1024, 1025, 2093, 2657, 2658, 2604, 2811, 2810, 1030, 3196, 3577, 1029, 2429, 1035, 2623, 2006, 1034, 2025, 3385, 1033, 1032, 1031, 1041, 1040, 2083, 6180, 1039, 1038, 1037, 1036, 2942, 1046, 1044, 1045, 2805, 1043, 2862, 1042, 2195, 4224, 1051, 1050, 1049, 3766, 1048, 1047, 1057, 2447, 1055, 1054, 1053, 2410, 1052, 2411, 1062, 1061, 1060, 1059, 2747, 1058, 5666, 1066, 5679, 1065, 6736, 6737, 1064, 4711, 3324, 3904, 3315, 7613, 7614, 1068, 7612, 1067, 5464, 3116, 7271, 3412, 1070, 2930, 6146, 1143, 4595, 3175, 3159, 1148, 1149, 3526, 2841, 1150, 2633, 1151, 2631, 2632, 2682, 2612, 2632, 1145, 3019, 3020, 1157, 2211, 1156, 2716, 1155, 2831, 2571, 2348, 2338, 1152, 6344, 1159, 1158, 1153, 2304, 1154, 1164, 1165, 1163, 2780, 2857, 1162, 7747, 1160, 7603, 7602, 7746, 1167, 1166, 7748, 7749, 3001, 1174, 1172, 4059, 1173, 2587, 1171, 1170, 1169, 6192, 1180, 3342, 1179, 4289, 3541, 1178, 1177, 1176, 1185, 3826, 3432, 1184, 2480, 2815, 1183, 1182, 1181, 2933, 2932, 1994, 4829, 1188, 4828, 2472, 1187, 1186, 3187, 3033, 2528, 2314, 5669, 1265, 1266, 2737, 1268, 2200, 4982, 4983, 2203, |
|--|--|--|

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

4880, 4981, 2340, 4323, 1267, 1271, 6150, 1270, 2189, 1269, 2497, 2807, 1279, 1277, 6278, 1276, 3039, 3328, 1275, 1274, 1273, 2670, 1272, 2671, 4831, 4698, 4832, 4676, 1281, 1280, 1278, 3498, 3579, 3497, 5289, 8086, 6442, 8087, 3964, 1283, 1303, 1282, 2589, 1289, 1288, 1287, 7772, 7773, 1285, 1284, 2479, 2660, 6860, 3213, 5055, 4651, 2096, 1291, 4520, 2095, 2573, 6472, 1290, 6473, 7910, 7909, 5723, 2097, 4446, 1292, 2094, 3046, 1367, 1366, 3117, 1365, 4623, 4677, 1372, 4562, 4518, 1371, 4751, 3536, 1370, 1369, 3540, 3466, 3532, 3531, 3062, 6561, 1375, 1374, 1373, 2091, 1380, 6347, 6348, 6349, 6973, 1379, 1378, 2517, 1377, 1993, 1376, 3502, 4270, 4315, 4314, 4739, 3503, 6230, 1384, 3586, 7481, 7482, 1386, 3085, 1382, 2779, 1381, 2751, 2710, 1388, 1387, 2360, 1390, 6772, 3079, 1389, 3642, 3606, 2353, 1474, 4740, 1478, 6068, 1479, 5779, 6810, 1480, 4256, 4016, 4460, 1481, 3456, 1484, 3517, 1483, 4884, 2881, 8068, 2912, 3150, 1573, 1567, 6196, 4780.

Quedaran incluidos todos aquellos padrones que resulten de eventuales fraccionamientos de los mencionados anteriormente.

**Sección II. Área de Amortiguación.**

**Artículo 5.** El Área de Amortiguación se delimita por los predios frentistas a las

calles: 19 de Abril, Carlos María Ramírez, Paysandú, Puig, Farro Debellis, Batlle, Manuel Oribe, Wilson Ferreira Aldunate, Artigas, Brasil, Rivera, 25 de Agosto, Sarandí, Gral. Flores, Rivera, Inés Duran, Sarandí hasta 19 de Abril, según lamina O1 y O2.

Los padrones incluidos en este sector son:  
4719, 3330, 118, 2539, 119, 2188, 125, 2075, 4904, 6094, 6095, 132, 2647, 2511, 2510, 131, 130, 3118, 3039, 3457, 2168, 5599, 140, 153, 7461, 7460, 7459, 149, 158, 2468, 2402, 6071, 6070, 4674, 2729, 2791, 3350, 2735, 2720, 4344, 2134, 227, 4050, 7596, 7597, 224, 3207, 7279, 222, 6232, 3428, 6441, 250, 1983, 251, 2630, 245, 6111, 6096, 2328, 253, 2035, 252, 2714, 6497, 258, 2541, 264, 265, 259, 3383, 4777, 269, 4412, 5850, 270, 3162, 3164, 3161, 271, 3160, 3092, 4084, 266, 3407, 4881, 274, 3423, 2162, 273, 4752, 5659, 3780, 333, 2700, 2701, 334, 2323, 6584, 335, 336, 2704, 5565, 5843, 2705, 4604, 339, 2099, 6082, 338, 376, 4160, 4161, 377, 6633, 1869, 378, 7309, 7310, 380, 381, 385, 6937, 384, 3374, 383, 3929, 5786, 5805, 3725, 438, 439, 440, 2888, 3131, 442, 2400, 443, 449, 2494, 441, 2393, 4660, 489, 490, 6647, 491, 2825, 492, 2562, 496, 2002, 2695, 495, 5690, 494, 7862, 4048, 537, 538, 539, 2506, 4058, 2879, 3555, 3554, 543, 6206, 542, 4632, 541, 596, 595, 3176, 594, 4857, 593,

4661, 3141, 3379, 3380, 3384, 3382, 659, 3429, 3430, 3439, 3333, 3155, 2987, 7490, 5791, 6052, 5136, 5528, 5678, 6160, 703, 704, 4246, 3635, 3636, 705, 2686, 4472, 706, 712, 711, 710, 2883, 709, 2699, 708, 707, 783, 3345, 780, 4325, 779, 2966, 6632, 6642, 787, 6626, 786, 785, 794, 795, 784, 4063, 827, 828, 6005, 829, 4927, 4587, 2856, 8059, 2914, 830, 895, 896, 6197, 5550, 897, 898, 899, 3336, 2391, 900, 2383, 2382, 5871, 955, 956, 2789, 957, 959, 3397, 980, 3658, 3927, 4610, 2420, 2809, 1014, 1015, 2462, 1016, 3695, 6258, 4582, 3948, 8040, 8039, 1019, 1018, 6515, 5959, 2040, 2322, 3436, 1017, 6147, 1069, 7670, 7671, 1990, 1074, 1073, 1072, 6286, 1071, 1080, 1079, 6186, 1078, 1077, 3812, 3813, 7868, 6734, 1135, 6616, 1136, 1137, 5924, 5852, 5923, 1140, 5975, 5976, 1141, 1139, 1142, 1138, 3493, 1144, 2628, 3074, 3226, 3135, 7223, 7222, 1147, 2444, 1146, 2475, 7351, 2547, 6611, 1190, 3186, 3181, 4121, 4120, 1195, 6272, 4851, 7985, 3316, 7454, 7455, 1259, 5537, 1260, 1261, 3107, 1254, 5956, 5957, 2672, 3984, 4903, 1263, 5594, 1262, 5601, 5603, 5605, 5604, 5590, 5602, 1294, 3694, 5744, 1295, 3045, 3236, 2889, 2998, 6495, 1361, 1362, 2611, 1363, 6741, 1364, 6513, 6514, 4229, 4228, 1366, 4230, 4141, 3377, 3376, 5538, 2111, 2110, 2109, 1385, 3079, 6772, 3606, 3642, 1389, 1390, 4809, 7873, 7872, 1397, 2513, 1396, 1395, 6575, 6190, 1394, 3767, 3833, 6907, 1393, 5598,

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

5597, 1471, 6168, 6116, 1472, 6024, 5500, 5222, 6255, 5493, 5494, 5800, 6274, 1473, 6350, 5685, 5684, 7833, 7832, 6770, 5340, 1477, 3091, 4509, 1476, 4438, 1475, 2312, 1486, 2315, 2216, 1485, 3437, 5857, 6491, 4268, 3557, 3556, 1487, 4646, 2145, 4732, 2146, 4820, 4184, 4933, 2154, 2358, 2357, 1488, 1490, 6623, 2333, 2317, 2477, 1555, 583, 1556, 1557, 1558, 1559, 4894, 5539, 5772, 1551, 1564, 5354, 2625, 2980, 1563, 2741, 1565, 1562, 6620, 6773, 2171, 5490, 1566, 4450, 4499, 1560, 2722, 1561, 1571, 4911, 1572, 3548, 5126, 5125, 6638, 2280, 1568, 1569, 292, 3071, 5933, 1570, 2222, 5618, 1574, 5650, 5651, 5626, 5209, 5637, 5638, 5627, 5612, 5533, 5268, 4926, 5525, 4688, 4921, 5534, 5526, 5525, 7297, 7298, 6868, 6241, 2803, 3568, 3559, 3905, 4873, 4723, 1644, 4511, 4452, 2783, 6864, 1647, 3677, 6619, 6651, 6652, 1651, 5655, 5403, 1656.

Quedaran incluidos todos aquellos padrones que resulten de eventuales fraccionamientos de los mencionados anteriormente.

**TITULO II. UNIDADES DE ACTUACION. GRADOS DE PROTECCION. DESARROLLO URBANO. DISPOSICIONES DE SUSTENTABILIDAD EDILICIA. ALINEACIONES. ALTURAS. ACORDAMIENTOS. OCUPACION DEL SUELO. USOS DEL SUELO.**

**ESTACIONAMIENTOS. FACHADAS. CARTELERIA.**

**Capítulo 1. Unidades de actuación.**

**Artículo 6. Unidad de Actuación.** Se define a un sector urbano que, por sus valores ambientales, arquitectónicos y significativos, justifique una acción particularizada prioritaria que lo convierta en un elemento promotor de la recuperación total del área. Dada su singularidad las Unidades de Actuación podrán tener disposiciones particulares para su desarrollo.

**Artículo 7.** Se determinan seis unidades de actuación en el Área Central de Protección Patrimonial, según lámina O3:

**Unidad de actuación 1: Sector Plaza Flores.** Se delimita por los predios frentistas a las calles Farro Debellis, Fondar, 19 de Abril, Herrera hasta Farro Debellis.

Los padrones incluidos en esta unidad son: 4780, 3150, 1573, 1567, 6195, 2912, 3456, 1484, 3517, 1483, 4884, 2881, 8068, 2312, 1481, 4770, 1478, 6068, 1479, 5779, 6810, 1480, 1384, 3586, 7481, 7482, 1380, 6347, 6348, 6349, 6230, 6973, 1379, 4623, 4677, 1372, 4562.

Quedaran incluidos todos aquellos padrones que resulten de eventuales fraccionamientos de los mencionados anteriormente.

**Unidad de actuación 2: Sector calle Fondar.** Se delimita por los predios frentistas a la calle Fondar desde 19 de Abril exceptuando los predios en esquina, hasta Manuel Oribe.

Los padrones incluidos en esta unidad son: 1378, 2517, 1371, 1993, 3502, 1376, 1370, 2091, 1373, 1374, 1375, 6561, 3328, 3039, 1276, 1275, 1274, 1273, 2670, 2671, 1272, 2737, 1268, 2200, 2497, 1269, 2189, 1270, 2780, 2857, 1157, 2211.

Quedaran incluidos todos aquellos padrones que resulten de eventuales fraccionamientos de los mencionados anteriormente.

**Unidad de actuación 3: Sector calle Puig.** Se delimita por los predios frentistas a la calle Puig desde el tramo entre Manuel Oribe y Gral. Flores al tramo entre Pte. Berro y Santísima Trinidad.

Los padrones incluidos en esta unidad son: 2348, 2338, 11529, 2841, 1150, 2633, 1151, 2631, 1034, 2025, 3385, 1033, 1032, 1031, 1041, 1040, 1028, 1029, 3577, 3196, 1030, 2810, 919, 2816, 2828, 918, 917, 929, 2926, 911, 912, 368, 913, 914, 6583, 6161, 808, 807, 806, 813, 7377, 7378, 799, 800, 801,

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

802, 2951, 7587, 3553, 7586, 667, 5796, 668.

Quedaran incluidos todos aquellos padrones que resulten de eventuales fraccionamientos de los mencionados anteriormente.

**Unidad de actuación 4: Sector Plaza Constitución.** Se delimita por los predios frentistas a las calles Fray Úbeda, Herrera, Fray Úbeda, Fondar, Santísima Trinidad, Herrera, Berro, Herrera hasta Fray Úbeda.

Los padrones incluidos en esta unidad son: 947, 938, 2459, 936, 3465, 937, 930, 924, 925, 926, 927, 928, 2826, 2644, 816, 815, 814, 2182, 809, 810, 811, 812, 2178, 2163, 694, 2294, 693, 692, 691, 690, 689, 3551, 687, 686, 685, 7314, 7313, 2669, 688, 4763, 676, 2927, 2369, 581, 7889, 2117.

Quedaran incluidos todos aquellos padrones que resulten de eventuales fraccionamientos de los mencionados anteriormente.

**Unidad de actuación 5. Sector Liceo Departamental N°1.** Se delimita por los predios frentistas a las calles Treinta y Tres, Batlle, Artigas, Puig, Treinta y Tres y Fondar.

Los padrones incluidos en esta unidad son: 2882,6426, 564, 6427, 555, 4814, 552, 553, 554, 3216, 547, 4583, 2717, 546, 5266, 2184, 2707, 540, 4085, 466, 2678, 458, 457,

456, 455, 454, 6669, 6670, 8292, 8393,453, 445, 3350, 3351, 3331, 444, 3332, 446, 4301, 447, 448, 2606, 355, 5795, 354, 353, 3180, 352, 351, 7754, 346, 347, 2015, 348, 2173, 349, 4026, 3446, 3458, 5290, 342, 2327, 3080, 343, 344, 345, 340, 5702, 247, 242, 4252, 241, 4847, 2387, 234.

Quedaran incluidos todos aquellos padrones que resulten de eventuales fraccionamientos de los mencionados anteriormente.

**Unidad de actuación 6: Sector Plaza de Deportes.** Se delimita por los predios frentistas a las calles 18 de Julio, Fondar, Artigas, Herrera hasta 18 de Julio.

Los padrones incluidos en esta unidad son: 476, 3382, 2339, 473, 474, 475, 3240, 461, 462, 459, 6041, 366, 365, 364, 5657, 363, 2186, 2563, 362,361, 5834, 356, 357, 5495, 359, 360, 3527, 2493, 2492, 261, 5751, 2433, 2293, 260, 2341, 4307, 255, 254, 2602, 257, 2157, 5811, 6059, 248, 249.

Quedaran incluidos todos aquellos padrones que resulten de eventuales fraccionamientos de los mencionados anteriormente.

**Capítulo 2. Protección patrimonial.**

**Artículo 8. Condiciones de actuación.** Toda intervención urbana arquitectónica que se realice en el Área Central de Protección

Patrimonial deberá integrarse a las características ambientales y morfológicas del sector, considerando especialmente alineaciones, volumetría, composición, proporción de vanos y llenos, color, salientes, cartelería, sin que ello signifique una subordinación estilística arquitectónica a lo existente.

**Artículo 9. Trazado del Área Central de la ciudad.** Queda expresamente prohibido la apertura de nuevas calles, ensanches, y cualquier otro tipo de modificaciones significativas en su traza. Se admitirán, en cambio, en casos justificados debidamente, divisiones y fusiones de padrones en las manzanas del trazado, respetando las normas departamentales y nacionales de edificación existentes.

**Artículo 10. Inventario Patrimonial.** Constituye el relevamiento de cada uno de los padrones del Área Central de Protección Patrimonial analizando distintos parámetros de cada uno de ellos: identificación, usos, alturas, retiros, época de las construcciones, estado de conservación y alteraciones. A su vez, establece una evaluación, un grado de protección y en el caso de los bienes protegidos la identificación de elementos significativos y recomendaciones de actuación.



## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

Dicho Inventario Patrimonial se considera parte integrante del presente Decreto.

**Artículo 11. Grado de protección.** Es la síntesis de la evaluación del bien por parte del inventario. Se sigue una escala reiteradamente aplicada a nivel nacional de cinco grados, de 0 a 4. El grado determina el valor del edificio, en cuanto a su importancia singular, así como a su rol en el área, pautando las acciones que podrán realizarse en él.

**Grado de protección 4:** Protección integral. Edificio que debe ser conservado integralmente. Se podrán introducir cambios mínimos en relación a mejoras en sus condiciones de habitabilidad y acondicionamiento.

**Grado de protección 3:** Protección estructural. Edificio que debe ser conservado en su configuración general, atendiendo a sus valores espaciales, fachada, tipología y elementos significativos. Podrá admitir intervenciones de rehabilitación que modifiquen su uso y condiciones de habitabilidad sin afectar sus cualidades arquitectónicas.

**Grado de protección 2:** Protección ambiental. Edificio que debe ser conservado considerando su valor en el conjunto y sus valores particulares en fachada y elementos

significativos. Podrá ser intervenido, modificando su uso y sus condiciones de habitabilidad mejorando su vinculación con el conjunto y sus valores particulares.

**Grado de protección 1:** Sustitución posible. Edificio sin valores relevantes desde el punto de vista patrimonial. Puede ser pasible de una remodelación u obra nueva que mejore las vinculaciones del padrón con el conjunto.

**Grado de protección 0:** Sustitución deseable. Edificio que afecta o distorsiona el sector. Se entiende positiva su sustitución. Se deberá realizar una obra nueva que mejore las vinculaciones del padrón con el conjunto.

**Artículo 12. Bienes protegidos.** Son aquellos bienes evaluados con los grados de protección integral, estructural y ambiental (grados 4, 3 y 2).

**Artículo 13. Bienes sin protección.** Son aquellos evaluados con los grados de sustitución posible y deseable (grados 1 y 0).

**Artículo 14. Tramo Protegido.** Es el sector urbano que incluye calles, veredas, fachadas de las edificaciones, vegetación, equipamiento, que por sus valores urbanos, compositivos y simbólicos deben ser protegidos.

**Artículo 15. Visual protegida.** Es el campo visual que por sus valores de apreciación de espacios y edificios significativos debe ser conservado.

### **Capítulo 3. Desarrollo urbano.**

#### **Normativas generales a aplicar.**

**Artículo 16. Normas de edificación.** Para la ejecución de toda nueva obra se aplicará estrictamente lo estipulado en ellas. En los casos de rehabilitaciones de bienes protegidos se podrán aceptar tolerancias a las disposiciones de la citada norma si su aplicación estricta puede afectar los valores del bien, en el entendido que dichas medidas particulares no afecten las condiciones de habitabilidad y/o de aislación acústica ni signifiquen un riesgo a la higiene o seguridad pública.

**Artículo 17. Demoliciones** No se tramitarán demoliciones sin la presentación del permiso de construcción correspondiente con fecha de inicio y finalización de obras.

**Artículo 18. Construcción en riesgo.** Las construcciones que por su estado de conservación signifiquen un riesgo para sus ocupantes o terceros deberán ser desalojadas. La oficina de Ordenamiento Territorial (Unidad Técnica del Plan Parcial)

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

evaluará la situación y las acciones a llevar adelante para su recuperación.

**Artículo 19. Salientes.** A partir de la altura de 2.80 metros se admitirán salientes, abiertos o cerrados, de un dimensión máxima de 1.00 metro no ocupando más del 60 % del frente del predio y retirado 0.50 metro como mínimo de sus linderos.

**Artículo 20. Acondicionamiento de predios baldíos.** Los predios total o parcialmente baldíos deberán ser cercados por un muro de mampostería revocado de 2.20 metros de altura con un tratamiento que armonice con el conjunto donde se implanta, sin perjuicio de la aplicación de la normativa departamental vigente.

**Artículo 21. Inspecciones.** La oficina de Ordenamiento Territorial (Unidad Técnica del Plan Parcial) estará facultada para realizar inspecciones en los bienes incluidos en los sectores definidos en los artículos anteriores, para constatar su estado de conservación, posibles alteraciones y aplicar penalidades en caso de incumplimiento, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 134.

### **Capítulo 4. Disposiciones de sustentabilidad edilicia.**

**Artículo 22.** Toda construcción que se realice deberá ser limpia, tanto en el uso de sistemas constructivos, como en el uso de materiales no contaminantes, de tal modo que minimice la producción de residuos y el consumo de energía.

Se entiende por construcción limpia aquella que tanto en el proceso constructivo como en los elementos empleados para la misma, cumplan con los estándares ambientales vigentes.

**Artículo 23.** Se establece que el 50% de las superficies de los techos correspondientes al área de retiro frontal establecido para el caso de edificios nuevos que superen la altura del basamento como se indica en el artículo 36, serán verdes, resueltos con césped natural, a efectos de cumplir con las condiciones de aislación de los edificios y aumentar la presencia del verde en la ciudad.

La falta del mantenimiento del mismo generará la aplicación de las sanciones establecidas en la normativa departamental vigente en la materia.

**Artículo 24.** Se deberá cumplir con lo establecido en la ley N°18.585 referente a la promoción de la energía solar térmica, ajustándose en cada caso a los criterios establecidos para el área protección patrimonial. En cuanto al uso de paneles solares, o cualquier otro equipo, los mismos serán instalados en consonancia con las pautas establecidas para la intervención en edificios con valor patrimonial.

**Artículo 25** Se promueve un racional manejo del recurso agua, para lo cual se deberán adoptar medidas específicas en la normativa referente a los permisos de construcción de obras nuevas, ampliación o reformas.

**Artículo 26.** Las anteriores disposiciones deberán expresarse en el correspondiente trámite en consulta tal como se expresa en los Art.81 al 83 inclusive.

### **Capítulo 5. Alineaciones.**

#### **Artículo 27. Definiciones:**

- Frente del predio. Es el lado o los lados que delimitan el predio del espacio público.
- Línea municipal: Se define como el límite del dominio público y el privado

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

- Línea de edificación: Comprende el límite edificable en la parcela.
- Retiros: Se entiende por la distancia mínima entre los distintos límites del predio y las construcciones que se implantan en él.

Retiro Frontal: Es el o los retiros que se definen entre la línea municipal y la línea de edificación.

Retiro posterior: Es el que se define tomando en cuenta el o los lados opuestos al frente

Retiro lateral: Es el que se define tomando en cuenta el resto de los lados del predio.

Para la definición de las alineaciones se considerarán los límites del predio establecidos en el plano de mensura correspondiente.

**Sección I. Alineaciones en el Área Central de Protección Patrimonial.**

**Artículo 28.** Se establece que todas las construcciones del sector deben implantarse conservando dicho plano en la totalidad del frente del predio. No se autorizarán retiros frontales, laterales ni ochavas voluntarios que distorsionen dicha continuidad.

**Artículo 29.** En el caso de las obras nuevas en predios sin protección, se podrán aceptar, a vía de excepción, aperturas en el plano de

la línea de la edificación que no superen un 25% la superficie total del mismo, de acuerdo a sus condiciones contextuales particulares.

**Artículo 30.** Para los casos de discontinuidades existentes, como por ejemplo retiros voluntarios, playa de estacionamientos y maniobras a cielo abierto, baldíos y demás situaciones similares, una vez que se propongan intervenciones arquitectónicas en sus predios deberán adjuntar una propuesta de acondicionamiento exterior que mitigue dicho impacto. Dicha propuesta debe lograr la continuidad formal de la línea de fachada según lo indicado en el Art.29, de tal modo que se integre adecuadamente a las condiciones del tramo en que se implante.

**Artículo 31.** Retiro posterior. El retiro posterior será un 25% del área del predio. Dicha área semipermeable será ocupada predominantemente por verde debiéndose cumplir con la normativa correspondiente en cuanto a distancias a la medianera y demás disposiciones del Código Civil al disponer las distintas especies del ajardinado.

Se podrá ocupar hasta un 20 % de dicha superficie de retiro con construcciones complementarias (garajes, parrilleros, depósitos).

**Sección II. Alineaciones en el Área de Amortiguación.**

**Artículo 32.** En el área de Amortiguación se admitirán retiros voluntarios, de acuerdo a las condiciones contextuales de sus linderos.

**Artículo 33.** El retiro posterior será un 30% del área del predio. Dicha área semipermeable será ocupada predominantemente por verde debiéndose cumplir con la normativa correspondiente en cuanto a distancias a la medianera y demás disposiciones del Código Civil al disponer las distintas especies del ajardinado. Se podrá ocupar hasta un 20 % de dicha superficie de retiro con construcciones complementarias (garajes, parrilleros, depósitos).

**Capítulo VI. Alturas.**

**Artículo 34. Altura total de la edificación:** Se entenderá a la máxima altura del edificio medida del nivel de la vereda del punto medio del frente del predio hasta el tope del pretil superior en el caso de cubiertas horizontales o del promedio de la altura del último nivel en cubiertas inclinadas. En predios esquina se podrá considerar la mayor altura resultante en un ancho máximo de 15 metros en el tramo menor.

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

### Sección I. Alturas en el Área Central de Protección Patrimonial.

**Artículo 35.** En el Área Central de Protección Patrimonial la altura permitida será de 7 metros en el plano de la línea municipal.

**Artículo 36.** En todas las nuevas obras, en padrones sin protección patrimonial deberán seguir dichas directrices contextuales, considerando su inscripción en la siguiente volumetría:

- un basamento implantado obligatoriamente siguiendo la línea municipal, de edificación predominante con una altura total de 7 metros y según lo indicado en los artículos 41 al 44 inclusive.
- un volumen exento, retirado 4 metros del plano de fachada, al menos 3 metros de cada una de las medianeras laterales y al menos 3 metros del plano posterior al del basamento, con un altura total de 15 metros. Se admitirá un nivel superior retirado con un gálibo de 45° a partir del pretil superior. Todas las fachadas de este volumen exento deberán tener un tratamiento arquitectónico similar. Para el caso de que el o los edificios medianeros sean en altura no se prevén retiros laterales para la nueva obra

debiendo edificarse el volumen en altura retirado 4 metros de la línea municipal y sobre las medianeras. Se admitirán salientes de la mencionada volumetría, abiertos o cerrados, de un dimensión máxima de 1.00 metro no ocupando más del 60 % del frente del predio y retirado 0.50 metro como mínimo de sus linderos.

**Artículo 37.** En el caso de los bienes protegidos (grados 4, 3, 2) se admitirá excepcionalmente y cuando no afecte su valores patrimoniales, una ampliación superior de 3 metros de altura, retirado 4 metros del plano de fachada. Su carácter de exento o entre medianeras será analizado en particular dada su ubicación relativa en el tejido y la situación de sus linderos.

**Artículo 38.** Si la altura de los muros medianeros lo amerita, en los bienes protegidos se podrá aumentar el número de niveles de ampliación ajustando el resto de la volumetría a su situación particular, sin perjuicio de los límites establecidos en el artículo 36.

### Sección II. Alturas en el Área de Amortiguación.

**Artículo 39.** La altura total de este sector será de 12 mts. Dadas las particularidades del área se tomará en cuenta cada caso en particular, especialmente la situación de los linderos y de los predios frentistas para definir sus alturas definitivas.

**Artículo 40.** Los bienes protegidos en esta área de amortiguación, deberán seguir los lineamientos planteados en los artículos 45 y 46.

### Capítulo VII. Acordamientos.

**Artículo 41. Bienes no protegidos.** Los posibles acordamientos se realizarán en los padrones linderos a actuales edificaciones en altura. Se admitirá una operación de este tipo en bienes catalogados con los grados 1 y 0.

**Artículo 42.** En construcciones linderas de mayor altura a la permitida, en obras en bienes no protegidos, se podrán realizar acordamientos de acuerdo a las distintas opciones:

- A) En el caso que los dos linderos superen la altura permitida podrá igualar la menor
- B) En el caso que uno de los linderos supere la altura permitida, podrá igualar esa altura hasta una distancia de 3 metros mínimo, en

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

esa dimensión no podrá superar la altura del lindero más bajo. El plano vertical entre ambas alturas deberá tener un tratamiento similar al de la fachada principal.

**Artículo 43. Bienes Protegidos** En los bienes protegidos regirá el artículo 45. En situaciones excepcionales se podrá presentar una propuesta de acordamiento a analizar por la Unidad Técnica del Plan Parcial.

**Artículo 44.** Las edificaciones con medianeras expuestas, una vez que presenten permiso de construcción por ampliaciones o reformas, deberán proponer un tratamiento superficial de las mismas, con un plazo de inicio y de final de obras.

**Capítulo VIII. Ocupación del suelo.**

**Artículo 45.** Definiciones:

- **Factor de ocupación del suelo (FOS)** es el porcentaje que surge del cociente entre la proyección del área cubierta de la construcción en un plano horizontal y la superficie del terreno.
- **Factor de ocupación total (FOT)** es el porcentaje que surge del cociente entre la suma de todas las proyecciones de las áreas cubiertas

de la construcción en cada nivel sobre la superficie del terreno.

**Artículo 46. Fraccionamiento mínimo. Corazones de manzanas.**

Para las dos áreas definidas en el Plan Parcial (Área Central de Protección Patrimonial y Área de Amortiguación), el fraccionamiento mínimo permitido será de 220 metros cuadrados y el frente mínimo de 8 metros, de acuerdo a lo establecido en el art. 1º inciso C) de la Ley 19.044 de 26 de Diciembre de 2012,

En cuanto a los corazones de manzana, no rige lo establecido en el Artículo 17º de la Ordenanza sobre amezanamientos y fraccionamientos de predios, decreto N° 367/99, que permite la creación de una fracción tipo martillo por manzana.

**Sección I. Ocupación del suelo en el Área Central de Protección Patrimonial.**

**Artículo 47.** Para este sector regirá un FOS del 75%.

**Artículo 48.** Los bienes protegidos podrán mantener un FOS existente superior al exigido o llegar a él si su factor es menor.

**Artículo 49.** Para los bienes protegidos se admitirá un ampliación superior de un 70 %

de su FOS existente. En el caso de rehabilitaciones y ampliaciones el FOT será del 175%.

**Artículo 50.** Para las nuevas edificaciones regirá un FOT del 315%

**Artículo 51.** En las construcciones existentes, protegidas o no, se permitirán ampliaciones u ocupaciones de la superficie del fondo del predio que no superen un 20%.

**Sección II. Ocupación del suelo en el Área de Amortiguación.**

**Artículo 52.** Para las nuevas edificaciones regirá un FOS del 65% y un FOT del 260%.

**Capítulo IX Regulaciones comunes al Área Central de Protección Patrimonial y al Área de Amortiguación.**

**Usos del suelo.**

**Artículo 53.** De acuerdo al artículo 18 del Decreto 0802/2013 de 17 de Mayo de 2013 "Plan Local de Trinidad y su Microrregión", los usos permitidos en este sector son: residencial, comercial y de servicios y otras actividades compatibles con el uso residencial.

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

**Artículo 54.** De acuerdo a lo establecido por el artículo 20 del Decreto 0802 declárense incompatibles con la residencia, el comercio y el uso del espacio público todas las actividades que por sus características generan:

- Ruidos molestos
- Interferencia no deseada con la circulación vial y/o peatonal. Degradación de la imagen urbana.
- Afectaciones negativas de cualquier tipo al entorno.

**Artículo 55. Actividades Comerciales y de Servicios en el Área Central de Protección Patrimonial.** Las actividades comerciales y de servicios se ubicarán preferentemente en el eje comprendido entre las calles Fondar y Herrera entre Artigas y Manuel Oribe y sus padrones frentistas.

**Artículo 56.** El resto del tejido podrá incorporar los distintos usos aceptados cuando no afecten las calidades ambientales y arquitectónicas del sector.

### Capítulo X. Estacionamientos.

**Artículo 57.** Características: Los estacionamientos deberán tener un acceso

directo de las vías de circulación, con una rampa de acceso con un pendiente máxima de 15 % y una altura mínima de 2.4 metros, admitiéndose una altura de 2,2 metros debajo de vigas y puertas. Las dimensiones del mismo serán de 2,25 x 4,5 metros.

**Artículo 58.** En toda construcción nueva, ampliación o reforma, cuando esta última involucre al menos el 75% del área edificada, se deberá disponer del espacio necesario en el predio para el estacionamiento. Esto no se aplicará a vivienda unifamiliar con área inferior a 150 m2. Cuando el área total edificada supere los 150 m2 por planta se aplicara lo indicado en el Art.59.

**Artículo 59.** En locales que excedan los 150 metros cuadrados se deberá prever un estacionamiento adicional por cada 150 m2 de área edificada que supere dicha referencia.

En caso de no ser viable por razones debidamente justificadas del proyecto, se admite que dichos estacionamientos puedan ubicarse en otro predio, hasta una distancia no mayor a 200 metros del local.

Lo expresado se complementa con el control por parte de la Intendencia del tiempo de uso del estacionamiento en la vía pública y con medidas tendientes a estimular la

implementación en predios particulares de estacionamientos públicos.

**Artículo 60.** Los bienes protegidos (grados 4, 3 y 2) quedarán eximidos de esta exigencia, salvo que por sus características tipológicas y de fachada admitan la incorporación de garaje, quedando a criterio de la Oficina de Ordenamiento Territorial (Unidad Técnica del Plan Parcial).

### Capítulo XI. Fachadas.

**Artículo 61.** Se permitirán intervenciones con obras, pinturas de fachadas, instalaciones, equipamiento o cartelería en los Bienes Protegidos (grados 4,3 y 2), siempre que cumplan con los criterios establecidos en el presente Plan Parcial.

**Artículo 62.** Se prohíben los revestimientos cerámicos, de materiales reflejantes u otros que provoquen distorsiones severas en la calidad ambiental del conjunto.

**Artículo 63.** Para el caso de pinturas, se deberá utilizar aquellas que sean compatibles, desde el punto de vista de su composición química, con el sistema constructivo de la edificación.

**Artículo 64.** El tipo de pinturas utilizadas en obras existentes deben contemplar la compatibilidad con la terminación existente

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

y su repertorio cromático debe considerar las características del tramo donde se implante la obra, siempre respetando la carta de colores tipo patrimonial incluidas en los catálogos de las distintas marcas comerciales de pintura.

**Artículo 65.** En el caso que exista una unidad morfológica a nivel de fachada, tanto sea parte de un mismo padrón o de uno distinto, deberá ineludiblemente respetar dicha condición en los tipos de pintura y colores que utilice.

**Artículo 66. Equipos de Aire acondicionado.** Los equipos de aire acondicionado y sus instalaciones complementarias no podrán ubicarse en la fachada ni en el sector de cubierta próximo a ella, de los bienes inmuebles del Área objeto del presente Plan Parcial.

Para los equipos existentes se fija un plazo de dos años a partir de la aprobación de este decreto para ajustarse a las presentes disposiciones, bajo apercibimiento de la aplicación de las sanciones establecidas en el artículo 128.

**Artículo 67.** Para los bienes protegidos la IDF podrá proveer a sus propietarios las luminarias y la mano de obra de la instalación para la iluminación desde el nivel del pavimento de la vereda de sus fachadas.

**Artículo 68.** Para toda intervención en las fachadas del sector se deberá presentar un trámite consulta de acuerdo al artículo 79.

### **Capítulo XII. Cartelería.**

**Artículo 69.** Se admitirá exclusivamente un solo cartel por unidad y deberá ser de alguno de los siguientes tipos: frontales, bandera y/o toldos. En bienes que conformen un conjunto la resolución de carteles y toldos deberán respetar este valor, con una resolución similar.

**Artículos 70.** No se admitirá publicidad fuera de sede en un porcentaje superior al 20% de la totalidad del área permitida de carteles en el bien.

**Artículo 71. Carteles frontales.** Se entiende por cartel frontal aquel que se instala en el plano de la fachada o en un plano paralelo a ella. Deberán respetar la estructura compositiva de la edificación, no admitiéndose, carteles continuos a lo largo de todo el plano de fachada. Su superficie total no podrá superar el 15 % del área de la fachada y su máxima saliente será de 0.20mts.

**Artículo 72.** Los carteles frontales podrán instalarse incluidos en los vanos o en

aquellos sectores de la fachada que no distorsionen sus valores compositivos. Si se incluyen en los vanos se ubicarán en el tercio superior, y no podrán ocupar un porcentaje superior al 15 % de la superficie del vano.

**Artículo 73. Carteles tipo bandera.** Se entiende por cartel tipo bandera aquel en voladizo, sujeto en uno o dos de sus lados, perpendicular al plano de fachada. Su límite inferior no podrá estar a una altura menor a 2.80mts, su saliente no podrá superar el 0.90mt y su altura no podrá ser mayor a 1.20mt. No podrá exceder la altura total del bien en que se proponga instalar.

**Artículo 74. Toldo.** Se entiende por toldo una instalación complementaria a la fachada de protección a los rayos del sol, realizada con una estructura liviana y con paños de lona o similar. Deberán ser de un color liso, compatible con el diseño y resolución cromática de la fachada, no podrán tener ningún tipo de apoyo, su estructura no podrá ubicarse a una altura menor a los 2.40mts, su saliente máxima podrá ser de 1.20mts y deberán ubicarse incorporados a los vanos, con una separación interior del perímetro de las aberturas de 0.05mt.

**Artículo 75.** Quedan expresamente excluidos marquesinas y cualquier tipo de

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

construcción accesoria que enmascare la fachada del bien. Tampoco se admitirán carteles pintados en el paramento de las fachadas ni carteles luminosos con fondo transparente o traslucido.

**Artículo 76.** La publicidad en el espacio público en el Área del Plan Parcial se admite exclusivamente en los lugares establecidos a tales efectos y previa aprobación de la Unidad Técnica del Plan Parcial.

Para el caso de medianeras expuestas de edificios ya construidos y visibles desde el espacio público, o muros frentistas de terrenos baldíos, se admite como forma de tratamiento para su mejora visual la incorporación de contenidos artísticos o publicitarios siempre y cuando su diseño sea de tal calidad que mejore la inserción visual de lo construido al entorno urbanísticos.

Queda prohibido todo contenido artístico o publicitario que no se ajuste a los antedichos lineamientos.

**Artículo 77.** Para su estudio y eventual aprobación en casos de intervención en medianeras o muros frentistas el interesado debe presentar la correspondiente solicitud ante la Intendencia Departamental de Flores

según los requisitos formales establecidos para la cartelera en el Art.86.

**Artículo 78.** Para la cartelera existente se fija un plazo de dos años, a partir de la aprobación de este decreto, para ajustarse a las presentes disposiciones, bajo apercibimiento de la aplicación de las sanciones establecidas en el artículo 134.

**TITULO III. DISPOSICIONES PARA LA PRESENTACIÓN DE RECAUDOS PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS EN EL SECTOR DEL PLAN PARCIAL.**

**Artículo 79.Trámite en consulta.** Para todo fraccionamiento o intervención a realizarse en el Área del Plan Parcial, se deberá presentar un trámite en consulta previo en la Oficina de Ordenamiento Territorial, Unidad Técnica del Plan Parcial.

**Artículo 80.Trámite en consulta en Bienes protegidos.** Se deberán presentar los siguientes recaudos:

1. Ubicación: Planta de ubicación (escala 1/1000) indicando: nombre de calles, orientación, padrón, manzana, número de solar, números de puerta, identificación gráfica del solar con su deslinde y distancia del

eje del predio a la esquina más próxima.

2. Implantación: Planta (escala 1/200) indicando: siluetas de las construcciones existentes en el predio y de sus linderos. FOS y FOT actuales, identificación de árboles en la vereda y en el predio si existieran, rebaje de cordón.
3. Relevamiento de la construcción existente: Plantas de cada nivel (escala 1/50) acotadas, indicando destinos de cada local, sus condiciones de habitabilidad (porcentajes de iluminación y ventilación), dimensiones de escaleras, salientes, ductos, espacios exteriores, estacionamientos. Cortes (escala 1/50) marcando alturas de cada local y de las salientes a la vía pública. Fachadas (escala 1/25) del predio y sus linderos con la indicación de sus alturas totales, materiales de terminación y aberturas. Fotos de las fachadas (mínimo 3) con sus linderos, de los elementos significativos identificados en la ficha de inventario patrimonial (Art. 10) y de sus espacios exteriores.
4. Propuesta: Plantas de cada nivel (escala 1/50) acotadas, indicando



**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

- según las normas UNIT, las demoliciones previstas, construcciones nuevas, y construcciones existentes, destinos de cada local, sus condiciones de habitabilidad (porcentajes de iluminación y ventilación), salientes. Espacios exteriores, estacionamientos. FOS y FOT propuestos.
- Cortes (escala 1/50) marcando alturas de cada local y de las salientes a la vía pública.
- Fachadas (escala 1/25) con linderos, con identificación de alturas totales, propuesta de terminaciones de revestimientos, color, tratamiento o cambio de aberturas y de la ornamentación existente.
- Memoria descriptiva: Explicando los criterios que se siguen en la propuesta en materia de conservación patrimonial e incorporación de elementos contemporáneos, de sustentabilidad edilicia, de preservación de los elementos significativos del bien
5. En el caso que el bien integre un tramo protegido o esté afectado por una visual protegida deberá indicar en la propuesta como se integra la propuesta a dicha situación.

**Artículo 81. Trámite en consulta en Bienes sin protección.** Se deberán presentar los siguientes recaudos:

1. Ubicación: Planta de ubicación (escala 1/1000) indicando: nombre de calles, orientación, padrón, manzana, número de solar, números de puerta, identificación gráfica del solar con su deslinde, identificación gráfica del solar con su deslinde y distancia del eje del predio a la esquina más próxima.
2. Implantación: Planta (escala 1/200) indicando: siluetas de las construcciones existentes en el predio y de sus linderos. FOS y FOT actuales, identificación de árboles en la vereda y en el predio si existieran, rebaje de cordón. Fachada (escala 1/200) con siluetas de las construcciones del predio y sus linderos indicando sus alturas máximas.  
Fotos de las fachadas (mínimo 3) con sus linderos.
3. Propuesta: Plantas de cada nivel (escala 1/50) acotadas, indicando según las normas UNIT, las demoliciones previstas, construcciones nuevas, y construcciones existentes, destinos de cada local, sus condiciones de habitabilidad (porcentajes de

iluminación y ventilación), dimensiones de escaleras, salientes, ductos, espacios exteriores, estacionamientos. FOS y FOT propuestos.

Cortes (escala 1/50) marcando alturas de cada local y de las salientes a la vía pública.

Fachadas (escala 1/50) con linderos, con identificación de alturas totales, propuesta de terminaciones de revestimientos, tipos de aberturas y color.

Memoria descriptiva: Explicando los criterios que se siguen en la propuesta en materia de inserción en un área protegida y de sustentabilidad edilicia.

**Artículo 82. Técnico responsable.** Todo trámite en consulta, previo de un permiso de construcción, establecidos en los artículos 83 y 84, deberá presentar la firma de un profesional responsable, Arquitecto o Ingeniero Civil, con título otorgado o revalidado en la República Oriental del Uruguay y registrado en la Intendencia Departamental de Flores.

**Artículo 83. Trámite en consulta para intervenciones en fachadas**

Se deberán presentar los siguientes recaudos:

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

1. Ubicación: Planta de ubicación (escala 1/1000) indicando: nombre de calles, orientación, padrón, manzana, número de solar, números de puerta, identificación gráfica del solar con su deslinde.
2. Relevamiento de la construcción existente:  
Fachadas (escala 1/25) del predio y sus linderos con la indicación de sus alturas totales. Marcando terminación superficial, color, aberturas, ornamentación y elementos significativos si los hubiere en el bien en cuestión.  
Fotos de las fachadas (mínimo 3) con sus linderos y de los elementos significativos en fachada identificados en la ficha de inventario patrimonial si los hubiere.
3. Propuesta de intervención:  
Fachadas (escala 1/25) con linderos, con identificación de alturas totales, propuesta de terminaciones de revestimientos, color, tratamiento o cambio de aberturas y de la ornamentación existente.  
Memoria descriptiva: Explicando los criterios que se siguen en la propuesta en materia de conservación patrimonial e incorporación de elementos contemporáneos y de preservación

de los elementos significativos del bien

**Artículo 84. Trámite en consulta para la instalación de carteles y toldos.** Se deberán presentar los siguientes recaudos:

1. Ubicación: Planta de ubicación (escala 1/1000) indicando: nombre de calles, orientación, padrón, manzana, número de solar, números de puerta, identificación gráfica del solar con su deslinde.
2. Relevamiento de la construcción existente:  
Fachadas (escala 1/25) del predio y sus linderos con la indicación de sus alturas totales. Marcando terminación superficial, color, aberturas, ornamentación y elementos significativos si los hubiere en el bien en cuestión.  
Fotos de las fachadas (mínimo 3) con sus linderos y de los elementos significativos en fachada identificados en la ficha de inventario patrimonial si los hubiere.
3. Propuesta de cartelería:  
Fachadas (escala 1/25) del predio y sus linderos con la indicación de sus alturas máximas, tipos de carteles o toldos a instalar acotados, con indicación de materiales, tipos de letras, iluminación y color.

Memoria descriptiva: Explicando los criterios de instalación de la cartelería en un área protegida, dimensiones y tipos de los carteles y/o toldos a instalar, materiales, color y relación con los bienes linderos.

**TITULO IV. DISPOSICIONES ESPECIALES.**

**Capítulo 1. Espacios verdes**

**Artículo 85.** La Intendencia Departamental de Flores regulará el tema espacios verdes y arbolados en una ordenanza específica “Ordenanza de Espacios Verdes y Arbolado”, que contemplará los lineamientos del presente Plan y se aplicará en toda el área objeto del mismo. Hasta tanto no sea aprobada dicha ordenanza regirá la normativa vigente.

**Artículo 86.** Se promoverá una homogeneidad de las especies para cada zona determinada de la ciudad, principalmente en el Área central de Protección Patrimonial y sus unidades de actuación. La distribución de especies será planteada por los técnicos de la Intendencia Departamental de Flores y sólo se podrá

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

plantar en las veredas las especies permitidas, según lo establezca la Ordenanza de Espacios Verdes y Arbolado.

**Artículo 87.** En caso de tratarse de un secado de árbol por aplicación de herbicidas sin permiso de la Intendencia, la especie secada debe permanecer sin talar por un período de 3 a 5 años en el cual se aplicarán técnicas de remediación para tratar de recuperar el ejemplar (si fuere posible) y el suelo dañado por el herbicida. En este período el árbol debe ser inspeccionado de forma de revisar las ramas que deban ser podados a fin de evitar incidentes.

**Artículo 88.** Se sancionará a toda persona ajena a la Intendencia que realice podas por cuenta propia con multas cuyo valor lo establecerá la Intendencia según la significancia del daño, en la Ordenanza de espacios verdes y arbolado.

**Artículo 89.** Se aplicara lo estipulado en el artículo 23 para aumentar la presencia de verde en la ciudad.

**Artículo 90.** Se llevará adelante un sistema de espacios verdes que integre parques ubicados fuera del área central, objeto de este Plan Parcial, con las plazas incluidas en

dicha área central. Este sistema incluye vías arboladas, espacios intermedios, deberá seguir los lineamientos del Plan Local de Trinidad y su Microregión en su art. 37 y será parte integrante de la Ordenanza de Espacios Verdes y Arbolado referida en el Art. 85 del presente Plan Parcial.

La trama de vías arboladas correspondientes al área del Plan Parcial está constituida por las calles: Herrera y Fondar desde el parque Centenario hasta Farro Debellis, Treinta y Tres, 18 de Julio y Artigas desde el parque Lavalleja hasta Batlle, Rivera y Batlle entre Oribe y Artigas y Oribe y Flores desde Rivera a Batlle.

En las calles Rivera, Treinta y Tres, 18 de Julio, Artigas, Batlle y Gral. Flores, se incrementará la plantación de nuevos ejemplares para conferirle continuidad y mayor densidad.

En las calles Fondar, Herrera, Oribe y Farro Debellis, se procederá a una plantación intensiva a lo largo de toda su longitud. (Ver plano O13 y O19).

### **Capítulo 2. Movilidad. Peatones y accesibilidad para personas con movilidad reducida.**

**Artículo 91.** Se establece como vía de tránsito reducido a la calle Francisco Fondar

entre Treinta y Tres y Santísima Trinidad ("Proyecto de la Zona peato-vehicular del Microcentro de la ciudad de Trinidad".)

**Artículo 92.** Las veredas están destinadas exclusivamente al tránsito de peatones y por ningún concepto, salvo en el momento para entrar en un espacio privado, podrán ser ocupadas por vehículos. Asimismo tampoco podrán ser ocupadas depositando en ellas ninguna clase de máquinas, mercaderías, materiales o animales, según se establece en los artículos 6 y 7 de la Ordenanza sobre el uso de calles, plazas y aceras, decreto N° 1480/ 51.

**Artículo 93.** Se deberá asegurar la circulación de personas con discapacidad en aceras y espacios públicos, con rampas y sendas apropiadas, de acuerdo con las normas técnicas establecidas por el Instituto Uruguayo de Normas Técnicas (UNIT).

**Artículo 94.** En los edificios de uso público una vez que se proyecten obras nuevas, refacción o ampliaciones se deberá prever el acceso y circulación de personas con movilidad reducida.

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

**Capítulo 3. Ciclovías.**

**Artículo 95. Definición.** Se define como una vía para la circulación exclusiva de bicicletas, separadas del resto del tránsito vehicular y peatonal.

**Artículo 96.** Las vías pueden ser unidireccionales con un ancho de 2.00 metros y bidireccionales con un ancho de 2.50 metros.

**Artículo 97.** Se distinguen dos tipos de ciclovías.

Tipo A: Constituye una separación de la calzada para el uso exclusivo de bicicletas

Tipo B: Constituye una separación de la vereda para el uso exclusivo de bicicletas.

**Artículo 98.** En las ciclovías tipo A, la separación puede realizarse a partir de:

- una línea separadora de 0.10metro de pintura blanca reflectiva
- postes rebatibles de polietileno a una distancia de un 1.50 metros entre ellos
- tachas reflectivas de fibra de vidrio de 0.20 x 020 mts separadas 1.00 metro entre ellas. Artículo 106. En

las ciclovías tipo B tendrán un pavimento particular en base a:

- hormigón
- piezas prefabricadas

**Artículo 99.** Se crea un circuito de ciclovías siguiendo las siguientes calles: Rivera entre oribe y Artigas, Oribe entre Rivera y Batlle, Gral. Flores entre Rivera y Batlle, Batlle entre Oribe y Artigas, 18 de julio entre Rivera y Batlle, Artigas entre Rivera y Batlle, Herrera entre Artigas y Farro Debellis, Farro Debellis entre Herrera y Fondar, Fondar entre Artigas y Farro Debellis (ver plano O17)

**Artículo 100.** Dadas las particularidades de cada arteria, anchos de veredas y calzadas, se plantea instalar ciclovías tipo A en las calles Fondar, Herrera, Oribe, Flores, 18 de Julio y Artigas, y del tipo B en las calles Rivera y Batlle.

**Capítulo 4. Tránsito.**

**Artículo 101.** Se exigirá el cumplimiento del decreto departamental N° 0432/2002, ordenanza sobre ruidos molestos.

**Artículo 102.** Se promoverá la construcción de garajes por parte de agentes privados o la cesión de predios públicos para tal uso.

**Artículo 103.** No se admitirá el tránsito de camiones de gran porte y autobuses interdepartamentales o de turismo en las vías de dicho sector.

**Artículo 104.** Dichas prohibiciones regirán una vez de concretadas las obras complementarias mencionadas en el Plan Local (capítulo de "Intervenciones vinculadas al Plan local de Trinidad y su Microregión).

**Artículo 105.** Se deberá desarrollar el transporte público a través del uso del autobús urbano, utilizando para ello unidades tipo micros.

**Artículo 106.** Los recorridos deberán contemplar el traslado de la población de las zonas más alejadas al centro de la ciudad con los posibles circuitos turísticos, siguiendo, en una primera etapa, las calles Ramírez, de sur a norte y Puig, de norte a sur. En una segunda etapa, una vez incorporados los micros previstos, el recorrido en el sector podrá desarrollarse por el eje delimitado por las calles Herrera y Fondar (ver Plano O18).

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

### **Capítulo 5. Equipamiento urbano.**

**Artículo 107.** El equipamiento urbano presentará un diseño contemporáneo, que se integre al ambiente y a sus condicionantes contextuales, autorizado previamente por la Oficina de Ordenamiento territorial (Unidad Técnica del Plan Parcial) y se ubicará en emplazamientos que no impidan o dificulten la circulación y la visibilidad.

**Artículo 108.** Los particulares podrán solicitar la instalación de componentes de equipamiento urbano, en sitios permitidos, con un diseño acorde con el sistema general u homologado por la Oficina de Ordenamiento Territorial (Unidad Técnica del Plan Parcial), asumiendo todos los gastos para su implantación.

**Artículo 109.** Los componentes del equipamiento referidos a la comunicación, pantallas, carteleras, mapas, termómetros, cabinas telefónicas, buzones, podrán contar con publicidad si se obtiene su homologación oficial.

**Artículo 110.** La Intendencia Departamental de Flores reglamentará los criterios a aplicar para su estudio y aprobación.

### **Capítulo 6. Turismo.**

**Artículo 111.** Se establecen circuitos turísticos que conjugan los sitios de interés con los relevantes tramos urbanos y edificios testimoniales según lo establecido en la Lámina O15, sin perjuicio de los que la Intendencia Departamental de Flores establezca en el futuro.

**Artículo 112.** En consonancia con el artículo anterior y con los lineamientos generales del Plan parcial se promoverá el recorrido peatonal y el uso de bicicletas o transporte público para dichas actividades.

### **Capítulo 7. Proyectos urbanos de detalle.**

**Artículo 113. Proyecto urbano de detalle.** Se define como un instrumento proyectual de una escala intermedia entre la definición arquitectónica y la ordenación urbanística referido a un sector urbano estratégico y de aplicación directa de los lineamientos generales del Plan Parcial.

**Artículo 114.** La Intendencia Departamental de Flores a través de la Oficina de Ordenamiento Territorial (Unidad Técnica del Plan Parcial), resolverá el tipo de proyectos a llevar adelante, sus realizadores y las áreas para su ejecución.

**Artículo 115.** Las unidades de actuación del Plan Parcial definidas del artículo 8 al 13, serán los sectores prioritarios para el desarrollo de los proyectos urbanos de detalle.

## **TITULO V. DISPOSICIONES FINALES.**

### **Capítulo 1. Vigencia y ajuste del Plan Parcial.**

**Artículo 116.** La revisión de los contenidos del Plan Parcial para el área central de la ciudad de Trinidad se llevará adelante en función de las siguientes condiciones:

- 1) Como consecuencia de cambios introducidos por el Plan Local de Trinidad y su microrregión que incidan en los lineamientos del presente Plan Parcial.
- 2) Una vez cumplidos 10 años de su aprobación por la Junta Departamental.
- 3) Ante situaciones de emergencia adecuadamente fundadas por el Ejecutivo Departamental y comunicadas a la Junta Departamental.

En todos los casos, de acuerdo a lo establecido por el art. 29 de la Ley 18.308,

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

las modificaciones en las determinaciones de los instrumentos deberán ser establecidas por instrumentos de igual jerarquía y observando los procedimientos establecidos en la Ley para su elaboración y aprobación.

**Artículo 117.** En el caso de tratarse de determinaciones NO SUSTANCIALES (ejemplo: incorporación de nuevas áreas de actuación, incorporar algún bien al inventario, etc.) se prevé el siguiente procedimiento: resolución fundada del Ejecutivo Departamental, motivada en la necesidad de salvaguardar el interés público, debiendo dar inmediata comunicación la Junta Departamental, estándose a lo que esta resuelva.

### **Capítulo 2. Publicidad del Plan Parcial.**

**Artículo 118.** En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 26 de la Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008, la Intendencia Departamental de Flores publicará en el Diario Oficial el decreto correspondiente, quedando facultada para desarrollar toda otra actividad de promoción del mismo.

### **Capítulo 3. Gestión del Plan Parcial.**

#### **Artículo 119. Gerenciamiento.**

El Plan Parcial para el Área Central de la Ciudad de Trinidad será gestionado por la Unidad Técnica del Plan Parcial que forma parte de la Oficina de Ordenamiento Territorial cuya creación está prevista por el artículo 53 del Decreto 0802/2013 del 17 de mayo de 2013 “Plan Local de Trinidad y su Microregión”.

Dicha Área contará con un Arquitecto responsable, un asistente técnico y un Inspector.

La Intendencia Departamental de Flores creará a su vez, un **Grupo Asesor del Área central de la ciudad de Trinidad**, con una integración plural, con representantes de los distintos agentes intervinientes en el sector: Comisión de Patrimonio Histórico, Cultural y Natural del Departamento de Flores, Agencia Nacional de Vivienda, comerciantes del centro, historiadores, profesionales y vecinos.

Dado su carácter consultivo, sus resoluciones no serán vinculantes, por tanto la responsabilidad de la decisión final de cada tema será de la Intendencia Departamental de Flores

La Unidad Técnica del Plan Parcial coordinará reuniones con el Grupo Asesor a fin de presentar los temas referidos al desarrollo del Plan Parcial y al contralor de las edificaciones.

### **Capítulo 4. INDICADORES.**

**Artículo 120.** La Definición de un conjunto de indicadores permitirá una razonable evaluación de los resultados que se espera alcanzar con el presente instrumento de Ordenamiento Territorial.

Los indicadores que se proponen son aquellos que darán la pauta de la efectividad de los lineamientos establecidos en el Plan Parcial para el Área Central de la Ciudad de Trinidad.

Para la definición de los mismos se procuró tener elementos capaces de verificar la efectividad de los objetivos propuestos en el Plan Parcial, y que a su vez sean simples en cuanto a su definición y cuya medición se realice a partir de información disponible y de fácil acceso.

Los indicadores definidos tendrán medición anual y refieren a:

- Patrimonio cultural. Se hará seguimiento al estado del patrimonio cultural a través de la Oficina de Ordenamiento Territorial, Unidad

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

Técnica del Plan Parcial, que cita el Plan (gerenciamiento).

- Tránsito inducido. Se realizará un análisis estadístico a partir de los datos aportados por la oficina de Tránsito de la Intendencia Departamental de Flores en el cual se evaluarán:
  - Presencia de vehículos de carga pesada y ómnibus en el área del Plan Parcial.
  - Número de incidentes entre distintos usuarios de la vía pública (principalmente accidentes de tránsito).
  - Número de incidentes entre peatones y vehículos (principalmente accidentes de tránsito).
- Nivel sonoro. Se analizarán las estadísticas del número de denuncias presentadas ante la Intendencia Departamental de Flores a causa de ruidos molestos y otro tipo de disturbios sonoros. Este análisis se realizará con una frecuencia establecida de acuerdo al volumen de quejas que existan.

- Espacios verdes. Para conocer la densidad de espacios verdes en las manzanas abiertas, se realizará un relevo en las áreas de actuación en los cuales se recaudarán datos sobre la conservación de los mismos.

Por otro lado para conocer la densidad de espacios verdes en la vía pública (calles y plazas) se realizará en forma esporádica un análisis estadístico de la población de árboles existentes y especies a partir de los datos obtenidos por la oficina de Paseos Públicos de la Intendencia Departamental de Flores.

Con respecto a los problemas causados por el ornato público. Se realizará un análisis estadístico a partir del número de denuncias por daño a la propiedad registradas en la Intendencia.

- Paisaje urbano. Se realizará un seguimiento del nivel de conservación del paisaje urbano a partir de la información obtenida la Unidad Técnica del Plan Parcial.

Cabe destacar que dentro de los temas que analice la Unidad Técnica, también se evaluará el grado de conformidad de los titulares de los bienes sobre el

estado de conservación de los mismos.

- Higiene habitacional. Conociendo la evolución de los registros de denuncias ante la Intendencia Departamental de Flores por problemas de higiene habitacional se realizará un seguimiento de este aspecto.

Construcciones con riesgo de desmoronamiento. Con los registros que la Intendencia Departamental de Flores obtenga sobre el estado de las construcciones se logrará un seguimiento sobre este aspecto.

**Artículo 121. Seguimiento y Monitoreo.**

El plazo de verificación de los indicadores se establece cada tres años y se realizará un monitoreo anual de los mismos.

**Capítulo 5. Artículo 122. Programa de difusión, concientización e interacción en el marco del Plan Parcial.**

- Campaña en los medios. Promover en la prensa oral, escrita y televisiva una campaña a fin de divulgar y concientizar a la población sobre la importancia de la conservación

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

patrimonial y del disfrute de los espacios públicos ciudadanos.

- Sitio web del Plan Parcial. Interacción a través del uso del sitio web del Plan, que contiene información de la ciudad, comunidad, plan, inventario patrimonial y posibilidad de contactos, a fin de generar una comunidad virtual.
- Seminarios y encuentros con la población. Desarrollarlos para promocionar la importancia del centro en la ciudad, sus valores ambientales y su desarrollo sustentable.
- Museo Departamental de Flores. Fortalecer su labor en la organización de muestras sobre la ciudad y sus valores patrimoniales.
- Eventos en los espacios públicos y recorridos guiados en el área central. Llevados adelante con el fin de reconocer in situ los valores espaciales de la ciudad.
- Concursos para la población en general. Reiterar concursos como el

realizado de fotos antiguas de la ciudad: HISTORIA VISUAL DE TRINIDAD. La ciudad de pasado. Al cual se presentaron 40 imágenes.

### **Artículo 123. Actividades de sensibilización y educación sobre el patrimonio cultural de la ciudad.**

- Cursos para docentes de primaria y secundaria. Priorizar la formación de educadores en materia de identidad cultural, memoria colectiva y conservación del patrimonio.
- Seminario para profesionales vinculados a la actividad de la construcción. Desarrollar un seminario con arquitectos, ingenieros, agrimensores, contadores, escribanos con el fin de sensibilizar en el tema de la conservación patrimonial y profundizar en el conocimiento del Plan Parcial, sus objetivos y sus instrumentos.
- Concursos dirigidos a estudiantes de primaria y secundaria. Reiterar iniciativas del tipo del PROPUESTAS JUVENILES PARA TRINIDAD. La ciudad del futuro. Al

cual se presentaron 120 propuestas.

Por otro lado sería importante retomar experiencias que se han hecho con éxito en la Oficina de Gestión de Patrimonio y Turismo Cultural Sustentable de Flores:

- Talleres de sensibilización para funcionarios municipales. Desarrollados con el fin de interiorizar a los funcionarios en la importancia del patrimonio y turismo cultural y de los objetivos del Plan Parcial
- Curso especializado para Guías en Patrimonio y Turismo Cultural. Tiene como objetivo formar recursos humanos en turismo y divulgar los valores paisajísticos y culturales del Departamento.
- Patrimonio por y para los jóvenes. Talleres UNESCO, en escuelas y liceos para vincular a los jóvenes con su patrimonio.
- Taller: Introducción a la capacitación en restauración del patrimonio arquitectónico. Coursillo introductorio, con un enfoque estrictamente práctico, referido a las tareas de



## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

restauración arquitectónica dirigido al personal de la construcción.

- Taller de Recuperación de memoria para adultos mayores. Talleres en hogares de ancianos, clubes para tercera edad, barrios o similares

### Capítulo 6.

#### Artículo 124. Promociones:

Si bien se entiende como Sectores de Promoción las Unidades de Actuación, se podrán aplicar como forma de incentivar la conservación y la rehabilitación del patrimonio cultural la previsión de instrumentos de promoción, genéricos, del tipo de:

- Exoneraciones tributarias. Se ha resuelto la exoneración de un porcentaje del pago de la contribución inmobiliaria y permiso de construcción a los bienes protegidos con los grados 2, 3 y 4. Se deberá instrumentar el seguimiento en materia de mantenimiento de los citados bienes, por parte de sus propietarios, para poder seguir contando con este beneficio a lo largo del tiempo, debiéndose notificar del presente informe a la Unidad Técnica del Plan Parcial.

- Líneas de financiamiento para la rehabilitación. Se coordinará con la Agencia Nacional de Vivienda, Banco Hipotecario del Uruguay y otros organismos de financiamiento, públicos y privados, nacionales e internacionales a fin de proveer de programas especiales y líneas de financiamiento particulares para la rehabilitación de bienes protegidos en el área central de la ciudad.
- Promoción para la construcción de viviendas de interés social en el sector. Se facilitará la instalación de viviendas populares, en especial en modalidad cooperativa, a través de la aplicación de exoneraciones, cesión de predios y convenios con los organismos de gestión y financiamiento público y privado.
- Premio a la mejor intervención en el Área central de la ciudad. Se instaurará el premio a la mejor obra nueva o de rehabilitación en el área. Dicho premio estará organizado por la oficina técnica con el apoyo del Grupo asesor, tendrá una periodicidad anual y constará de un premio en efectivo y una plaqueta a instalarse en la fachada del bien.

### Capítulo 7. Artículo 125. Obras.

Las obras previstas en el Plan Parcial, a llevar adelante por la Intendencia Departamental de Flores, tienen como objetivo el mejoramiento de los espacios públicos para el uso y disfrute de sus ciudadanos y como efecto demostrativo para incentivar el mejoramiento de las edificaciones particulares.

En una primera fase se prevén las siguientes obras:

- Circuito de ciclovías. En principio comprenderá la señalización y la instalación de tachas en el pavimento de las calles Fondar, Herrera, 18 de Julio, Artigas, Gral. Flores y Oribe. Por otro lado se realizarán sendas para las bicicletas en las veredas de las calles Rivera y Battle
- Plantación de árboles. Como forma de aumentar la presencia del verde en la ciudad, de integrar los distintos parques y plazas a un sistema de espacios verdes, de enfatizar la centralidad del eje Fondar / Herrera y de conferirle un mejor acondicionamiento al circuito de

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

ciclovías, se resuelve incrementar un importante arbolado existente en las calles Rivera, Batlle, Gral. Flores, Treinta y Tres, 18 de julio, Artigas y de plantar intensivamente en las calles Fondar, Herrera y Oribe.

- Ensanche de veredas para vías de tránsito reducido. A la vía de tránsito reducido en la calle Fondar y alrededores de la Plaza Constitución, (Proyecto del Microcentro de la ciudad de Trinidad), el Plan Parcial propone complementarla con otras acciones similares en ámbitos singulares. Se proyecta realizarlas en el sector de la Plaza Flores, en el tramo frente a la Plaza de Deportes y la Escuela nº1, y frente al Liceo Departamental nº1. En esos lugares se conjugan relevantes ejemplos arquitectónicos, frondosa vegetación y posibilidades de un desarrollo funcional importante.
- Instalación de nuevo equipamiento urbano. Como forma de racionalizar las variedades de equipamiento urbano en el área y en el entendido que un mejoramiento en el nivel de diseño constituirá otro nuevo estímulo para el mejoramiento de las

resoluciones de las construcciones, sus fachadas y su cartelería, se implementará una gradual sustitución del equipamiento. Bajo las premisas de marcar una unidad del sector con posibles variantes en las distintas unidades de actuación.

### **Artículo 126. Exoneraciones Tributarias.**

Exonerase la "tasa por aprobación de planos" prevista en el Art. 3 del Decreto Departamental N° 0226 y modificativas, que tengan por objeto la modificación o acondicionamiento de bienes inmuebles a los que se les haya atribuido grados de protección 2, 3 o 4 en el presente Plan Parcial, cualquiera sea el destino.

Exonerase del 25 % (veinticinco por ciento) del tributo correspondiente a la Contribución Inmobiliaria Urbana, a los bienes inmuebles a los que se les haya atribuido el grado de protección 2, así como también el permiso de construcción.

El 50 % (cincuenta por ciento) del tributo correspondiente a la Contribución Inmobiliaria Urbana y sus adicionales, como así también el permiso de construcción, no incluyéndose el impuesto de Alumbrado a los bienes inmuebles que se les haya atribuido el grado 3 de protección.

El 100 % (cien por ciento) de la Contribución Inmobiliaria Urbana y sus adicionales, Impuesto de Alumbrado y permiso de

construcción a los que se les haya atribuido el grado 4 de protección.

Para poder seguir contando con este beneficio a lo largo del tiempo, el bien deberá contar con la inspección y aprobación por parte de la Unidad Técnica del Plan, la cual será reglamentada por la Intendencia.

**Artículo 127.** En el Área objeto del presente Plan Parcial regirá lo establecido en el presente decreto, quedando vigente para fuera de la zona central los Decretos 0683/2009, 0786/2012 modificado por el Decreto 0823/2014.

**Artículo 128. Sanciones.** Cuando se detecte la realización de alguna de las infracciones a los objetivos previstos, se evaluará la sanción en Unidades Reajustables, considerando el Grado de Protección del bien afectado y la gravedad de la infracción, según la escala de valores siguientes"; sin perjuicio del uso por parte de la Intendencia Departamental de Flores de las facultades previstas en el artículo 68, siguientes y concordantes de la Ley 18.308 de 18 de junio de 2008.

En caso de reiteración de las infracciones se aumentará un porcentaje del 30% de la multa.

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

**A) OBRAS DE DEMOLICIÓN**

ENTIDAD DE LA OBRA

| GRADO DE PROTECCION | LEVE     | MEDIANA    | IMPORTANTE O GRAVE          |
|---------------------|----------|------------|-----------------------------|
| 0                   | UR 15    | UR 30      | UR 45                       |
| 1                   | UR 22,50 | UR 45      | UR 67,50                    |
| 2                   | UR 33,75 | UR 67,50   | UR 101,25                   |
| 3                   | UR 50,65 | UR 101,25  | UR 151,875                  |
| 4                   | UR 70    | UR 151,875 | UR 227,8125 al máximo legal |

**B) OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.**

(Pintura, Herrería, carpintería, etc.)

ENTIDAD DE LA OBRA

| GRADO DE PROTECCION | MODESTA  | MEDIA      | IMPORTANTE                  |
|---------------------|----------|------------|-----------------------------|
| 0                   | UR 15    | UR 30      | UR 45                       |
| 1                   | UR 22,50 | UR 45      | UR 67,50                    |
| 2                   | UR 33,75 | UR 67,50   | UR 101,25                   |
| 3                   | UR 50,65 | UR 101,25  | UR 151,875                  |
| 4                   | UR 70    | UR 151,875 | UR 227,8125 al máximo legal |

**C) ELEMENTOS DE PUBLICIDAD**

(Cartelería, equipamiento urbano, toldos, etc.).

ENTIDAD DE LA INFRACCIÓN

| GRADO DE PROTECCION | LEVE     | MEDIANA  | IMPORTANTE O GRAVE          |
|---------------------|----------|----------|-----------------------------|
| 0                   | UR 5     | UR 15    | UR 45                       |
| 1                   | UR 7,50  | UR 22,50 | UR 67,50                    |
| 2                   | UR 11,25 | UR 33,75 | UR 101,25                   |
| 3                   | UR 17    | UR 50,65 | UR 151,875                  |
| 4                   | UR 25,50 | UR 70    | UR 227,8125 al máximo legal |

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

**E) FALTA DE MANTENIMIENTO**

**SITUACIÓN DE DETERIORO**

| GRADO DE PROTECCION | LEVE     | MEDIANA    | GRAVE                          |
|---------------------|----------|------------|--------------------------------|
| 0                   | UR 10    | UR 30      | UR 45                          |
| 1                   | UR 15    | UR 45      | UR 67,50                       |
| 2                   | UR 22,50 | UR 67,50   | UR 101,25                      |
| 3                   | UR 33,75 | UR 101,25  | UR 151,875                     |
| 4                   | UR 50,65 | UR 151,875 | UR 227,8125<br>al máximo legal |

**F) ANTENAS Y EQUIPOS.**

**ENTIDAD DE LA INFRACCIÓN**

| TAMAÑO DEL EQUIPAM. | LEVE  | MEDIANA | GRAVE O IIMPORTANTE    |
|---------------------|-------|---------|------------------------|
| Pequeño             | UR 5  | UR 25   | UR 45                  |
| Mediano             | UR 15 | UR 50   | UR 90                  |
| Grande              | UR 45 | UR 100  | UR 180 al máximo legal |

**Artículo 129.** Derogase todas las disposiciones, resoluciones, decretos u ordenanzas que se opongan al presente decreto.

**Artículo 130.** Comuníquese, etc.

## 8 Anexos. Cartografía.

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| <b>Figuras</b><br>D1 a D 35  | <b>Diagnóstico</b>   |
| <b>Figuras</b><br>O 1 a O 21 | <b>Ordenamiento.</b> |

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

**9 Decreto N° 0802.**

**DECRETO 0802.-/LA JUNTA  
DEPARTAMENTAL DE FLORES  
DECRETA:**

**ARTÍCULO 1º** Apruébese el **PLAN LOCAL de TRINIDAD y su Microrregión**, así como la cartografía (Planos 26, 27, 28, 29, 30, 31 y 32), con el alcance de las disposiciones del presente texto normativo. El Plan Local de Trinidad se regirá por las normas Constitucionales, Legislación Nacional y Departamental vigente, que establecen el régimen jurídico de la propiedad, del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del urbanismo y del ambiente.----

Este Plan se realiza en el marco de la ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008.-----

Cualquier disposición que se oponga o difiera a lo preceptuado en el presente texto normativo, quedará sin efecto, rigiendo lo establecido para el caso en el presente Plan Local.-----

**ARTÍCULO 2º Definición.** El Plan Local de Trinidad y su Microrregión constituye el instrumento para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Microrregión de

Trinidad. Comprende la categorización del suelo, el establecimiento y aplicación de regulaciones territoriales sobre usos, fraccionamientos, urbanización, edificación, demolición, conservación, protección del suelo y policía territorial en toda la Microrregión.-----

Toda actividad con incidencia dentro del territorio de la Microrregión de Trinidad debe coordinarse con las previsiones del presente Decreto Departamental.-----

La Intendencia Departamental de Flores, las entidades públicas, los actores privados, los propietarios de bienes inmuebles y en general todos los habitantes de esta Microrregión deberán adecuar sus acciones sobre el territorio a las previsiones del presente Plan.-----

**ARTÍCULO 3º** **Ámbito de Aplicación.** Las disposiciones del presente Plan se aplican a todo el territorio de la microrregión de Trinidad, según gráfica en el Plano N° 27, siendo sus límites: desde la intersección de A° Sarandí con línea divisoria de padrones N° 1346 y N° 3230, hacia el sur por arroyo Sarandí hasta desembocadura de cañada Piedras Blancas, hacia el Este por cañada Piedras Blancas hasta intersección de padrones N° 1171 y N° 729, hacia el este por divisoria de padrones N° 1171 y N° 729

hasta la intersección de los padrones N° 729, N° 3943 y N° 4407, hacia el sur por divisoria de padrones N° 729 y N° 3943 hasta la intersección de los padrones N° 752, N° 729 y N° 753, hacia el oeste por divisoria de padrones N° 729 y N° 753 hasta la intersección con el padrón N° 3633, hacia el sur por divisoria de padrones N° 3633 y N° 753 hasta camino vecinal, hacia el este por camino vecinal hasta la intersección con ruta N° 3, hacia el sur por ruta N° 3 hasta la intersección de los padrones N° 753 y N° 703, hacia el este por divisoria de los padrones N° 753 y N° 703 hasta la intersección con cañada de la Quinta, hacia el este por cañada de la Quinta hasta la intersección de los padrones N° 4463 y N° 2170, hacia el norte por la divisoria de los padrones N° 2170 y N° 4463 hasta intersección de los padrones N° 4463 y N° 2112 con el trazado de la vía férrea, hacia el este por el trazado de la vía férrea hasta la intersección con los padrones N° 3449 y N° 1139, hacia el norte por divisoria de padrones N° 3449 y N° 1139 hasta la intersección de cañada de la Pedrera y padrones N° 1259 y N° 1262, hacia el norte por cañada de la Pedrera hasta la desembocadura con el arroyo Porongos, hacia el norte por el arroyo Porongos hasta la intersección con los padrones N° 1274 y N° 711, hacia el oeste por divisoria de los padrones N° 1274 y N° 711 hasta la

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

intersección con el camino de la Aviación, hacia el norte por el camino de la Aviación hasta la intersección de los padrones N° 2074 y N° 705, hacia el oeste por la divisoria de los padrones N° 705 y N° 2074 hasta la intersección de los padrones N° 1346 y N° 3230 con el arroyo Sarandí.-----

**ARTÍCULO 4º/ Objetivos**

El Plan Local de Trinidad tendrá como objetivos fundamentales:

- a) Ordenar el territorio de la microrregión de Trinidad, en base a estrategias de desarrollo sostenible.
- b) Establecer criterios para la localización de las diversas actividades socio- económicas evitando interferencias entre las distintas actividades;
- c) Buscar el desarrollo de la microrregión, profundizando en las áreas relativas a la creación de fuentes de trabajo genuino, con infraestructuras acorde con las posibles inversiones, con los emprendimientos y fundamentalmente con las necesidades de la población.
- d) Fortalecer y desarrollar el vínculo entre los habitantes y su hábitat, protegiendo y valorizando los recursos naturales existentes.
- e) Proteger y valorizar el patrimonio cultural.

- f) Prevención y solución de conflictos relativos al ordenamiento del territorio.
- g) Participación social como elemento fundamental en la realización, desarrollo y seguimiento del Plan Local de Trinidad.
- h) Calificar el paisaje urbano, suburbano y rural.
- i) Conservar las características paisajísticas de implantación fundacional de la ciudad y su densificación;
- j) Proteger el suelo productivo y ordenar las actividades que se desarrollan en el mismo;
- k) Resolución de los problemas ambientales que se presentan en el ámbito de aplicación del Instrumento.

**ARTÍCULO 5º/ Documentos constitutivos.**

El presente Plan comprende el texto normativo así como la totalidad del documento que lo conforma el cual se integra de la siguiente forma:

Texto Normativo del Plan Local.

Cartografía.

Informe Ambiental Estratégico

Anexos:

- a) Memoria de Información (Fundamentación, Objetivos y Diagnóstico).
- b) Memoria de Participación.
- c) Memoria de Planificación.

Noviembre 2014.

**ARTÍCULO 6º/** El Plan Local de Trinidad comprende:

- a) La definición y delimitación de los diversos sectores.
- b) La categorización, usos y zonificación del suelo.
- c) Instrumentos Especiales de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 7º/ Vigencia Temporal y revisión.**

El "PLAN LOCAL DE TRINIDAD Y SU MICRORREGION" se someterá a la revisión de sus contenidos ante alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Una vez cumplidos 10 años desde su aprobación por la Junta Departamental.-----
- b) Ante la constatación de transformaciones territoriales de tal importancia que motiven la alteración de las líneas estratégicas vigentes.-----

En ambos casos y de acuerdo a lo establecido por el artículo 29 de la ley 18.308, las modificaciones en las determinaciones de los instrumentos deberán ser establecidas por instrumentos de igual jerarquía y observando los procedimientos establecidos en la ley para su elaboración y aprobación.-----

En el caso de tratarse de determinaciones NO SUSTANCIALES (ejemplo: límites de zonas, alturas, FOS, FOT, retiros, etc.) se

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

prevé el siguiente procedimiento: resolución fundada del Ejecutivo Departamental motivada en la necesidad de salvaguardar el interés público, debiendo dar inmediata comunicación a la Junta Departamental, estándose a lo que ésta resuelva.-----

**ARTÍCULO 8º/ Reglamentación y ajustes al Plan Local.**

El Ejecutivo Departamental con base en la recomendación fundada de equipos técnicos competentes remitirá a la Junta Departamental para su consideración toda reglamentación y ajustes no sustanciales que tiendan a mejorar la calidad del Plan.----

En particular queda encomendada al Ejecutivo Departamental la elaboración de normas reglamentarias e instrumentales para optimizar el presente “PLAN LOCAL”, así como la implementación de los Instrumentos Especiales (Planes Parciales, Planes Sectoriales, Programas de Actuación Integrada, Inventarios, Catálogos y otros instrumentos de protección de bienes y espacios) previstos en el mismo. Sus determinaciones guardarán la debida coherencia con las propias de este Decreto y en ningún caso podrán modificarlas.-----

**ARTÍCULO 9º/ Publicidad del “PLAN”**

En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 26 de la Ley 18.308 de Ordenamiento

Territorial y Desarrollo Sostenible, la Intendencia publicará en el Diario Oficial el presente instrumento, a los efectos de su divulgación y difusión, quedando facultada para desarrollar toda otra tarea o actividad de promoción del mismo.-----

**TITULO II. CATEGORIZACIÓN Y USOS DEL SUELO. ATRIBUTOS URBANISTICOS.**

**CAPITULO I. CATEGORÍAS DE SUELO.**

**ARTÍCULO 10º/ Definición.**

El Plan Local de Trinidad y su Microrregión constituye el instrumento normativo por el cual se categoriza el suelo de la Microrregión, de acuerdo con lo establecido por la Ley 18.308, diferenciando diversas zonas, con determinados usos del suelo.-----

La categorización de suelo es la actividad ordenadora del territorio, por la cual se categorizan los diferentes tipos de suelos dentro del perímetro de actuación del Plan Local de Trinidad y su Microrregión. El suelo se podrá categorizar en: rural, urbano o suburbano. Para cada categoría podrán disponerse en los instrumentos sub categorías, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 30 de la ley 18308.-----

**ARTÍCULO 11º/ Suelo Urbano**

El suelo categoría urbana comprende las áreas de territorio de los centros poblados, fraccionadas, con las infraestructuras y servicios en forma regular y total, así como las áreas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que los instrumentos de ordenación pretenden mantener o consolidar el proceso de urbanización.-----

Dentro de esta categoría se establecen las sub-categorías de:

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado

a) Suelo urbano consolidado:

Cuando se trata de áreas territoriales dotadas de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, energía eléctrica, evacuación de aguas servidas, alumbrado público y red vial pavimentada.-----

Se caracterizan por su notoria intensidad de uso y ocupación del suelo. Su régimen de fraccionamiento se vincula con las infraestructuras y servicios.-----

b) Suelo urbano no consolidado

Cuando se trata de áreas territoriales, en las que aun existiendo un mínimo de redes de infraestructuras, las mismas no son suficientes para dar servicio a los usos previstos.-----

Pueden ser áreas que no cuenten con red de saneamiento, o drenaje de aguas



**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

pluviales, o que presenten zonas degradadas, o fraccionamientos desconectados de la trama urbana consolidada, con diferencias en la calidad de la urbanización. Estos suelos, serán objeto de acciones específicas para consolidar el proceso de urbanización.-----

**ARTÍCULO 12º/ Suelo Suburbano.**

Comprenderá el ámbito territorial constituido por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que estas predominen, dispersos en el territorio o contiguos a los centros poblados o que se relacionen necesariamente con la ciudad o sirven de apoyo a ésta.-----

El suelo suburbano podrá ser transformado en urbano a través de los instrumentos correspondientes, en aquellos sectores que se identifiquen como áreas potencialmente transformables en dicha categoría. En las áreas de suelo suburbano se pueden desarrollar actividades vinculadas al área urbana tales como: turísticas, residenciales, deportivas, recreativas, industriales, de servicio, logística o similares (Art. 33 inciso segundo de la Ley 18.308).-----

**ARTÍCULO 13º/ Suelo Rural.**

El suelo rural abarca aquellos espacios destinados a fines agropecuarios, forestales

y aquellos que aunque no estén destinados a la producción, son soporte de la biodiversidad o del paisaje.-----

Dentro de esta categoría se establecen las siguientes sub-categorías:

**a) Suelo Rural Productivo**

El Suelo Rural Productivo está integrado por los espacios territoriales cuyo destino principal sea la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar, minera o extractiva, o en los cuales se pretenda mantener y consolidar la disponibilidad del suelo productivo.-----

También será considerado suelo rural, aquel que tenga aptitud para la producción rural, aunque no se encuentre en uso productivo.--

**Suelo Rural Natural.**

De acuerdo al Art. 31, literal b de la Ley 18.308, el Suelo Rural Natural está integrado por los espacios territoriales protegidos con el fin de mantener el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales.-----

Podrá comprender, asimismo, el álveo de las lagunas, lagos, embalses y cursos de agua del dominio público o fiscal, del mar territorial y las fajas de defensa de costa. Comprende

también las áreas protegidas integrantes del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, según lo establecido por la Ley 17.234 del 22 de febrero de 2000.-----

Todo suelo de CATEGORÍA RURAL queda excluido de cualquier proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial o industrial, de logística, comercial o servicios y comprendidos en toda otra limitación que establezcan los instrumentos.-----

**Fraccionamientos mínimos en suelo rural:**

Téngase presente lo establecido en inciso primero del artículo 2º de la Ley N° 10723, del 21 de abril de 1946 y N° 10866 del 25 de octubre de 1946, (Ley de Centros Poblados), respecto al fraccionamiento mínimo permitido en suelo categoría rural, es de 5 hectáreas.-----

**Fraccionamientos menores por vía de excepción:**

De acuerdo a lo establecido en el inciso cuarto de la Ley 10.723 de Centros Poblados, modificada por la Ley 10.866 de fecha 25 de octubre de 1946, respecto a la admisión de fraccionamientos menores por vía de excepción (no implicando la formación de centros poblados y por tanto no debiéndose transformar la categoría), bajo la condición de que previamente sea declarado ese fraccionamiento como de

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

destino de uso o de interés público por decisión del Gobierno Nacional o Municipal.-----

**ARTÍCULO 14º/ Atributo de potencialmente transformable:**

Dentro de cada una de las categorías de suelo establecidas en el presente Decreto Departamental, se delimitan ámbitos de territorios con el atributo de potencialmente transformables. En todos los casos para su transformación, se requerirá de Programas de Actuación Integrada, por ser el instrumento para la transformación de sectores de suelo categoría urbana, suelo categoría suburbana y suelo rural productivo con el atributo de potencialmente transformable, tal como lo establece el Art. 21 de la Ley 18.308.-----

**CAPITULO II. DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES. (GRAFICO Nº 26)**

**ARTÍCULO 15º/ Sectores.**

- Se identifican 6 sectores en la microrregión:
- A) Suelo Urbano (SECTOR A).
  - B) Sector sobre ruta nacional Nº 14 al este (SECTOR B).
  - C) Sector Camino a la Aviación (SECTOR C)
  - D) Sector sobre ruta nacional Nº 3 al oeste (SECTOR D).
  - E) Sector ruta nacional Nº3 al sur, 23 y 57 (SECTOR E).

F) Resto de la microrregión. Suelo Rural.

**SECCION I. SUELO URBANO (SECTOR A). PLANO Nº 28.**

**ARTÍCULO 16º** Se categoriza como SUELO URBANO el área delimitada al norte por la calle Porongos, al oeste por la calle Dr. Lorenzo Carnelli, al sur por la calle Pancho López hasta lateral oeste del Parque Centenario (Juan Carlos Irazábal), manzana Nº 594 – Cementerio Municipal – al sur por calle 25 de Mayo hasta ruta nacional Nº 3, al noreste ruta Nacional Nº 3, por el sureste limita con el Hipódromo Municipal “Ituzaingó”, al norte calle Paul Harris, por el noreste con ruta nacional Nº 3 hasta calle Pancho López, Manzana Nº 592, por pancho López hasta José Pedro Ferrer, por calle José Pedro Ferrer hasta calle Porongos, por calle Porongos hasta calle Grito de Asencio y Democracia al este, al norte por calle Solidaridad, al oeste calle Luis A. Estrade y Maestra Francisca Sarracina hasta calle Porongos. Se incluyen también los siguientes padrones sobre calle Lorenzo Carnelli al oeste: 6429, 6917, 6918, 7393, 7392, 7977, 6929, 6920 y 6501; y al sur sobre calle Pancho López y ruta 57 el padrón Nº8357.-----

El sector de Suelo Urbano se categoriza en:

- A) Suelo Urbano Consolidado**
- B) Suelo Urbano No Consolidado**

**ARTÍCULO 17º/ Suelo Urbano No Consolidado.**

Se declara SUELO URBANO NO CONSOLIDADO las Manzanas Nº 393, 327, 258, 324, 322, 468, 454, 456, 306, 307, 308, 309, 311, 435, 433, 436, 435, 431, 517, 522, 523, 524,554, 428, 501, 502, 415, 414, 412, 410, 409, 407, 405, 403, 340, 341, 404, 488, 489, 478, 479, 397 y 263.-----

**ARTICULO 18º/ Usos permitidos en Suelo Urbano.** Los usos permitidos en SUELO URBANO son: residencial, comercial y de servicios y otras actividades compatibles con el uso residencial. Para esta zona rige la normativa general.-----

**ARTÍCULO 19º** Se declaran de utilidad pública los bienes inmuebles de acuerdo a lo establecido por la Ley 18.367 del 10 de octubre de 2008 a efectos de la eventual expropiación de los mismos por parte de la Intendencia Departamental de Flores, destinándose éstos a integrar Carteras de Tierras u otro fin social no especulativo que deberá ser aprobado por la Junta Departamental de Flores por la mayoría absoluta de sus integrantes.-----

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

Se establece para estos casos que la superficie mínima del terreno sea de 180 metros cuadrados, con un frente mínimo de 10 metros. En caso de viviendas apareadas puede ser de 8 metros el frente mínimo.-----

### **ARTÍCULO 20º/ Usos incompatibles con el uso residencial.**

Declárense incompatibles con la residencia, el comercio o el uso del espacio público todas las actividades que por sus características generan:

- a) Ruidos molestos.
- b) Interferencia no deseada con la circulación vial y/o peatonal.
- c) Degradación de la imagen urbana.
- d) Afectaciones negativas de cualquier tipo al entorno.
- e)

**ARTÍCULO 21º/** Se admite la localización de comercios de recarga de micro garrafas respetando lo dispuesto por el "Reglamento para la prestación de actividades de comercialización mayorista, transporte, envasado, recarga y distribución de gas licuado de petróleo (GLP)". URSEA, 2004.---

**ARTÍCULO 22º/** Podrán localizarse en el suelo urbano depósitos y comercios de hasta doscientos metros cuadrados, siempre que demuestren ante las oficinas técnicas competentes su compatibilidad con el uso residencial e inserción urbanística.-----

**ARTÍCULO 23º/** Los Establecimientos Comerciales de Grandes Superficies destinados a la venta de artículos alimenticios y de uso doméstico, se deberán atener a lo contenido por las Leyes 17.188 del 20 de setiembre de 1999 y 17.657 del 17 de junio de 2003 y el Decreto 644 de la Junta Departamental de Flores.-----

**ARTÍCULO 24º/** La Intendencia generará un programa específico para la paulatina relocalización de aquellas actividades que se desarrollen en suelo urbano y que sean incompatibles con lo establecido en el presente Plan Local para el mismo.-----

**ARTÍCULO 25º/** En el Suelo Urbano la Intendencia Departamental adoptará normativas para evitar la expansión urbana estimulando la densificación de la trama existente, tendiendo a mantener la estructura del trazado fundacional de la capital departamental y la conservación de valores patrimoniales culturales y naturales, en base a:

- a) La preservación y conservación de edificios con valor patrimonial y revalorización de sus entornos. Decreto 0683/09 de la Junta Departamental de Flores.
- b) Mejorar la imagen urbana a través de nueva tipologías de viviendas.
- c) Mejorar la calidad ambiental.

Evitar el crecimiento de la trama urbana en caso de generar un desvío de tránsito pesado o by pass de la Ruta Nacional N° 3.--

### **ARTÍCULO 26º/ Perímetro Parquizado.**

Para determinar el perímetro parquizado se medirán 20 metros hacia el exterior del Suelo Urbano (padrones al sur, con frente a calle Pancho López; padrones al este con frente a calle José Pedro Ferrer; padrones al norte con frente a calle Porongos y padrones al oeste con frente a calle Lorenzo Carnelli), será un área "non edificandi", que reafirme y jerarquice los bordes de la cuadrícula fundacional, conformando un perímetro que refuerce el concepto de espacio residencial urbanizado versus espacio rural productivo, característico de la ciudad de Trinidad.-----

La Intendencia Departamental de Flores elaborará una propuesta paisajística para este sector.-----

La gestión del mismo podrá realizarse con la participación de los vecinos, de la Intendencia Departamental y ONGS Ambientalistas.-----

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

**SECCION II. SECTOR SOBRE RUTA NACIONAL Nº 14 AL ESTE (SECTOR B). PLANO Nº 29.**

**ARTÍCULO 27º/** Este sector está delimitado al oeste por el límite del Suelo Urbano, por ruta 14 al oeste hasta la línea divisoria de los padrones 1322 y 4224 por esta al norte siguiendo el contorno del padrón 4227 hasta el camino vecinal, por este al sur hasta la línea divisoria del padrón 1715 y 1317, por esta al este hasta la intersección de la línea divisoria de los padrones 1199 y 1218 con camino vecinal. Al este por línea divisoria sur del padrón 4737 hasta la intersección con el padrón 4736, por esta al norte hasta la intersección con la línea divisoria con el padrón 2204, al este por la línea divisoria del padrón 2204 y 4736 hasta la intersección con línea divisoria de los padrones 2204, 2161 y 4736. Por la línea divisoria del padrón 4736 al norte hasta camino vecinal. Por este al norte hasta la intersección de los padrones 3592 y 3907, al este por línea divisoria de los padrones 3592 y 3907 hasta la intersección con la línea divisoria del padrón 3173. Por el contorno del padrón 3173 hasta la intersección de los padrones 3173, 3171 y 1465 (Cañada de la Quemazón). Al este por cañada de la Quemazón hasta la línea divisoria del padrón 1278 y 1282. Por esta al sur hasta ruta número 14. Al sur por camino vecinal

hasta la intersección de la línea divisoria de padrones 1349 y 2107. Al oeste por línea divisoria de padrones 1349 y 2107 hasta la intersección por línea divisoria del padrón 3157, Al norte por línea de padrones 3157 y 2107 hasta la cañada La Pedrera. Al oeste por cañada La Pedrera hasta la intersección de los padrones 1247, 1257 y 4472, al oeste por línea divisoria de padrones 4472 y 1257 hasta la intersección con el padrón 1245. Al norte por divisoria de padrones 1245 y 1246 hasta la cañada La Pedrera; al oeste por cañada La Pedrera hasta la intersección de los padrones 1242, 1237, 1239 al norte por línea divisoria de los padrones 4466 y 1241 hasta la intersección de la línea divisoria de los padrones 1241, 1602 y calle José P. Ferrer. Al norte por calle José Pedro Ferrer hasta intersección con ruta 14.-----

**ARTICULO 28º/** Existen dos categorías de suelo en este sector:

- A)** Suelo Suburbano.
- B)** Suelo Rural Productivo con Atributo de Potencialmente Transformable en Suburbano.

**A) Suelo Suburbano.**  
Se categorizan como Suelo Suburbano los padrones Nº 4224, 4225, 4226, 1233, 1929, 1928, 2027, 1936, 1138, 3675, 3589, 1977, 3907, 3173, 3171, 4033, 3172, 1282, 1283, 1284, 1250, 2107, 1287, 3861, 1288, 2447,

1289, 1291, 1293, 4473, 1258 (parte), 2205, 1241 (parte), y 4106 (UTE).-----

**B) Suelo Rural Productivo con Atributo de Potencialmente Transformable en Suburbano.**

Se categorizan como Suelo Rural Productivo con Atributo de Potencialmente Transformable en Suelo Suburbano los padrones Nº 4227, 1320, 1319, 1317, 1199, 1951, 4735, 4734, 4736, 4472,1246, 1258 (parte), 1244, 1243 y 1241 (parte).-----

**ARTICULO 29º/ Usos del suelo en este Sector.**

Atendiendo a la necesidad de reubicar actividades incompatibles con el uso residencial del Suelo Urbano, y al incremento de actividades vinculadas a la agricultura, se establecen zonas donde puedan ubicarse actividades industriales, logísticas, agroindustriales y de servicios.---- Dentro de la zona categorizada como suelo suburbano, se diferencian dos sectores o zonas:

-Al sur de ruta nacional Nº14: se localizarán las industrias y /o agroindustrias sin efluentes contaminantes, además de permitir la ubicación de servicios y apoyos logísticos a la producción.-----

-Al norte de ruta nacional Nº 14: se ubicarán necesariamente las industrias y agroindustrias que tengan efluentes

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

contaminantes y que por lo tanto merezcan tratamientos especiales para su disposición final hacia la Cañada de la Quemazón; sin perjuicio de que también puedan ubicarse en esta zona las industrias o agroindustrias mencionadas en el párrafo anterior.-----

De acuerdo al uso definido para esta zona y ante un eventual crecimiento de emprendimientos con efluentes contaminantes no sería compatible la convivencia de los mismos con la vivienda.--

En ambas zonas se aplicarán los siguientes atributos urbanísticos: Superficie mínima de predio: 1 hectárea.

F.O.S. máx.: 20%;

F.O.T. máx.: 40%

Altura máxima: 20 metros.

Retiros: frontal – 15 metros; unilateral – 8 metros.-----

**SECCION III. SECTOR CAMINO A LA AVIACION. (SECTOR C). PLANO Nº 30.**

**ARTÍCULO 30º/** Este sector está delimitado al sur por el Suelo Urbano, al oeste por la cañada de Manzo hasta camino vecinal, al oeste por camino vecinal hasta la intersección de los padrones 1217 y 4342, al norte por línea divisoria de los padrones 1217 y 4342 hasta la intersección con la línea divisoria del padrón 4251. Al este por línea divisoria del padrón 4251, 4342, 4343 y

4344, siguiendo por límites de padrones 4344, 4345 y 4158 con padrón 4252 hasta camino vecinal. Al sur por camino vecinal hasta línea divisoria de los padrones 1309 y 2055 por esta al este hasta intersección de la línea divisoria del padrón 1309, 1649 y 1713. Al sur por línea divisoria de los padrones 1649 y 1713 hasta la intersección con la línea divisoria del padrón 1345. Al este por línea divisoria de padrones 1345 y 1713 hasta línea de afectación parcial del padrón 1345. Al sur por línea de afectación parcial del padrón 1345 hasta la intersección con la línea divisoria del padron4341. Al oeste por línea divisoria de los padrones 1345 y 4341 hasta la intersección con la línea divisoria del padrón 4340 y 4341.-----

Por esta al sur hasta la intersección con el padrón 1454. Al este por línea divisoria de padrones 1454 y 4341 hasta la intersección de los padrones 1454 y la Cañada Monzón, por esta al sur hasta calle Porongos. Al oeste por calle Porongos hasta intersección de los padrones 4328 y 2077 (Escuela Pública).Al norte por limite Suelo Urbano hasta intersección con los padrones 4340 y 1454. Al oeste por línea divisoria sur del padrón 4340 hasta Camino a la Aviación y al sur por este hasta calle Porongos.-----

**ARTICULO 31º/** Existen dos categorías de suelo en este sector:

A) Suelo Urbano de Baja Densidad.

B) Suelo Suburbano

a) Suelo Urbano de Baja Densidad.

Se categoriza como Suelo Urbano de Baja Densidad a los padrones Nº 1324, 4601, 4513, 4512, 4511, 4510, 4509, 4592, 4593, 4594, 4595, 4596, 4597, 4598, 4599, 4600, 4342, 4343, 4344, 4345, 4158, 4051, 4346, 4347, 4161, 2055, 1649, 1345 (parte), 2103 y 4340.-----

Los padrones Nº 4601 y 1324 tienen como límite oeste la Cañada de Manzo. Sobre esta cañada se dejará un área “non edificandi” de 30 metros según cota de inundación a ambos lados de la misma. En este caso el fraccionamiento deberá ser realizado en forma previa al cambio de categoría.-----

Usos del suelo.

Para esta zona los usos serán residenciales de baja densidad, deportivos y recreativos. No estarán permitidos los conjuntos habitacionales de alta densidad.-----

Se estimulará la parquización, enjardinado y arbolado en las zonas de retiro.-----

En esta zona se aplicarán los siguientes atributos urbanísticos:

Superficie mínima de predio: 1 hectárea.

F.O.S. máx.: 10 %;

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

F.O.T. máx.: 20%;  
 Altura máxima 7 metros;  
 Retiro frontal 15 metros;  
 Retiros bilaterales de 4 metros,  
 Estacionamiento mínimo 2 vehículos.  
 Las construcciones ubicadas en esta zona deberán cumplir con los parámetros de habitabilidad e higiene de la vivienda; no se permitirán construcciones en chapa ni con materiales de desecho.-----

**b) Suelo Suburbano:**

Se categoriza como Suelo Suburbano los padrones N° 3851, 4420, 4119, 4418, 1336, 4328 y 4227, 1323 y 1454.-----

El uso del suelo en este sector será logístico, comercial, de servicios, deportivo, recreativo; no se permite el uso residencial.--

**SECCION IV. SECTOR SOBRE RUTA NACIONAL N° 3 AL OESTE. (SECTOR D). PLANO N° 31.**

**ARTÍCULO 32º** Este sector está delimitado al sur por una paralela a 250 metros de la continuación calle Presidente Berro hasta camino vecinal con padrón rural 1383 por camino vecinal al norte hasta la línea divisoria de padrones 1394 y 1366, al oeste hasta la intersección de la línea divisoria de los parones 4585 y 1394, por la misma hasta el arroyo Sarandí.-----

Al norte por el arroyo Sarandí hasta la intersección con línea divisoria del padrón 1375 y 1354, al este por la línea divisoria de los padrones 1375 y 1354 hasta camino vecinal, por camino vecinal al norte hasta la línea establecida como afectación parcial de los padrones 1191 y 1355 (500 metros paralelos al límite del predio frentista a Ruta N° 3), hasta la intersección con la línea divisoria oeste del padrón 2070, hasta cañada divisoria de padrones 2070, 1133 y 1355 por esta al este hasta la línea establecida como afectación parcial del padrón 4588 y por la misma línea de afectación al este hasta calle Lorenzo Carnelli y desde esta hasta continuación calle Presidente Berro.-----

**ARTICULO 33º** Existen dos categorías de suelo en este sector:

- A) Suelo Suburbano.
- B) Suelo Rural Productivo con Atributo de Potencialmente Transformable en Suburbano:
  - B1) Sobre Ruta Nacional N° 3 al Oeste.
  - B2) Sobre continuación calle Berro.

**A) Suelo Suburbano.**  
 Se categoriza como Suelo Suburbano a los padrones N° 3468, 4396, 4725, 4724, 4723,

3391, 3392, 4581, 4582, 4583, 1382, 1354, 1389, 1378, 4591 y 4590.-----

**Usos del Suelo.**

Para el sector sobre ruta nacional N° 3 al oeste, los usos permitidos serán: residencial, deportivo, recreativo, gastronómicos, hoteleros, instalación de actividades de carácter comercial o de servicios y se concretarán respetando los límites mínimos de predio y demás atributos urbanísticos establecidos en el presente plan para el sector B1 sobre Ruta N° 3 al Oeste, que a continuación se establece.-----

Será obligatoria, para aquellas actividades de carácter comercial o de servicios, la implantación de barreras vegetales de tal forma de mantener la calidad del paisaje existente. En tal sentido, las especies a ser utilizadas en dichas barreras serán coordinadas previamente en la Intendencia Departamental de Flores en conjunto con la Oficina de Ordenamiento Territorial.-----

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

**B) Suelo Rural Productivo con Atributo de Potencialmente Transformable en Suburbano.**

**B1) Sobre Ruta Nacional Nº 3 al Oeste.**

Se categorizan como Suelo Rural Productivo con Atributo de Potencialmente Transformable en Suburbano a los padrones Nº 1364 (parte, al norte de continuación calle Presidente Berro), 4358, 4397, 1390, 1366, 4580, 4584, 4585, 3557, 1191 (parte), 1355 (parte), 2070, 1356, 1357, 4589 y 4588 (parte).-----

Los padrones Nº 4588, 1355 y 1191 se categorizan como Suelo Rural Productivo y se afecta parcialmente con Atributo de Potencialmente Transformable en Suelo Suburbano, desde el límite de predio frentista a Ruta Nacional Nº 3, hasta los 500 metros paralelos a la misma, (línea de afectación parcial).-----

En estos casos el fraccionamiento deberá ser realizado una vez que se efectivice la transformación del suelo a través de un Programa de Actuación Integrada, previo a la instalación del emprendimiento.-----

**Usos del suelo.**

Para el sector los usos permitidos son: residencial, deportivo, recreativo,

gastronómicos, hoteleros, instalación de actividades de carácter comercial o de servicios y se concretarán respetando los límites mínimos de predio y demás atributos urbanísticos establecidos en el presente plan.-----

Asimismo será obligatoria, para aquellas actividades de carácter comercial o de servicios, la implantación de barreras vegetales de tal forma de mantener la calidad del paisaje existente. En tal sentido, las especies a ser utilizadas en dichas barreras serán coordinadas previamente en la Intendencia Departamental de Flores en conjunto con la Oficina de Ordenamiento Territorial.-----

**Atributos Urbanísticos.** Se aplicarán los siguientes atributos urbanísticos:

- Actividad y uso residencial.
- Superficie mínima de predio: 1 hectárea.
- Frente mínimo de predio: 25 metros
- F.O.S.máx.: 10%
- F.O.T.máx.: 20%
- Altura máxima: 7 metros
- Retiros: frontal – 15 metros; bilateral – 4 metros.

Estacionamiento mínimo 2 vehículos.  
Actividad y emprendimientos de uso comercial, servicios (hotelería, restaurant, complejos turísticos y deportivos) y áreas de recreación.

Superficie mínima de predio: 1 hectárea.  
Frente mínimo de predio: 25 metros  
F.O.S. máx.: 20%  
F.O.T. máx.: 40%  
Altura máxima: 20 metros  
Retiros: frontal – 15 metros; unilateral– 8 metros.  
Las instalaciones están condicionadas, según el giro comercial y/o de servicios, a la confinación espacial de usos y vistas respecto del entorno mediante barreras conformadas por especies vegetales.-----

Ubicada al sur de la ruta nacional Nº 3 (al oeste de la ciudad) y paralela a ésta en la zona de la microrregión se hará una vía de circulación para el tránsito local de baja velocidad permitiendo el ingreso a los diferentes predios y contemplando la forma de uso de la población para la circulación segura.-----

El padrón Nº 1382 debe respetar una faja “non edificandi” según cota de inundación a ambos lados del arroyo Sarandí. No se permitirá el vertido de efluentes contaminantes o residuos de tipo alguno.-----

**B2) Sobre continuación calle Berro.**

Los padrones Nº 1386, 1387, 4725, 4356,1358, (parte al norte continuación calle Presidente Berro) se categorizan como Suelo Rural Productivo con Atributo de

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

Potencialmente Transformable en Suburbano.-----

Los padrones 1358, (parte, al sur de continuación calle Presidente Berro), 1364, (parte, al sur de continuación calle Presidente Berro), 1178, 1369, 3856, 2251, 2253, 2209, 1393, 1607, 1460, 1384, 1710 1281, 2116, 1373 y 1353 se afectan parcialmente desde el límite de predio frentista hasta los 250 metros paralelos al camino continuación Presidente Berro (al sur).-----

La superficie mínima del predio para este sector será de 5.000 metros cuadrados.-----

**Usos del suelo.**

Está destinado a servicios mecánicos, enclaves logísticos y actividades que implican una alta circulación de vehículos y/o maquinarias de gran porte, incompatibles con el uso vehicular en Suelo Urbano.-----

En todos los casos el fraccionamiento deberá ser realizado previo a la instalación del emprendimiento.-----

**SECCION V. SECTOR SOBRE RUTA NACIONAL Nº 3 AL SUR Y RUTAS Nº 57 Y 23. (SECTOR E) PLANOS Nº 32 y 33.**

**ARTICULO 34º/ Existen tres categorías de suelo en este sector:**

- A) Suelo Suburbano.**
- B) Suelo Rural Productivo con Atributo de Potencialmente Transformable en Suburbano: Ruta Nº 57 y Ruta Nº 3 al Sur.**
- C) Suelo Rural Productivo con Atributo de Potencialmente Transformable en Urbano de Baja Densidad.**

**A) Suelo Suburbano.**  
Este sector corresponde al acceso sur a la ciudad de Trinidad a través de las rutas nacionales Nº 3 al Sur, 23 y 57.-----

Se categorizan como suelo suburbano los padrones Nº 2084, 1129, 1195, 1847, 3365, 3168, 2202 y 4452. 2105, conformados por enclaves logísticos y agroindustriales.-----

**B) Suelo Rural Productivo con Atributo de Potencialmente Transformable en Suburbano.**

**Ruta Nacional Nº 57** (padrones 3168, 1204, 2071, 1183, 4453, 1164, 2582, 1108, 1110,

1264, 1112, 3248, 4497, 4408, 4409, 1153 y 1171).-----

**Ruta Nacional Nº 3 al Sur** (padrones 1188, 4406, 1124, 2254, 1158, 2208, 1629, 1123, 732, 724, 3942, 3943, 2111, 733, 4256, 4255, 1128, 1155 y 1157). -----

Los padrones mencionados se afectan parcialmente desde el límite de predio frentista hasta los 250 metros paralelos a ambos lados de las rutas nacionales mencionadas, desde el límite sur del suelo urbano hasta la cañada Piedras Blancas en la Ruta Nº 57 y desde el límite sur del suelo urbano hasta el empalme con ruta nacional Nº 23, en el caso de la Ruta Nº 3 al Sur.-----

Se dejará un retiro frontal total de 40 metros: 15 metros de retiro frontal y 25 metros para una calle paralela a ambos lados de las rutas nacionales Nº 57 y Nº 3 al Sur.-----

La superficie mínima de predio para este sector será de 5.000 metros cuadrados, con un frente mínimo permitido de 40 metros y la relación frente-fondo de 3 a 1 (máximo).-----

**Usos del Suelo.** El uso está destinado a servicios mecánicos, enclaves logísticos y otros, y aquellos usos cuyas actividades implican una alta circulación de vehículos y/o maquinarias de gran porte, incompatibles con el uso vehicular en suelo urbano.-----



**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

**C) Suelo Rural Productivo con Atributo de Potencialmente Transformable en Urbano de Baja Densidad.**

El sector comprende al padrón N° 4526 y está delimitado al norte por la calle Pancho López, al oeste por la Ruta N° 57, al sur por la calle 25 de Mayo y al este por la calle Juan Carlos Irazábal (lateral oeste del Parque Centenario).-----

Se categoriza como Suelo Rural Productivo con Atributo de Potencialmente Transformable en Urbano de Baja Densidad.-----

**Usos del Suelo.**

Será residencial de baja densidad, permitiéndose actividades comerciales y de servicios compatibles con la residencia.-----

Las construcciones ubicadas en esta zona deberán cumplir con los parámetros de habitabilidad e Higiene de la Vivienda; no se permitirán construcciones en chapa ni con materiales de desecho.-----

**Atributos Urbanísticos.** En esta zona se aplicarán los siguientes atributos urbanísticos:

- Superficie mínima de predio: 1200m<sup>2</sup>.
- F.O.S. máx.: 25%;
- F.O.T. máx.: 50%

- Altura máxima: 7 metros.
- Retiros: frontal – 10metros;
- Retiro bilateral – 3 metros.
- Estacionamiento mínimo 2 vehículos.

**SECCION VI. Resto de la microrregión. SUELO RURAL. PLANO N° 27.**

**ARTÍCULO 35º/** Se categoriza como Suelo Rural el resto de la microrregión que no fue categorizado como urbano o suburbano.-----

**a) Suelo Rural Productivo.**

En el **Suelo Rural Productivo** los usos permitidos, de acuerdo al Art. 31 literal a) de la ley 18308 del 18 de junio de 2008 serán: actividades agrarias, pecuarias, forestales o similares, minera o extractiva y toda otra actividad que no implique perder el carácter rural productivo del suelo.-----

Otros usos en el suelo categoría rural productiva, que pudieran ser admisibles por no implicar riesgos de su transformación, precisarán de la autorización de la Intendencia Departamental de Flores.-----

De acuerdo a lo establecido en el inciso tercero del artículo 39 de la ley 18308 del 18 de junio de 2008, no requerirán la correspondiente autorización para edificar en suelo categoría rural productiva, la vivienda del productor rural y del personal del

establecimiento y aquellas edificaciones directamente referidas a la actividad rural.----

Téngase presente la modificación efectuada por el Art. 610 de la ley 18.719 del 27 de diciembre de 2010 (Ley de Presupuesto), el cual declara por vía interpretativa que las prohibiciones del régimen del suelo rural previstas en el inciso cuarto del artículo 39 de la [Ley N° 18.308](#), del 18 de junio de 2008, no incluyen aquellas construcciones como las de sitios o plantas de tratamiento y disposición de residuos, parques y generadores eólicos, cementerios parques o aquellas complementarias o vinculadas a las actividades agropecuarias y extractivas, como los depósitos o silos.-----

En todos los casos se deben garantizar la sostenibilidad de los recursos naturales y el desarrollo armónico con el entorno mediante la implementación de un plan de desarrollo de actividades basado en buenas prácticas asociadas al medio ambiente, de acuerdo con los principios establecidos en el artículo 5 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008 y en las Leyes 13.667 del 18 de junio de 1968, 14.859 del 15 de diciembre de 1978, 15.239 del 23 de diciembre de 1981, 18.564 del 11 de setiembre de 2009, 18.610 del 2 de octubre del 2009, referentes al uso del suelo y agua.-----

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

**b) Suelo Rural Natural.** Son las áreas de territorio protegido con el fin de mantener el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales.-----  
Comprende los recursos naturales, agua, suelo, humedales, cursos de agua, costas de arroyos y cañadas, montes de abrigo y montes galería, lagunas, barrancas y todo ecosistema frágil presente en la Microrregión, los cuales se deberán preservar de acciones depredatorias.-----

Queda prohibida toda clase de vertidos de efluentes y residuos de cualquier índole en los cursos de agua existentes en la microrregión.-----

**ARTÍCULO 36º/ Instrumento Especial de O.T derivado. Plano Nº 33.**

Será objeto de un **Plan Parcial** el ordenamiento del área central de la ciudad con el objetivo de establecer los lineamientos tendientes a lograr un desarrollo urbano que priorice la renovación, rehabilitación, revitalización, consolidación y calificación de los espacios urbanos, así como la conservación ambiental, de los recursos naturales y del paisaje urbano.-----

Dicho Plan Parcial tendrá como ejes estructuradores:

- a) Zonificación general y particular.
- b) Unidades ambientales
- c) Sectores de promoción
- d) Áreas y bienes de protección patrimonial
- e) Usos y ocupación del suelo: FOT, FOS, usos prioritarios
- f) porcentajes de verde y estacionamientos
- g) condicionantes contextuales al padrón
- h) Volumetrías: alturas, acordamientos
- i) Normativas de conservación patrimonial: Contextos, vistas
- j) tipologías, fachadas, elementos significativos
- k) Equipamiento urbano: accesibilidad, cartelería, marquesinas, iluminación, veredas.-----

**ARTICULO 37º/ Sistema de Espacios Verdes.**

Cumple la función esencial de contribuir a mantener la calidad ambiental en todo el Suelo Urbano.-----

Son componentes del Sistema de Espacios Verdes:

- a) Parque Centenario.
- b) Parque Lavalleja.
- c) Plaza Flores.
- d) Plaza Constitución.
- e) Plazoleta Líbano.
- f) Plazoleta del Museo Departamental.

- g) Plazoleta Juan Tomás Rodríguez.
- h) Plazoleta Aviadora Irma Camacho.
- i) Ciclovía “Esc. Jorge Grezzi Listur”.
- j) Plazoleta de los grupos Habitacionales COVIF.
- k) Reserva de Flora y Fauna Dr. Rodolfo Tálice.
- l) Hipódromo Ituzaingó.

La Intendencia Departamental de Flores considerará la creación o incorporación, de acuerdo a las necesidades o demandas de la población o de oficio a iniciativa de la propia Intendencia, de nuevos componentes a este sistema, de acuerdo a los principios consagrados en la Ley 18.308 y en el presente Plan.-----

**ARTÍCULO 38º/ Terminal de Ómnibus.** Se establece que la construcción de una Terminal de Ómnibus para la ciudad de Trinidad deberá ser localizada de acuerdo a un Proyecto o Instrumento Especial de Ordenamiento Territorial.-----

**ARTÍCULO 39º/ Inventarios y Catálogos.**

Estese a lo dispuesto por el Decreto Nº 0682 de noviembre de 2009, “Protección del Patrimonio Histórico, Cultural y Natural del Departamento de Flores” y decreto Nº 0683 de noviembre de 2009, “Protección de

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

Fachadas” de la Junta Departamental de Flores.-----

### **TITULO III. ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN TERRITORIAL.**

#### **CAPITULO I**

##### **ARTÍCULO 40º/ Forestación industrial.**

En el área de la microrregión se admite la forestación industrial de acuerdo a los parámetros establecidos en la legislación nacional.-----

##### **ARTÍCULO 41º/ Explotación de canteras.**

En el área de la microrregión se admite la explotación de canteras de acuerdo a los parámetros establecidos en la legislación nacional.-----

#### **CAPITULO II.**

##### **ARTÍCULO 42º/ Fraccionamientos. Régimen de Fraccionamientos en Suelo Urbano, Suburbano y en Suelo Potencialmente Transformable.**

Se entiende por fraccionamiento, únicamente aquellos que generen superficies de uso público destinadas al tránsito, con las limitaciones que se

establecen en la Ley 18.367 (octubre 2008). No quedan comprendidos en lo dispuesto por el citado inciso los fraccionamientos o divisiones de lotes preexistentes, cuando estas no generen superficies de uso público destinadas al tránsito, con las limitaciones que se establecen en la Ley 18.367.-----

**ARTÍCULO 43º/** Las nuevas urbanizaciones y fraccionamientos antes de su autorización definitiva, deberán ejecutar a su costo, la red vial, la conexión a la red vial general para la continuidad de la trama existente, además de las infraestructuras indicadas en el literal a) del artículo 32 de la Ley 18.308 de junio de 2008. En caso contrario deberán otorgar garantía real o personal suficiente a favor de la Intendencia Departamental de Flores por el valor de dichas infraestructuras.-----

La evacuación de aguas servidas deberá estar conectada a la red urbana preexistente en el sector o realizarla a través de un sistema técnicamente avalado por el ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y aprobado por la Intendencia Departamental de Flores, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 38 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.-----

**ARTÍCULO 44º/ Autorización.** A partir de la aprobación del presente Plan Local, será

obligatorio para todo emprendimiento así como para todo tipo de actividad a desarrollarse dentro de los límites de la microrregión de Trinidad, obtener en forma previa una **viabilidad territorial del proyecto**, a efectos de su localización de acuerdo con la categorización y usos asignados a los sectores de suelo por el Presente Plan Local.-----

A tales efectos se establece el siguiente procedimiento: se deberá presentar nota de solicitud dirigida al Sr. Intendente Departamental que incluya el N° de padrón, ubicación y una descripción del emprendimiento y destino del mismo.-----

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el decreto 349/005 del 21 de setiembre de 2005 relativo a Estudios de Impacto Ambiental. -----

En caso de no cumplirse con dicho requisito, la Intendencia Departamental hará uso de las facultades establecidas por los artículos 68, 69, 70, 71 y concordantes de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008.-----

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

**CAPITULO III.**

**ARTÍCULO 45/ Retorno de valorizaciones.**

Tal como lo establece el Art. 46 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, la Intendencia Departamental tiene derecho a participar en el mayor valor inmobiliario que derive para los terrenos, en el caso de fraccionamientos en suelo urbano y suelo con el atributo de potencialmente transformable, de las acciones de ordenamiento territorial, ejecución y actuación, en la proporción mínima y en las condiciones establecidas en el mencionado artículo.

**ARTÍCULO 46/ Mayores Aprovechamientos.**

La Intendencia Departamental de Flores podrá establecer áreas y condiciones en las cuáles el derecho de construir pueda ejercerse por encima del coeficiente de aprovechamiento básico establecido, mediante el otorgamiento de una contrapartida por parte del propietario inmobiliario beneficiado.

La contrapartida, podrá alcanzar hasta el cincuenta por ciento (50%), del mayor valor resultante.

La Intendencia Departamental, cuando lo crea conveniente, instrumentará una norma reglamentaria dentro de los parámetros establecidos.

**ARTÍCULO 47/ Instrumentación de una Política de Reserva de Tierras.**

De acuerdo a lo establecido por el artículo 38 de la LOTDS, en las actuaciones residenciales, industriales, de servicios, turísticas, deportivas, de recreación u otras, las reservas para espacios libres, equipamientos, carteras de tierras y otros destinos de interés municipal, departamental o nacional, sin perjuicio del área destinada a circulaciones, no podrán ser inferiores al 10 % del sector a intervenir. Atendiendo a las características específicas del sector a intervenir, el citado porcentaje se podrá disminuir hasta un 8 %, de acuerdo al mencionado artículo.

En tal sentido, la Intendencia Departamental de Flores destinará esas áreas para reserva de tierras, a efectos de facilitar la concreción de los lineamientos del presente Plan Local, así como también se considera prioritaria la construcción de viviendas de interés social y equipamientos e infraestructura para el desarrollo del deporte en el departamento.

**ARTÍCULO 48/ Derecho de Preferencia.**

La Intendencia Departamental de Flores tendrá preferencia para la adquisición de inmuebles objeto de enajenación onerosa entre particulares, por igual valor y plazo de pago, en el sector delimitado por el presente Plan Local que a continuación se detalla:

**Sector Ruta 14 al Este:** padrones N° 1282, 3172, 3171, 4033, 3173, 3907, 1977, 3589, 3675, 1293, 1291, 1289, 2447, 1288, 3861 y 1287.

La Intendencia Departamental de Flores establecerá el procedimiento a seguir por los particulares en caso de enajenaciones onerosas de inmuebles dentro del área definida anteriormente, así como los términos, plazos y condiciones para el ejercicio de su opción.

La zona definida así como los padrones que comprende, se comunicará a la Dirección General de Registros, Registro de la Propiedad, sección Inmobiliaria de Flores. En el resto del territorio de la Microrregión, la Intendencia Departamental de Flores no hará uso del mencionado derecho de preferencia.

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

### **ARTÍCULO 49º/ Fuera de Ordenamiento. Plano Nº 35.**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 27 inciso c) de la ley 18308, se declaran fuera de ordenamiento el uso y actividades desarrolladas en las instalaciones de los siguientes padrones en suelo urbano: Lanas Trinidad, padrones Nº 1576, 1663, 1665, 1666, 1662, 1664, 4134, 4704, 4727, 2996, 1579, 2995, 5624; Unión Rural de Flores, padrones Nº 4913, 1717, 3492, 1713, 1714, 7320; silos Agromotora Flores, padrones Nº 1716 y 1706; Maderas Tratadas – Matra, padrón Nº 2202 (Rural).-----

Toda vez que cambie la titularidad de la firma, razón social o giro comercial se deberá pedir una nueva habilitación.-----

El Gobierno Departamental de Flores exigirá a las mismas que cuenten con la tecnología necesaria a los efectos de mitigar posibles impactos ambientales negativos.-----

### **ARTÍCULO 50º/ Asistencia Técnica Municipal a la Vivienda Económica, reformulación de tipologías existentes.**

Se promoverá la elaboración de nuevas tipologías de vivienda económica de modo a lograr la óptima adaptación a las condiciones de su implantación urbanística así como la

calificación de la imagen urbana en que se localizan.-----

A tales efectos las oficinas técnicas: establecerán tipologías de la vivienda económica con plano municipal; aceptarán la presentación de planos de vivienda económica elaborados por arquitectos contratados por los propietarios interesados y a los efectos del otorgamiento y gestión de dichos beneficios se cumplirá en un todo con la normativa vigente a nivel nacional y departamental.-----

### **CAPITULO IV. DESHECHOS PELIGROSOS.**

**ARTÍCULO 51º/** Es de aplicación a todo el territorio departamental el decreto Nº 252/989 de 30 de Mayo de 1989, prohibiendo la introducción, depósito o tenencia a cualquier título, dentro del departamento de Flores, en cualquier forma o régimen de todo tipo de desechos peligrosos, como así también el control de movimientos transfronterizos de desechos peligrosos y su eliminación, amparado por el Convenio de Basilea y sus respectivos anexos.-----

**ARTÍCULO 52º/** La producción, transporte, comercialización, depósito, tenencia o disposición en cualquier forma de residuos que tengan su origen en la utilización de

energía nuclear o de residuos tóxicos o radioactivos de cualquier origen o procedencia, exceptuándose aquellos con fines medicinales, se regirán por las disposiciones de la Comisión Nacional de Energía Atómica; además de la correspondiente consulta ciudadana y autorización por la Junta Departamental de Flores.-----

### **CAPITULO V.**

#### **ARTÍCULO 53º/ Oficina de Ordenamiento Territorial.**

La Intendencia Departamental de Flores creará una Oficina de Ordenamiento Territorial, a efectos de garantizar la gestión y la continuidad del Plan Local de Trinidad y su Microrregión y toda acción relativa al Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del departamento, en el plazo de 1 año luego de la aprobación definitiva y publicación en el Diario Oficial del presente Plan.-----

#### **ARTÍCULO 54º/ Gerencia del "Plan Local". Equipo Ejecutivo.**

Hasta tanto se cree la Oficina de Ordenamiento Territorial mencionada en el artículo anterior, la implementación y la gestión del "PLAN LOCAL" estará a cargo del Secretario General de la Intendencia y

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

del Equipo Técnico designado a tales efectos.-----

### **ARTÍCULO 55º/ Aspectos Tributarios.**

El presente Plan Local no contempla aspectos tributarios. Los mismos serán definidos posteriormente por el Gobierno Departamental.-----

### **CAPITULO VI. INDICADORES.**

**ARTICULO 56º/** La definición de un conjunto de indicadores permitirá una razonable evaluación de los resultados que se espera alcanzar con los Instrumentos de Ordenamiento del territorio que se definen.---

Los indicadores que se proponen son aquellos que darán la pauta de la efectividad de la zonificación, uso y categorización del suelo propuesta por el Plan Local de Trinidad y su Microrregión en relación a la ubicación y/o reubicación de depósitos, chatarrerías, talleres y toda otra actividad incompatible con el uso residencial del suelo urbano.-----

Para la definición de estos Indicadores se procuró obtener elementos capaces de verificar la efectividad de los objetivos propuestos en el Plan Local de Trinidad y su Microrregión, al tiempo que se ha procurado que sean lo suficientemente simples en

cuanto a su definición y cuya medición se realice a partir de información de fácil acceso y disponible públicamente.-----

Las fuentes de información necesarias para los indicadores propuestos son: la Intendencia Departamental de Flores y el Instituto Nacional de Estadísticas (INE). Los indicadores definidos tendrán medición anual y se considera que ésta es la menor frecuencia para una correcta medición de resultados.-----

Los indicadores definidos refieren a:

- a) Número de emprendimientos que presenten solicitud de instalación en el departamento ( Período de verificación 3 años);
- b) Número de trámites que solicitan derecho de preferencia a la Intendencia Departamental de Flores en la zona de Ruta 14 al Este. (Período de verificación 3 años);
- c) Número de solicitudes en las cuales la Intendencia Departamental de ejerce efectivamente el derecho de preferencia adquiriendo el bien (Período de verificación 3 años);
- d) Número de solicitudes no aprobadas por no tener correspondencia con el uso, categorización y zonificación dispuesta en el Plan Local de Trinidad y su Microrregión (Período de verificación 3 años) ;

e) Número de industrias, agroindustrias y/o emprendimientos que se establezcan en la zona de Ruta 14 al Este. (Período de verificación 3 años);

f) Número de permisos de construcción ingresados para la zona de Camino a la Aviación, con fines residenciales de baja densidad (Período de verificación 3 años);

g) Números de emprendimientos incompatibles con el uso del Suelo Urbano reubicados fuera de dicha zona en un plazo de 3 años;

h) Crecimiento de la Población Departamental (INE-Censos).

i) Densificación de la población en Suelo Urbano (INE).-----

### **TITULO IV. DISPOSICIONES ESPECIALES.**

#### **ARTÍCULO 57º/ Ajustes y Derogaciones.**

“Derogase el decreto N° 0442 (Zona Agroindustrial e industrial) modificado por el Decreto 0525 de la Junta Departamental de Flores, siendo de aplicación inmediata lo establecido en el presente Plan Local, quedando prohibido la Instalación de nuevas industrias, ampliación de las existentes y/o la realización de todas aquellas actividades incompatibles con la categorización, usos y zonificación del suelo delimitados en las

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

distintas zonas establecidas por el Plan Local de Trinidad y su Microrregión. En todos los casos de pedido de instalación de emprendimientos en estas zonas (ver Plan Local de Trinidad y su Microrregión), los mismos serán estudiados por las Oficinas Técnicas de la Intendencia Departamental de Flores, sin perjuicio de la intervención de organismos nacionales en lo que refiere a áreas de su competencia, pudiendo el Ejecutivo Departamental requerir de ellos su participación o la formulación de los informes que se estimen necesarios.-----

No obstante lo expresado, las empresas industriales, comerciales y de depósito, instaladas al amparo del decreto 0442 no se verán afectadas en cuanto a los beneficios y exoneraciones obtenidos”.-----

**ARTÍCULO 58º/** Modificase la resolución N° 11.602.2008, la que quedará redactada de la siguiente manera: 1º) Establécese que la Intendencia Departamental de Flores no ejercerá el derecho de preferencia del Art. 66 de la Ley 18.308, excepto en los padrones mencionados en el Artículo 49 del Plan Local de Trinidad y su Microrregión, ubicados en la zona de **Ruta 14 al Este**; 2º) Pase a sus efectos y regístrese en las asesorías Notariales y Jurídica de la Intendencia Departamental de Flores y ofíciase al registro departamental de la

propiedad inmueble de Flores, Asociación de Escribanos de Flores y Junta Departamental de Flores. 3º) Cumplido, archívese.-----

**ARTÍCULO 59º/** Modificase el inciso a) del artículo 3 del Decreto N° 0729 “Cartera de Tierras”, de la Junta Departamental de Flores, el que quedará redactado de la siguiente manera: a) Que se encuentren en las zonas definidas por el Plan Local de Trinidad y su Microrregión para la localización de Cooperativas de viviendas, planes constructivos u otras formas asociativas. -----

**ARTÍCULO 60º/** Deróguense todas las disposiciones, resoluciones, decretos u ordenanzas que se opongan al presente decreto.-----

A partir de la vigencia de este decreto, los conceptos de categoría urbana, suburbana y rural serán los contenidos en la ley 18.308 y en el presente plan.-----

**ARTÍCULO 61º/** Insértese, publíquese, comuníquese, etc.-----

**SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE FLORES, EN TRINIDAD A LOS TRECE DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL TRECE.-----**

**EDIL Sr. OSCAR BARRERA Presidente.**

**Sra. LEA DANS CALERO  
Secretaria General**

## 10 Resolución N° 256/2012. Audiencia Pública.





**11 Resolución N° 12.719.2012  
Puesta de Manifiesto.**



**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

**12 Resolución N°  
10.651.2013  
Aprobación Previa**

Fecha: 11/11/14

idad; 15 de marzo de 2013.(120313/1) Res.10.651.2013.

**ISTO:**- La Resolución N° 256/2012 de fecha 7 de diciembre de 2012.

**RESULTANDO:**- Que por la misma se dispuso la apertura de un término denominado "Audiencia Pública", a efectos de recibir consultas, apreciaciones y observaciones, por parte de instituciones, personas u organismos, así como los informes correspondientes, todo con relación al Plan Parcial para el Área Central de la ciudad de Trinidad.

**CONSIDERANDO I):**- Que la Resolución indicada, omiso declarar en forma expresa la Aprobación Previa del mismo.

**CONSIDERANDO II):**- Que surge implícito en el acto administrativo la voluntad de postular que dicho Plan Parcial recibió la Aprobación Previa del Ejecutivo, ya que de lo contrario carecería de toda razón la apertura del mismo a "Audiencia Pública".

**CONSIDERANDO III):**- Que asimismo dicho acto de aprobación, aprueba la expedición de los actos previstos en el Artículo 24 de la citada Ley.

**TENTO:** A lo expuesto y a la norma citada; el **INTENDENTE DEPARTAMENTAL DE FLORES, RESUELVE:**- 1°)- Agréguese a Expediente original N° 120313. 2°)- Declárese que el acto administrativo indicado como Resolución N° 256/2012, determinó explícitamente la Aprobación Previa del Plan Parcial del Área Central de la ciudad de Trinidad, con las consecuencias indicadas en la norma explicitada en el Artículo 24° de Ley N° 18.308. 3°)- Pase al Departamento de Obras - División Arquitectura para que me conocimiento y notifique de la presente al Arq. Javier NADDEO MARTÍNEZ. 4°)- a División Administración Documental y con Oficios, remítanse fotocopias de la presente al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (DINOT y DINAMA). 5°)- Fecho, emétese a la Oficina de Prensa y Difusión y emplido, archívese.

**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

**Solicitud de Informes.**

**Informes a las Instituciones  
Públicas, Entes y Servicios  
Descentralizados respecto a las  
incidencias territoriales en el ámbito del  
instrumento.**

**FECHA: 14 DE MAYO DE 2013.**

**NOMINA DE INSTITUCIONES.**

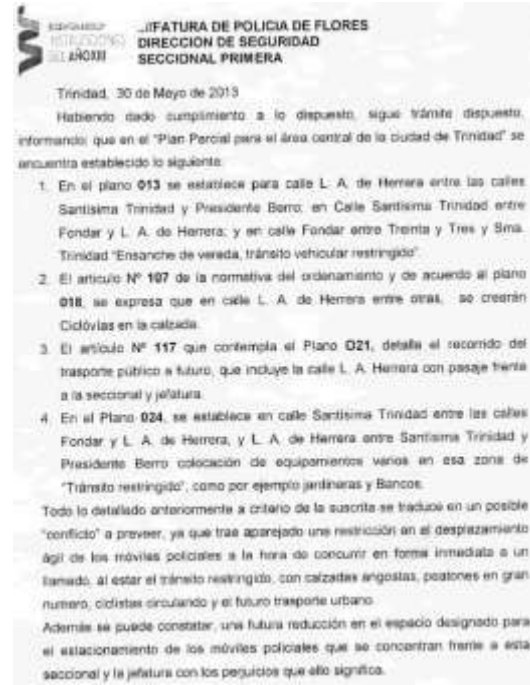
- 1- UTE. Oficina Local.
- 2- Oficina Local de Catastro.
- 3- Ministerio de Turismo y Deportes.
- 4- Jefatura de Policía de Flores.
- 5- OSE. Oficina Local.
- 6- ANEP. Arqta. Ana Laura Melo.
- 7- ANTEL. Oficina Local.
- 8- Asociación de Arquitectos del Uruguay. Filial Flores.
- 9- Ministerio de Educación y Cultura. Oficina Local.
- 10- Centro Comercial de Flores.
- 11- Asociación de Escribanos de Flores.
- 12- Comisión de Patrimonio.

**INSTITUCIONES QUE DIERON  
RESPUESTA:**

- 1- Ministerio del Interior. Jefatura de Policía de Flores. (Adjunto).

## PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.



**PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD**

Noviembre 2014.

JEFATURA DE POLICIA DE FLORES  
DIRECCION DE INVESTIGACIONES  
Trinidad, 27 de mayo de 2013.

DILIG. N° 136/2013-mmp.

De acuerdo a lo dispuesto en lo que refiere a comentarios o aportes que se consideren oportunos en referencia al contenido del Plan Parcial para el área central de la ciudad de Trinidad, con respecto a la competencia de esta Dirección y en concordancia con un sentido amplio del concepto de seguridad, es necesario resaltar las normativas que regulan la instalación y funcionamiento de los denominados centros nocturnos, principalmente en lo que respecta al área céntrica de: Pub, dancings, boleros o establecimientos de similares características, establecidos en los Decretos N° 422/90 y su modificación a través del Decreto N° 264/00 del Poder Ejecutivo, en concordancia con la ley N° 16.896 Prevención y defensa contra siniestros (Dirección Nacional de Bomberos), estas normativas contemplan la prevención en locales que por sus características aglomeran una significativa cantidad de personas en el interior y su entorno, donde las instituciones que tenemos competencia debemos unificar criterios para preservar la Seguridad Pública en su sentido más amplio.

En lo que respecta al trabajo de esta Dirección en la prevención y represión de delitos, como así también al trabajo de la Brigada Departamental Antidrogas en la represión del tráfico ilicito de drogas, hay que destacar del plan parcial los factores de seguridad y convivencia en la ciudad, que son posibles a través de la coordinación interinstitucional, participación de la sociedad, etc.

Las experiencias más exitosas en seguridad urbana se inscriben en enfoques integrales de prevención.

La creación de espacios públicos seguros: no solo implementan técnicas de planificación y diseño pertinentes. Es fundamental para que la comunidad se apropie de su entorno y pueda construir lazos de confianza, y que contribuyan a potenciar su capacidad de organización y formulación de nuevas iniciativas.

Los usos y costumbres que acontecen en espacios públicos, tradiciones, tendencias generales o eventos esporádicos, pueden indicar grados de integración social, sentido de pertenencia, obtenido en un barrio, una zona o una ciudad.

Construcción de estas capacidades es casi impensable fuera del espacio público, ya que favorecen el desarrollo humano sostenible y la noción de seguridad humana.

La recuperación del espacio público, no sólo contribuye a mejorar la percepción de seguridad, sino que impacta el medio ambiente y se desdibuja la traza delinciente, entorno y víctima, indispensable para que se posibilite el delito, se desuelva.

EL ENCARGADO DE INVESTIGACIONES,  
SUB COMISARIO:

Andrés BANEGAS



PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD

Noviembre 2014.

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

**GOBIERNO DE FLORES**  
Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente

MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

Montevideo, 23 OCT 2014

VISTO: la solicitud presentada por la Intendencia Departamental de Flores contenida en el Expediente 2014/4000/03113;

RESULTANDO: I) esa por nota de fecha 14 de Mayo de 2014, la Intendencia Departamental de Flores adjunta el informe de correspondencia previsto por el artículo 25 de la Ley Nº 18.308 de 18 de junio de 2008, respecto del Instrumento de ordenamiento territorial "Plan Parcial para el Área Central de la Ciudad de Trinidad";

II) que analizada las actuaciones por parte de la División Cooperación Departamental y Local de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, en informe de fecha 21 de septiembre de 2014, se establece que se cumplieron las instancias de participación legalmente requeridas;

III) que además se informa que respecto a la correspondencia con otros instrumentos vigentes, no se encuentran afectadas a la fecha las Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial, el proyecto se compatibiliza con los lineamientos y principios establecidos en la Ley 18.308 de 18 de junio de 2008, y el proyecto de Plan Parcial es un instrumento derivado del Plan Local de Trinidad y su Microrregión -Orden 002/2013- por lo que sugiere se emita en forma favorable el informe de correspondencia solicitado;

IV) que la Gerencia del Área de Planificación y Ordenamiento Ambiental del Territorio y el Director Nacional de Ordenamiento Territorial, estiman que corresponde emitir el informe antes referido;

CONSIDERANDO: que se entiende pertinente emitir el informe de correspondencia en el sentido propuesto;

ATENTO: a lo precedentemente expuesto y a lo dispuesto por el inciso final del artículo 25 de la Ley Nº 18.308 de 18 de junio de 2008 y Decreto 221/2009, de 11 de mayo de 2009;

EL MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

**RESUELVE:**

1º.- Emitirse en forma favorable el informe de correspondencia relativo al Instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo urbano "Plan Parcial para el Área Central de la Ciudad de Trinidad", en cumplimiento a lo dispuesto por el inciso final del artículo 25 de la Ley Nº 18.308 de 18 de junio de 2008.

2º.- Comunicarse a la Intendencia Departamental de Flores y pasar a la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial.

*[Firma]*  
Ag. Enrique Rodríguez  
Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente



### 13 Bibliografía.

- **“Censo de Fachadas”.**  
Inventario de Fachadas de interés patrimonial.  
Arquitectos: Nelson Lorenzo, Marcelo Vergara, Rosario Suárez y Patricia Rabosto.  
Intendencia Departamental de Flores. Exp. N° 112483 de fecha 12 de setiembre de 2011.
- **“Studio Delle Trasformazioni del Territorio Periurbano Negli Ultimi Cinquant Anni Nella Citta di Trinidad (Flores-Uruguay)”.**  
(Estudio de las Transformaciones del Territorio Periurbano en los últimos Cincuenta Años de la Ciudad de Trinidad-Flores-Uruguay).  
  
Pirotta Matteo Tesis de Grado. Università Degli Studi Di Milano. Italia. Año Académico 2010-2011. (Trabajo Inédito).
- **Plan Local de Trinidad y su Microregión. Decreto N° 0802/2013** de fecha 17 de Mayo de 2013. Junta Departamental de Flores.
- **Ley N° 18308 de 18 de junio del 2008 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.**
- **Ley N° 18.367 del 10/10/ 2008.**
- **Ley N° 18.719 de 27/12/2010. Artículos 607 y 610.**
- **Ley N° 18.834 de 04/11/2011. Artículos 220,224 y 225.**
- **Ley N° 18.996 de 07/11/2012. Artículos 234 y 235.**
- **Decretos:**  
  
**N° 221/2009 de 11/05/2009.**  
  
**N° 400/2009 de 26/08/2009.**  
  
**N° 523/2009 de 16/11/2009.**