

Aprobación previa

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

Informe de ordenamiento  
Diciembre, 2012

Trinidad  
Departamento de Flores  
Uruguay

**Intendente Departamental de Flores**

Dr. Armando Castaingdebat.

Equipo de Ordenamiento Territorial,  
Intendencia Departamental de Flores

**Responsable o coordinadora general.**

Secretaria General Mtra. Beatriz Ríos.

**Coordinación.**

Lic. en TS Anna Chulepin.

**Asesor Jurídico.**

Dr. Julio Olivera.

**Directores de Departamento.**

Departamento de Obras y Arquitectura.

Ing. Agr. Guillermo Villa.

Departamento de Promoción y Desarrollo.

Lic. Diego Irazábal.

**Asesores.**

Ing. Agr. Horacio Irazábal.

Arqta. Silvia Stawski.

Ing, Agrimensor Pablo Bidondo

Arqto. Javier Naddeo.

Dr. Gustavo Rusiñol.

Técnico SIG Fabián Zubiría.

Ing. Químico Fabián Rodríguez.

Equipo profesional del Plan Parcial del área  
central de Trinidad.

**Director**

Arq. Ruben García Miranda.

**Coordinador**

Arq. Santiago Martinez

**Relevamiento**

William Aguilar

Manuel Díaz

**Marketing y producción web**

Víctor Suma Vinelli

**Diseño web.**

Lic. Sebastián Suárez

Aprobación previa

## 5. Ordenamiento

### 5.1. Principales lineamientos del ordenamiento.

#### 5.1.1. Zonificación

##### 5.1.1.1 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.

##### 5.1.1.2 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).

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

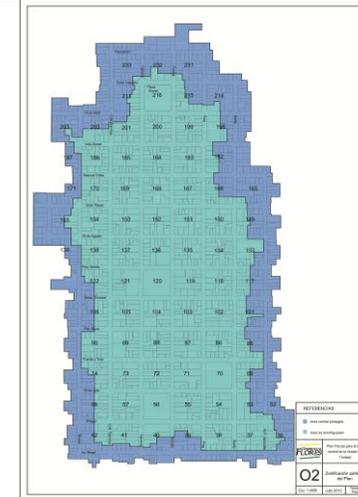


Figura 23: Áreas de protección

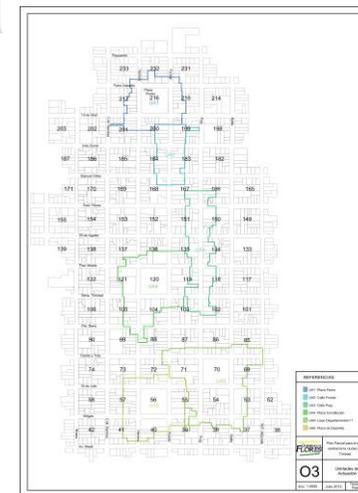


Figura 24: Unidades de actuación

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.

**5.1.2. Áreas y bienes de protección patrimonial**

**5.1.2.1. 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.

**5.1.2.2. Definición de los grados de protección**

En materia de definición patrimonial se baso 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.

Bajo la nueva propuesta el porcentaje de bienes protegidos baja a un 46,3% y los sin protección se eleva a 53,7%l (ver plano 04)

Por otro lado si se analiza el cuadro siguiente con los valores desglosados de

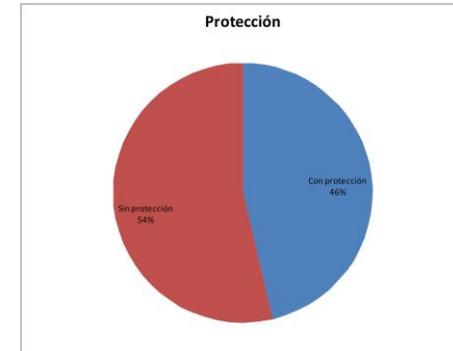


Figura 25: Gráfica de Bienes con y sin protección



Figura 26: Gráfica de grados de protección

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)

#### 5.1.2.3. Preservación y puesta en valor de los bienes protegidos.

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.

#### 5.1.2.4. 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.

#### 5.1.3. 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>1</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 nueva viviendas y la rehabilitación para dicho uso de bienes patrimoniales.



Figura 27: Obra en proceso de rehabilitación

<sup>1</sup> IDF: Plan Local para la ciudad de Trinidad y su microrregión. Aprobación previa, 2012, página 37.

#### 5.1.4. Desarrollo urbano

##### 5.1.4.1. 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 paneles solares

##### 5.1.4.2 Mantenimiento de la línea de edificación.

Una de las características del sector es atender 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)

##### 5.1.4.3. 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

##### 5.1.4.4. 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.

##### 5.1.4.5. 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).

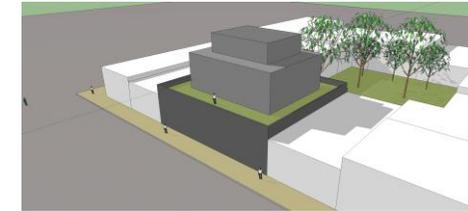


Figura 28: Alternativa de volumetría para obra de planta nueva

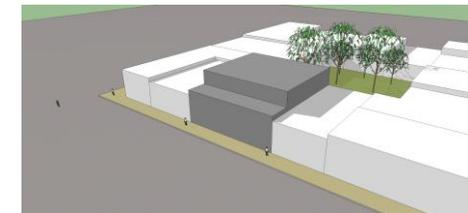


Figura 29: Alternativa para ampliación superior de bienes protegidos

5.1.4.6. 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.

5.1.4.7. 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 dinámica propia o de abastecimiento de

insumos afecte la calidad ambiental del sector.<sup>2</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>3</sup>*

5.1.4.8. Reglamentación de los estacionamientos.

Se exigirá que cada nueva unidad que se construya o amplíe en aquellos bienes grados 1 y 0 que prevean un lugar de estacionamiento en su predio (ver plano O11)

Los padrones con una protección de grados 2, 3, y 4, quedarán exonerados de esta exigencia salvo que las características de



Figura 30: Corazón de manzana en el área central

<sup>2</sup> IDF: Plan Local para la ciudad de Trinidad y su microrregión. Aprobación previa, 2012, página 49

<sup>3</sup> Ibidem

la edificación y su implantación lo permitan.

**5.1.4.9. 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.

**5.1.5. Espacios verdes**

**5.1.5.1. 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)

**5.1.5.2. 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)

**5.1.6. Movilidad**

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

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.

**5.1.6.2. 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)

**5.1.6.3. 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



Figura 31: Bicicletas de Plaza Walter Echevarría

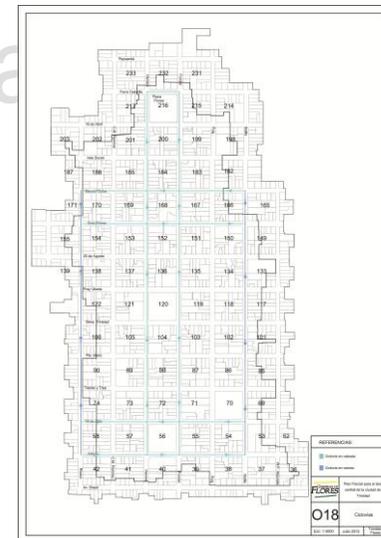


Figura 32: Circuitos de ciclovías

y en el tamaño y características técnicas de sus unidades. (ver plano O21)

5.1.6.4. 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.

5.1.7. **Equipamiento urbano**

5.1.7.1. 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 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 de la 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)

5.1.8. **Turismo.**

5.1.8.1. Incrementar los circuitos turísticos.

Es necesario fortalecer y acrecentar el circuito patrimonial que ha diseñado la Oficina de Gestión de patrimonio y turismo cultural del departamento, complementándolo con un mayor número de recorridos que integren sitios de interés, tramos y visuales protegidas y espacios públicos (ver plano O16)

5.1.8.2. Promover la mejora de los servicios turísticos.

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



Figura 33: Propuesta tipo de iluminación eje Fondar / Herrera

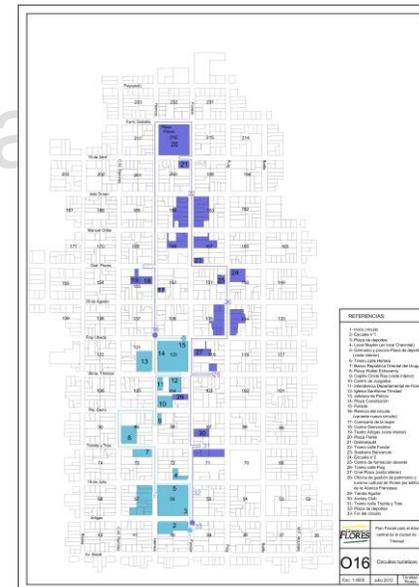


Figura 34: Circuitos turísticos

## 5.2. Normativas de ordenamiento

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. **Definición.** De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008, el Plan Parcial para el Área Central de la Ciudad de Trinidad constituye un instrumento para el ordenamiento detallado de áreas identificadas por el Plan Local, 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 del paisaje; entre otras cosas.

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.

### 5.2.1. **Ámbito de actuación**

#### 5.2.1.1. Áreas de protección

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 Ubeda, Rivera hasta Inés Durán.

Los padrones incluidos en este sector son:  
226, 2745, 3829, 228, 5140, 229, 6440, 234, 2742, 2471, 2877, 233, 232, 2343, 231, 230, 2952, 6226, 237, 236, 2392, 235, 242, 4252, 241, 4847, 2387, 2694, 240, 3110, 2491, 238, 1986, 244, 3112, 243, 239, 2418, 2637, 6269, 6059, 248, 249, 2197, 247, 246, 5847, 262, 4034, 2645, 2493, 2492, 261, 5751, 2433, 2293, 260, 2341, 4307, 263, 1979, 2540, 4310, 6226, 268, 267, 4355, 4365,

2514, 340, 5702, 341, 2140, 337, 346, 345, 344, 343, 3080, 2327, 342, 5290, 3458, 3446, 4026, 349, 2173, 348, 2015, 347, 5834, 356, 357, 3527, 2606, 355, 5795, 354, 353, 3180, 352, 351, 7754, 7753, 2530, 360, 359, 5495, 361, 367, 2906, 365, 366, 364, 5657, 363, 2186, 2463, 362, 2087, 370, 4467, 2871, 369, 3149, 2939, 5646, 375, 6539, 374, 373, 2903, 372, 371, 2753, 2575, 445, 3350, 3351, 3331, 444, 3332, 446, 4301, 447, 448, 453, 2678, 458, 457, 456, 455, 454, 6669, 6670, 6041, 8393, 8392, 468, 7911, 3034, 4404, 4085, 466, 465, 464, 463, 462, 461, 3240, 475, 474, 473, 472, 471, 470, 7912, 481, 480, 479, 478, 477, 476, 2339, 3382, 6462, 6493, 6743, 6461, 6479, 483, 482, 3125, 488, 6049, 6050, 487, 6051, 486, 3142, 485, 484, 493, 2689, 5778, 544, 3309, 545, 2717, 546, 5266, 2184, 2707, 540, 550, 5858, 5859, 2009, 2218, 256, 549, 548, 4583, 547, 3216, 554, 553, 552, 551, 5860, 561, 2649, 1766, 560, 559, 558, 557, 2066, 4814, 555, 6427, 6426, 564, 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,	1022, 3114, 1023, 1028, 1027, 1026, 1024,
668, 5796, 4763, 676, 2927, 675, 2951,	1025, 2093, 2657, 2658, 2604, 2811, 2810,
7587, 3553, 7586, 2089, 672, 2558, 2880,	1030, 3196, 3577, 1029, 2429, 1035, 2623,
671, 680, 679, 678, 677, 4158, 2369, 687,	2006, 1034, 2025, 3385, 1033, 1032, 1031,
686, 685, 7314, 7313, 684, 683, 682, 681,	1041, 1040, 2083, 6180, 1039, 1038, 1037,
3605, 688, 2669, 696, 3961, 695, 3721,	1036, 2942, 1046, 1044, 1045, 2805, 1043,
2048, 694, 2294, 693, 692, 691, 690, 689,	2862, 1042, 2195, 4224, 1051, 1050, 1049,
3551, 2105, 4835, 697, 3727, 6468, 702,	3766, 1048, 1047, 1057, 2447, 1055, 1054,
701, 2629, 700, 2552, 3044, 699, 698, 6900,	1053, 2410, 1052, 2411, 1062, 1061, 1060,
2379, 2380, 788, 789, 790, 791, 2045, 7553,	1059, 2747, 1058, 5666, 1066, 5679, 1065,
7552, 793, 799, 798, 6123, 3273, 2570,	6736, 6737, 1064, 4711, 3324, 3904, 3315,
3319, 797, 796, 5838, 3017, 3018, 2752,	7613, 7614, 1068, 7612, 1067, 5464, 3116,
803, 802, 801, 800, 2182, 810, 809, 6583,	7271, 3412, 1070, 2930, 6146, 1143, 4595,
6161, 808, 807, 806, 811, 7378, 7377, 813,	3175, 3159, 1148, 1149, 3526, 2841, 1150,
2163, 2178, 812, 814, 817, 2644, 816, 815,	2633, 1151, 2631, 2632, 2682, 2612, 2632,
820, 819, 5985, 5269, 818, 6768, 826, 5397,	1145, 3019, 3020, 1157, 2211, 1156, 2716,
825, 2595, 2598, 824, 2997, 823, 6004, 822,	1155, 2831, 2571, 2348, 2338, 1152, 6344,
3344, 821, 901, 904, 905, 4296, 906, 2381,	1159, 1158, 1153, 2304, 1154, 1164, 1165,
2926, 5673, 7427, 7428, 909, 908, 2427,	1163, 2780, 2857, 1162, 7747, 1160, 7603,
2455, 2428, 907, 6065, 6055, 6054, 916,	7602, 7746, 1167, 1166, 7748, 7749, 3001,
2605, 915, 914, 913, 3168, 912, 911, 922,	1174, 1172, 4059, 1173, 2587, 1171, 1170,
921, 6125, 920, 919, 2816, 2818, 918, 917,	1169, 6192, 1180, 3342, 1179, 4289, 3541,
929, 2826, 928, 927, 926, 925, 924, 923,	1178, 1177, 1176, 1185, 3826, 3432, 1184,
2212, 3035, 934, 933, 3830, 1755, 4848,	2480, 2815, 1183, 1182, 1181, 2933, 2932,
932, 931, 930, 937, 3465, 936, 3421, 935,	1994, 4829, 1188, 4828, 2472, 1187, 1186,
4414, 3163, 943, 5555, 942, 2214, 2030,	3187, 3033, 2528, 2314, 5669, 1265, 1266,
941, 940, 939, 938, 2459, 947, 4242, 6012,	2737, 1268, 2200, 4982, 4983, 2203, 4880,
946, 945, 944, 6257, 3145, 4162, 2835, 952,	4981, 2340, 4323, 1267, 1271, 6150, 1270,
2325, 951, 2309, 237, 950, 3252, 949, 7329,	2189, 1269, 2497, 2807, 1279, 1277, 6278,
7330, 2550, 720, 2545, 954, 2620, 2621,	1276, 3039, 3328, 1275, 1274, 1273, 2670,
3308, 953, 958, 3348, 2018, 1021, 2363,	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.

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.

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,  
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.

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:

**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.

**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.

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

**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.

**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.

**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.

**Protección patrimonial.**

Artículo 8. **Condiciones de actuación.** Toda intervención urbana arquitectónica que se realice en el Área deberá integrarse a las características ambientales, 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 de la ciudad.** Queda expresamente prohibido aperturas de nuevas calles, ensanches, ni cualquier 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 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

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 como su rol en el área, y pauta 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.** A los efectos de este documento se entienden como aquellos bienes evaluados con los grados de protección integral, estructural y ambiental (grados 4, 3 y 2)

Artículo 13. **Bienes sin protección.** A los mismos efectos se entienden como aquellos evaluados con los grados de sustitución posible y deseable (grados 1 y 0)

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

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

### 5.2.2. Desarrollo urbano.

#### 5.2.2.1. Normativas generales a aplicar

Artículo 16. **Normas de higiene de la Vivienda.** Para la ejecución de toda obra nueva 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** En el Área Central de Protección Patrimonial 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 técnica del Plan Parcial evaluará la situación y las acciones a poder 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.

Artículo 21. **Inspecciones.** La oficina técnica del Plan Parcial estará facultada para realizar inspecciones en los bienes incluidos en los sectores definidos en los artículos para constatar su estado de conservación, posibles alteraciones y a aplicar penalidades en caso de incumplimiento.

#### 5.2.2.2. Disposiciones de sustentabilidad edilicia

Artículo 22. Se promoverán las construcciones limpias tanto en el uso de materiales no contaminantes como en la

reducción de la producción de residuos. Se tomará en cuenta los materiales y el tipo de aislación propuestas.

Artículo 23. En primer lugar como forma de mejorar la aislación y aumentar la presencia de verde en la ciudad se establece que el 50% de las superficies de los techos de las nuevas construcciones serán verdes, resueltos con césped natural.

Artículo 24. Se priorizará la instalación y uso de paneles solares, implantados en consonancia con los valores patrimoniales de las obras, que puedan calentar un porcentaje del 50% del agua sanitaria necesaria.

Artículo 25. Se promoverá la ventilación cruzada en las edificaciones y se prohíbe la ventilación forzada en locales comerciales, oficinas u otro tipo de construcciones.

Artículo 26. Se propone un racional manejo del recurso del agua, por lo tanto se considerará las propuestas en materia de su ahorro, con el uso por ejemplo de griferías de control de caudal o cisternas con doble descarga.

#### 5.2.3.3. 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
- 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 que se definen entre los espacios públicos y las construcciones.
- 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.

##### 5.2.3.3.1. Alienaciones 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.

Artículo 31. Retiro posterior. El retiro posterior será un 25% del área del predio. Se podrá ocupar hasta un 20 % de dicha superficie de retiro con construcciones complementarias (garajes, parrilleros, depósitos).

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

#### 5.2.3.4. 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.

5.2.3.4.1. 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 obras nuevas, 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
- un volumen exento, retirado 4 metros del plano de fachada, al menos 3 metros de cada una de las medianeras laterales y al menos 4 metros del plano posterior 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

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.

5.2.3.4.2. 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 deberán seguir los lineamientos planteados en los artículos 45 y 46.

#### 5.2.3.5. Acordamientos

Artículo 41. 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 3.00 metros mínimo, en 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. En los bienes protegidos regirá el artículo 45 En situaciones excepcionales se podrá presentar una propuesta de acordamiento a analizar por la oficina Técnica.

Artículo 44. Las edificaciones con medianeras expuestas, una vez que

presenten permiso de construcción por ampliaciones o refacciones, deberán proponer un tratamiento superficial de las mismas, con un plazo de inicio y de final de obras.

#### 5.2.3.6. 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 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. **Corazones de manzanas.** Se deroga expresamente para las dos áreas consideradas en el Plan Parcial la disposición marcada en el Artículo 17º de la Ordenanza sobre amanzanamientos y fraccionamientos de predios, decreto nº367/99, que permitía la creación de una fracción tipo martillo por manzana.

5.2.3.6.1. Ocupación del suelo en el Área Central de Protección Patrimonial

Artículo 47. Para el sector registrá 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 registrá 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%.

5.2.3.6.2. Ocupación del suelo en el Área de Amortiguación

Artículo 52. Para las nuevas edificaciones registrá un FOS del 65% y un FOT de 260%.

5.2.3.7. Usos del suelo:

Artículo 53. De acuerdo al artículo 19 del Plan Local para la ciudad de Trinidad y su Microrregión el uso preferente del sector será residencial, comercial y de servicios. Se desestimulará o incluso prohibirá aquellos usos que por su dinámica propia o de abastecimiento de insumos afecte la calidad ambiental del sector

Artículo 54. Siguiendo la disposición local citada 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.

5.2.3.7.1. Usos del suelo en el Área Central de Protección Patrimonial.

Artículo 55. Se promoverá la concentración de las actividades comerciales y de servicios 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.

#### 5.2.3.7.2. Usos del suelo en el Área de Amortiguación

Artículo 57. El uso preferente del Área será residencial y comercial cotidiano. Se desestimulará o incluso prohibirá aquellos usos que por su dinámica propia o de abastecimiento de insumos afecte la calidad ambiental del sector

#### 5.2.3.8. Estacionamientos

Artículo 58. 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.

De acuerdo a sus dimensiones se dividirán:

Clase 1: de 2,5 metros x 5 metros

Clase 2: de 2,25 x 4,5 metros.

Artículo 59. En toda construcción (nueva, ampliación o refacción) en el área se deberá prever un estacionamiento por cada unidad de vivienda, local u oficina. En el caso de una sola unidad será necesariamente de clase 1 y en casos de un número mayor se permitirá un 50% de cada una de estas clases.

Artículo 60. En locales que excedan los 150 metros cuadrados se deberá prever un segundo estacionamiento.

Artículo 61. 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.

Artículo 62. Para el resto de las edificaciones como norma general se exigirá que un 15 % de su superficie total esté destinada a cocheras o garajes. Se excluirá de dicho porcentaje, el área de estacionamiento y las destinadas a circulación y maniobras.

#### 5.2.3.9. Fachadas

Artículo 63. Se pondrá especial cuidado en el tratamiento de la fachada de cualquier tipo de intervención. Se dejarán de lado

revestimientos cerámicos, de materiales reflejantes u otros que provoquen distorsiones severas en la calidad ambiental del conjunto.

Artículo 64. Se deberá tomar especial cuidado en la aprobación de los materiales de terminación de fachadas y su repertorio cromático.

Artículo 65. El tipo de pinturas utilizadas en obras existentes deben contemplar la compatibilidad con la terminación existente y su repertorio cromático debe considerar las características de las obras circundantes.

Artículo 66. En materia de resolución cromática se valorará la idea de conjunto, tanto a nivel del padrón como en el tramo donde se implante la obra.

Artículo 67. 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 68. Los equipos de aire acondicionado y sus instalaciones complementarias no podrán ubicarse en la

fachada de los bienes del sector ni en el sector de cubierta próximo a ella.

Artículo 69. 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 70. Para toda intervención en las fachadas del sector se deberá presentar un trámite consulta de acuerdo al artículo 105.

#### 5.2.3.10. Cartelería

Artículo 71. Se admitirá exclusivamente un solo cartel por unidad y deberán 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 72. 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 73. **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 74. 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 75. **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 76. **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 77. Quedan expresamente excluidos marquesinas y cualquier tipo de construcción accesorias que enmascaren la fachada del bien. Tampoco se admitirán carteles pintados en el paramento de las fachadas ni carteles luminosos con fondo transparente o traslucido.

Artículo 78. Queda prohibida cualquier tipo de publicidad en muros perimetrales de baldíos, medianeras expuestas, pavimentos de aceras y calzadas, árboles y columnas de alumbrado ni grafitis de ningún tipo.

Artículo 79. Para toda instalación de cartelería se deberá presentar un trámite consulta de acuerdo al artículo

Artículo 80. Para la cartelería existente se fija un plazo de dos años, a partir de la aprobación de esta norma, para ajustarse a las presentes disposiciones.

Aprobación previa

5.2.3.11. Disposiciones para la presentación de recaudos para la Realización de obras en el sector del Plan Parcial

Artículo 81. **Trámite en consulta.** Para toda intervención a llevar adelante en las Áreas del Plan Parcial deberán presentar un trámite en consulta previo a un permiso de construcción, modificaciones en fachada o instalación de cartelería.

Artículo 82. **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 y de sus espacios exteriores.

4. 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), 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 83. **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 84. **Técnico responsable.** Todo trámite en consulta, previo de un permiso de construcción, establecidos en los artículos 103 y 103, 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 85. **Trámite en consulta para intervenciones en fachadas**

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

4. 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.
5. 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.
6. 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.

#### 5.2.4. Espacios verdes

Artículo 87. Se promoverá una homogeneidad de las especies para cada zona determinada de la ciudad, principalmente en el Área central y sus unidades de actuación. La distribución de especies será planteada por los profesionales o especialistas en paisajismo de la Intendencia Departamental de Flores y sólo se podrá plantar en las veredas las especies permitidas establecidas por dichas directrices.

Artículo 88. Como lineamiento general para instrumentar la reposición de árboles por parte de la Intendencia Departamental de Flores se ha establecido en el artículo 1º del Decreto n°0174 del año 1992: “la

Intendencia Departamental de Flores deberá reponer en un plazo de dos (2) años a partir de la fecha de promulgación del presente Decreto todos los árboles del ornato público extraídos sin causa debidamente justificada.” Siguiendo las directrices del citado decreto y los principios del Plan Parcial, se prohibirá la extracción de árboles del ornato público en el sector por parte de particulares.

Artículo 89. Se admitirá con carácter excepcional su extracción exclusivamente en los casos establecidos en el decreto n°0175 del año 1992 en los incisos:” B) por daños en la construcción, provocados directamente por el árbol, previa constatación técnica por el Departamento de Obra de la comuna y C) cuando el estado del árbol aconseje su extracción, previo informe de la Oficina Técnica correspondiente”. En estas situaciones el administrado deberá reponer el ejemplar tal cual lo planteado en el artículo 3° del decreto n°0174.

Artículo 90. 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 a forma de revisar las ramas que deban ser podados a fin de evitar incidentes.

Artículo 91. Se sancionará al personal ajeno a la Intendencia quien realice podas por cuenta propia con multas cuyo valor lo establecerá la Intendencia según la significancia del daño.

Artículo 92. De acuerdo a lo planteado en el artículo 37, como forma de aumentar la presencia de verde en la ciudad se establece que el 50% de las superficies de los techos de las nuevas construcciones serán verdes, resueltos con césped natural.

Artículo 93. Se llevará 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. Siguiendo los lineamientos del Plan Parcial y tomando en cuenta los parques Centenario y Lavalleja, las plazas Constitución, Flores y Etchevarría y las plazoletas en las manzanas de las Plazas de Deportes y el Liceo Departamental n°1 se integrarán a partir de vías arboladas.

Artículo 94. La trama de vías arboladas integradoras estará 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.

Artículo 95: 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.

Artículo 96. En las calles Fondar, Herrera, Oribe y Farro Debellis, se procederá a una plantación intensiva a lo largo de toda su longitud.

#### **5.2.5. Movilidad**

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

Artículo 97. En el marco de un mayor protagonismo del peatón, se determina la creación de la vía de tránsito reducido en la calle Fondar entre Treinta y Tres y Santísima Trinidad cuyo diseño se llevará delante de

acuerdo a los lineamientos de la propuesta ganadora de un Concurso nacional de anteproyectos.

Artículo 98. Como forma de enriquecer el espacio público y en consonancia con las Unidades de Actuación y la ubicación de edificios o espacios singulares, se proyecta, como forma de un mejor aprovechamiento de las calidades ambientales de dichos espacios, el ensanche de las veredas en las calles: Santísima Trinidad entre Herrera y Fondar, Treinta y Tres entre Puig y Batlle, Artigas entre Herrera y Fondar, y tres de las calles perimetrales a la Plaza Flores: Farro Debellis, Fondar y Herrera.

Artículo 99. Se reafirma lo dictaminado por los artículos 6 y 7 de la Ordenanza sobre el uso de calles, plazas y aceras, decreto n°1480/ 51 que establece que 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.

Artículo 100. Se deberá asegurar la circulación de personas en sillas de ruedas en aceras y espacios públicos, con rampas y sendas apropiadas.

Artículo 101. En los edificios de uso público una vez que se proyecten obras nuevas, refacción o ampliaciones deberá prever el acceso y circulación de personas discapacitadas.

#### 5.2.5.2. Ciclovías

Artículo 102. **Ciclovía.** Se define como una vía para la circulación exclusiva de bicicletas, separadas del resto del tránsito vehicular y peatonal.

Artículo 103. Las vías pueden ser unidireccionales con un ancho de 2.00 metros y bidireccionales con un ancho de 2.50 metros.

Artículo 104. 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 105. 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 mt separadas 1.00 metro entre ellas.

Artículo 106. En las ciclovías tipo B tendrán un pavimento particular en base a:

- hormigón
- piezas prefabricadas

Artículo 107. 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 Herra y Fondar, Fondar entre Artigas y Farro Debellis. (ver plano O19)

Artículo 108. 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.

#### 5.2.5.3. Tránsito

Artículo 109. Se modifica el sentido de las calles Rivera y Wilson Ferreira Aldunate, convirtiéndolas en vías de un solo sentido de sur a norte.

Artículo 110. Se cambia el sentido de las calles Inés Durán y 19 de abril, convirtiéndolas en vías de un solo sentido, Durán de esta a oeste y 19 de abril de oeste a este.

Artículo 111. Se exigirá el cumplimiento del decreto departamental 0432, ordenanza hacia la generación de ruidos molestos.

Artículo 112. Se promoverá la construcción de garajes por parte de agentes privados y la cesión de predios públicos para tal uso.

Artículo 113. No se admitirá el tránsito de camiones de gran porte y autobuses interdepartamentales o de turismo en las vías de dicho sector.

Artículo 114. Dichas prohibiciones regirán a partir de la instalación de las terminales respectivas al sur y noroeste de la ciudad.

#### 5.2.5.1. Autobús urbano.

Artículo 115. En el marco de una compatibilización del transporte automotor y un centro protegido es necesario plantear un mayor desarrollo del transporte público y por ende del autobús urbano, para ello es imprescindible modificar el tamaño y características técnicas de sus unidades. Por tanto deberá implementarse buses tipo micros con emanaciones de gases controladas.

Artículo 116. En materia de recorridos se compatibilizará 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.

Artículo 117. 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

Aprobación previa

#### 5.2.6. Equipamiento urbano

Artículo 118. El equipamiento urbano presentará un diseño contemporáneo, que se integre al ambiente y a sus condicionantes contextuales, autorizado previamente por la Oficina técnica del Plan Parcial y se ubicará en emplazamientos que no impidan o dificulten la circulación y la visibilidad.

Artículo 119. 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 técnica del Plan Parcial y asumiendo todos los gastos para su implantación.

Artículo 120. 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 121. El diseño de kioscos y cabinas de personal de seguridad integrará el sistema integral el área y deberá contar con la aprobación de la Oficina técnica.

#### 5.2.7. Turismo

Artículo 122. Se incentivará la recepción de turistas en el área central de la ciudad. Para ello se establecerán distintos circuitos turísticos que conjuguen los sitios de interés con los relevantes tramos urbanos y edificios testimoniales.

Artículo 123. 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.

#### 5.2.8. Proyectos urbanos de detalle

Artículo 124. **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 125. La Intendencia Departamental de Flores a través de la Oficina técnica del Plan Parcial, resolverá el tipo de proyectos a llevar adelante, sus realizadores y las áreas para su ejecución.

Artículo 126. 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.

### **5.2.9. Vigencia y ajuste del Plan Parcial**

Artículo 127. 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.

Artículo 128. El Ejecutivo Departamental, basado en una recomendación profesional fundada, podrá remitir a la Junta Departamental para su consideración toda

modificación que tienda a mejorar las calidades del presente instrumento.

### **5.2.10. Publicidad del Plan Parcial**

Artículo 129. En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 26 de la Ley N° 18308 de 18 de junio de 2008, la Intendencia Departamental de Flores publicará en el Diario Oficial una versión completa de la totalidad de los documentos que conforman el Plan Parcial para el área central de la ciudad de Trinidad a los efectos de su divulgación, quedando facultada para desarrollar toda otra actividad de promoción del mismo.

Aprobación previa