

## **ORDENANZA DE REGULACIÓN DE USO DEL SUELO EN LAS AREAS COSTERAS DE DOLORES Y MERCEDES AFECTADAS POR DECRETO 0932 DE 3/7/90.-**

**Artículo 1º) LIMITES.** Quedan comprendidos en la presente ordenanza todos los predios ubicados en las zonas delimitadas por:

En MERCEDES: Faja comprendida entre el río Negro, la Avda. José Zorrilla de San Martín, Avda. Asencio, calle Luis Alberto de Herrera en su trazado con orientación oeste-este; desde el punto en que Luis Alberto de Herrera deja de tener dicha orientación se continúa hasta el encuentro de la continuación De La Ribera con camino Elías Regules, y por éste hasta la línea separatoria de las zonas urbana y rural.

En DOLORES: Faja comprendida entre el río San Salvador, costanera Gral. Artigas y la península Ramospé.

No quedan comprendidos en esta ordenanza los predios frentistas a estas zonas.-----

**Artículo 2º) PREDIOS MUNICIPALES** Los predios que siendo municipales, se encuentren ubicados en las zonas indicadas en el numeral 1 y que sean enajenados o cedidos en comodato quedarán sujetos a las disposiciones generales y particulares que esta ordenanza establece. Para ello se determinarán predios de superficie no menor de 10.000 m<sup>2</sup> (diez mil metros cuadrados) por parte del Departamento de Arquitectura y Urbanismo.-----

**Artículo 3º) EDIFICABILIDAD.** Este ítem es aplicable a predios aún no edificados y a las ampliaciones que se propongan para instalaciones existentes:

**AREA EDIFICABLE** El área edificable no podrá superar el 5% (cinco por ciento) del área total del predio;

**AREA ENJARDINADA.** El área inmediata al área edificada deberá contar con un área enjardinada no menor a seis veces (treinta por ciento) del área edificable, debiendo estar parqueada la totalidad del predio, siendo su diseño y mantenimiento de cuenta exclusiva del propietario o concesionario, de acuerdo a las pautas generales que establezca el Departamento de Arquitectura y Urbanismo.-----

**Artículo 4º) EDIFICACIONES.** Se procurará que las edificaciones proyecten sus áreas servidas sobre el espejo de agua, a través de terrazas y muelles, ya se trate de sectores cubiertos o espacios abiertos de recreación;

**ALTURAS.** La altura máxima de edificación se establece en 3,50 ms. (tres metros con cincuenta centímetros) medidos exteriormente como promedio de cada cubierta por encima de la cota mínima de edificación (+10.24 mWh para Mercedes y +8.64 mWh para Dolores).

En construcciones auxiliares o de servicio (chimeneas, tanques de agua, puestos de observación) se admitirán alturas superiores hasta en un 100% (cien por ciento) de la establecida en el párrafo anterior;

Salvo en construcciones auxiliares o de servicio, no se admitirán cubiertas planas que induzcan al crecimiento en altura de las edificaciones.

Se procurará que los materiales a emplear sean duraderos y que no requieran un permanente mantenimiento, logrando la expresividad del conjunto a partir de la propia naturaleza de los materiales empleados.-----

**Artículo 5º) RETIROS FRONTALES Y LATERALES.** Se establece un ancho de vereda de 5.00 ms. (cinco metros) contados a partir del plano vertical exterior del cordón de vereda.

Se establece un retiro frontal “non edificandi” de 4.00 ms. (cuatro metros). Este retiro es mínimo, ya que se procurará, como se establece en el apartado correspondiente, que las construcciones se proyecten sobre la costa.

Se establece un retiro unilateral “non edificandi” mínimo del 50% (cincuenta por ciento) del frente del predio a la vía pública.-----

**Artículo 6º) CERCADOS** Sin perjuicio de lo que establezca la “ordenanza de Cercos y Veredas” promulgada por decreto 3.549/74 se fijan las siguientes pautas para las áreas definidas en el numeral 1.

Las áreas de uso exclusivo (de acceso restringido al público) podrán ser cercadas. En este caso se admitirán únicamente aquellos cercos formados por vegetación llamados “setos vivos”, admitiéndose alambradas únicamente en el período de su formación y como modo de protección de aquellos.

En casos debidamente justificados en que la seguridad del área exija una mayor protección que aquella que ofrecen los setos vivos, se admitirán cercados de otro tipo siempre que los mismos queden disimulados tras masas vegetales. En estos casos el área cercada exterior no podrá ser superior al área edificada definida en el numeral 3.

En caso de ser necesaria una zona protegida de estas características y de área superior a la señalada, se interpretará que el uso propuesto para el predio es incompatible con los usos del sector urbano de referencia. En este caso no se autorizará la localización de las actividades propuestas en el área.-----

**Artículo 7º) PREDIOS YA EDIFICADOS**. En caso de introducirse modificaciones en edificaciones existentes, las mismas deberán ajustarse en un todo a lo que establece esta ordenanza, con las siguientes excepciones:

A – Se admitirán aquellas obras internas que tengan por objeto la recuperación de instalaciones existentes o la refuncionalización de sectores ya edificados siempre y cuando no contradigan lo establecido por esta ordenanza;

B – Aquellas obras en ejecución que cuenten con permiso de construcción aprobado a la fecha de promulgación de la presente ordenanza.-----

**Artículo 8º) INSTALACIONES SANITARIAS**. Se exigirá la conexión a saneamiento tal cual se establece en el Reglamento General de Obras. No se admitirán vertimientos de aguas servidas o residuos sólidos de ningún tipo en los cursos de agua. Las infracciones a la presente ordenanza será sancionada con una multa de 5 a 90 U.R. de acuerdo a lo que se establece en la R.I.M. cap.IV, secc. 5ª. Art.13, inc.i.

Las instalaciones existentes serán inspeccionadas de modo de establecer su estado de funcionamiento. Notificado el propietario o el beneficiario de las actuaciones practicadas, dispondrá de un año de plazo para ejecutar las obras necesarias que adecuen las instalaciones sanitarias con lo que las ordenanzas establecen.-----

(Aprobada el 18 de octubre de 1991 y modificada el 13 de diciembre de 1991).-