

PLAN LOCAL



FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA



PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA **Marzo 2013**

Convenio Intendencia Departamental de Río Negro – Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente/ DINOT



**Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente**

Arq. Francisco Beltrame

**Subsecretario de Vivienda, Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente**

Arq. Raquel Lejtregger

Intendente Departamental de Río Negro

Dr. Omar Lafluf Hebeich

**Secretario Gral. de la Intendencia Departamental
de Río Negro**

Esc. Carlos María Mazzili

CONSEJO DIRECTIVO INTERINSTITUCIONAL

Director Nacional de Ordenamiento Territorial

Ing. Agrónomo Manuel Chabalgoity

Director de la Unidad de Gestión Territorial

Esc. Juan Carlos González Arrieta

PLAN LOCAL DE FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA

Equipo técnico de elaboración del Plan

Unidad de Gestión Territorial

IDRN

Unidad de Gestión Territorial

2013

Arq. Nora Bertinat

Arq. Guillermo Levratto.

Arq. Cecilia Rodríguez

A. S. Sara Michelena

Dr. Ricardo Gorosito

Dra. Paola Martini

Ing. Agrim. Roberto Benelli

Ing. Agrón. Sergio López

Lic. María Amelia Cabrera

Adm. Gladys Medrano

Bach. Luis Espinosa

Bach. Andrea Álvarez

COMISION DE GESTION ANGLO

Arq. Mauro Delgrosso

Arq. Elba Fernández

Prof. René Boretto

Arq. Ricardo Cordero

Asesor: Dr. Arq. William Rey

SUMARIO

INTRODUCCION... 7

LIBRO I

TITULO I: MEMORIA DE INFORMACION

Justificación y Fundamentos... 9 - 10

Antecedentes... 11 - 12

Diagnóstico... 13 - 42

Escenario Tendencial 43

Modelo Deseado.....44 -54

Escenario Deseado.....55

Ámbito de Aplicación... 56-57

LIBRO II

TITULO I: MODELO TERRITORIAL

CAPITULO I: PROPUESTA..... 59-62

CAPITULO II: EJES DEL PLAN... 63-74

TITULO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN

CAPITULO I: Lineamientos Estratégicos y Objetivos 77 - 79

CAPITULO II: Categorización de Suelos... 80 - 123

CAPITULO III: Seguimiento y Monitoreo... 124 -126

CAPITULO IV: Disposiciones Especiales... 127 -133

TITULO III: MEMORIA DE GESTIÓN

CAPITULO I: Gestión del Plan Local... 135 - 137

CAPITULO II. Instrumentos de Gestión..... 138 - 140

TITULO IV: MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

CAPITULO I: ANTECEDENTES, FUNDAMENTACION Y OBJETIVOS DE LA PARTICIPACION.....	142 - 144
---	-----------

TITULO V: PROPUESTAS EN EL AMBITO DE APLICACIÓN

CAPITULO I: Propuesta de Hábitat Social	148 - 153
CAPITULO II: Propuesta Patrimonio Turismo y Ambiente....	154- 166
CAPITULO III: Propuesta de Desarrollo y Promoción Económica.....	167 - 171
CAPITULO IV: Propuesta de Equipamiento Urbano.....	172- 177
CAPITULO V: Propuesta de Infraestructura	178 - 180

TITULO VI: PAISAJE CULTURAL INDUSTRIAL FRAY BENTOS

CAPITULO I: Definición.....	182 - 185
CAPITULO II: Componentes Del Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos....	186 - 187
CAPITULO III: Componentes Del Sistema Patrimonial Industrial Liebig's Anglo....	188 - 198
CAPITULO IV: Inventario De Zonas, Sitios Y Bienes Patrimoniales.....	199 - 201
CAPITULO V: Lineamientos Estratégicos Para El Plan de manejo Del Sistema....	202 - 209
CAPITULO VI: Gestión Del Sistema Patrimonial Liebig's Anglo....	210 - 213

LIBRO III

TITULO I: ANEXOS

CAPITULO I: Planos....	215 - 252
CAPITULO II: Anteproyectos Urbanísticos....	253 - 263
CAPITULO III: Planos y Fichas Normativas....	264 – 286
CAPITULO IV: Inventario Patrimonial....	287 - 320
CAPITULO V: Sistema de Monitoreo y Evaluación....	321 - 322
CAPITULO VI: Memoria de Participación....	323 - 370

TITULO II: EVALUACION AMBIENTAL ESTRATÉGICA

CAPITULO I: Informe Ambiental Estratégico....	372 – 424
Bibliografía....	425

INTRODUCCION

El Plan Local para la Ciudad de Fray Bentos y su zona de influencia constituye un instrumento sustantivo de la política departamental. El mismo es elaborado por el Ejecutivo Departamental y aprobado por el Legislativo Departamental. Expresa las Directrices Estratégicas, Modelo Territorial y Proyectos Prioritarios de la Intendencia y de los principales actores locales. Su confección contempla en forma realista las expectativas de la población, los compromisos esperables de los actores sociales, económicos e institucionales y la voluntad del Gobierno de impulsar procesos de desarrollo en forma integrada y sostenida.

Compete al Instrumento Plan Local:

- Guiar las acciones de la Intendencia, de sus Direcciones y Departamentos, desde una visión integrada: obras, desarrollo económico, social y cultural, servicios, urbanismo y ordenamiento territorial, patrimonio cultural y natural, turismo, políticas sociales.
- Orientar las estrategias particulares de las organizaciones locales hacia objetivos de desarrollos convergentes y complementarios.
- El control normativo de las actividades, usos y obras (públicas ó privadas) y un cuerpo normativo vinculado a los condicionamientos a la propiedad inmueble: fraccionamientos, edificación, usos del suelo, protección ambiental, protección patrimonial.
- Una gestión eficiente del territorio mediante un cuerpo instrumental: gerenciamiento, recursos, programas, fortalecimiento institucional, convenios.
- Respaldar las solicitudes de apoyos para iniciativas de interés local, de financiamientos, establecimiento de convenios, en los diferentes ámbitos nacional e internacional, demostrando que cada programa, proyecto o plan especial se vincula coherentemente con una política de Estado y con un compromiso de la comunidad en su conjunto.

LIBRO I

TITULO I: MEMORIA DE INFORMACION

JUSTIFICACION y FUNDAMENTOS

En el marco de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial, previstos por el artículo 8, de la Ley 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, el “Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la microrregión de Fray Bentos” elaborado 2006-2008 (sin aprobación por parte de la Junta Departamental), las Ordenanzas Departamentales vigentes y el Decreto N°158/008 de la Junta Departamental de Río Negro, sumado a la dinámica territorial que se ha instalado en el área de influencia de la ciudad, hacen necesario la re elaboración del Plan Local de Fray Bentos y su zona de influencia.

El escenario actual, en el cual se inscribe la reelaboración del “Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la microrregión de Fray Bentos” (Plan Fray Bentos), presenta claras diferencias con la realidad actual, no sólo a nivel local y regional sino también a nivel internacional, son algunos de los factores que influyen en la dinámica antes referida, como también la sanción de la Ley 18.567 Ley de Descentralización Política y Participación Ciudadana

En este sentido, en los últimos años y en el contexto de la economía nacional y global, se ha generado un modelo de desarrollo regional que hace necesario repensar en forma simultánea desde lo local, los componentes del territorio que contribuyen a este desarrollo, derivando en un análisis sobre:

- reposicionamiento como primer punto de ingreso de mercadería y visitantes por el Puente Internacional Gral. San Martín.
- necesidad de potenciar la capacidad portuaria en el ámbito de aplicación, definido como primer puerto oceánico del Río Uruguay, con conexiones viales limítrofes y ferroviarias a todo el territorio nacional.
- consolidación y expansión del corredor forestal-industrial y logístico.
- postulación ante UNESCO del Anglo como Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos.
- la mejora del vínculo de lo urbano con el área rural productiva y rural natural circundante.
- la capacidad de apropiación de la ciudadanía sobre el borde costero.
- el aumento creciente de las inversiones privadas de pequeña y mediana escala vinculado al sector servicios.

- la temática medioambiental como uno de los pilares del desarrollo sostenible atendiendo a la legislación nacional vigente y a la Ordenanza medioambiental del Departamento

En este contexto la ciudad de Fray Bentos y su zona de influencia se posiciona regional y geo-políticamente de manera estratégica en una de las zonas más relevantes del territorio nacional, siendo receptor de estos cambios promovidos desde los diferentes niveles, obligándose a dar respuesta, definiendo un modelo territorial acorde, flexible, incluyendo la visión de largo plazo.

En virtud de la sanción de la Ley Nº 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, su modificatoria Ley 18.367 y su Decreto Reglamentario 221/009, y en especial lo establecido en el artículo 3, de la citada norma, donde define que *"el Ordenamiento Territorial es el conjunto de acciones transversales del Estado que tienen por finalidad mantener y mejorar la calidad de vida de la población, la integración social en el territorio y el uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos naturales y culturales."*

El ordenamiento territorial es una función pública que se ejerce a través de un sistema integrado de directrices, programas, planes y actuaciones de las instituciones del Estado con competencia a fin de organizar el uso del territorio.

Para ello, reconoce la concurrencia de competencias e intereses, genera instrumentos de promoción y regulación de las actuaciones y procesos de ocupación, transformación y uso del territorio" (LOTDS).

Lo indicado en los artículo 4º, como materia, y en el artículo 5º, como principios rectores del ordenamiento territorial y desarrollo sostenible de la Ley Nº 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, son los conceptos que sustentan al instrumento, Plan Local de Fray Bentos y su zona de influencia, y de los cuales se destacan: la categorización de suelo y definición de usos del mismo, propuestas de planes parciales, programas de actuación integrada e inventarios patrimoniales, así como también las estrategias que garanticen la sustentabilidad ambiental y la participación ciudadana en el proceso de elaboración de este Plan.

ANTECEDENTES

Para el presente documento se recopilaron estudios realizados desde la órbita departamental, e insumos de análisis público-privado que se incorporaron y conformaron la documentación utilizada.

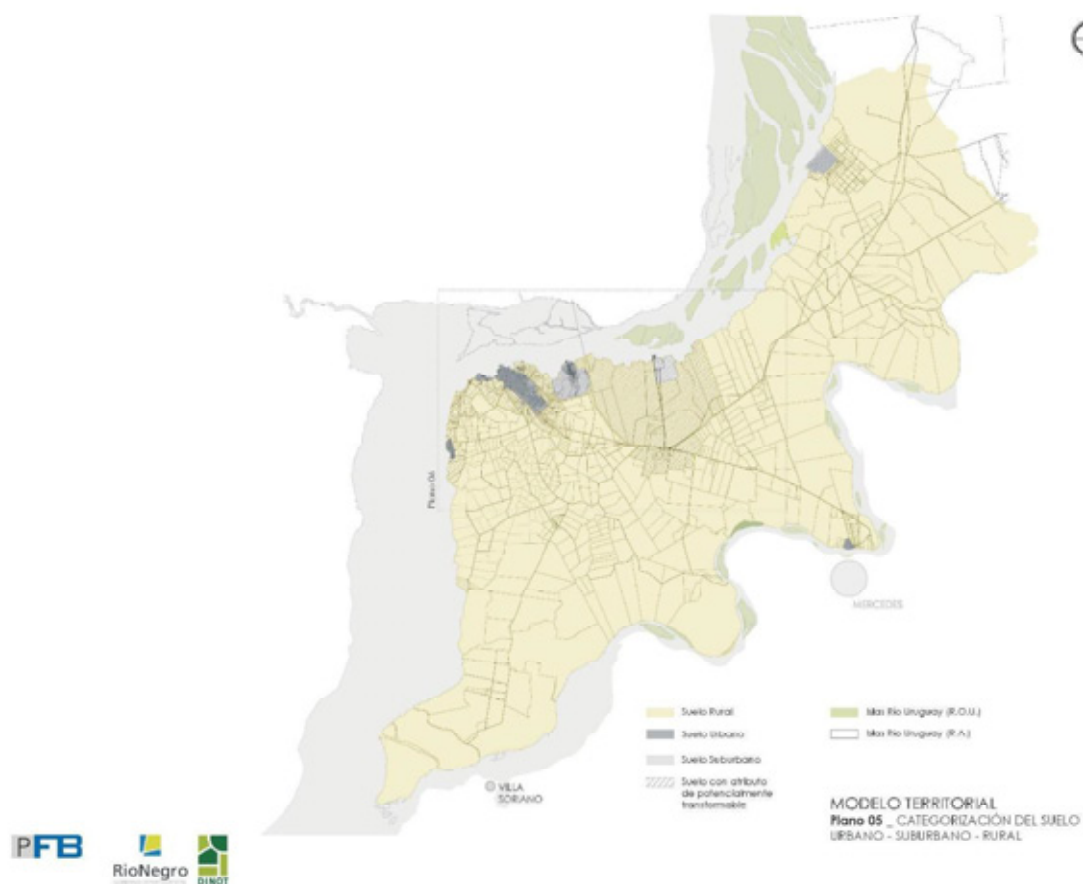
Se reconoció el trabajo de investigación para el territorio en las décadas de los años 80-90, tomando insumos y conclusiones dadas por el ITU de la Facultad de Arquitectura de la UDELAR en conjunto con la Intendencia Departamental, entre otras cosas, se definía un área de desarrollo industrial hacia la zona del Anglo, enfocando el desarrollo turístico residencial hacia el noreste de la ciudad hasta la desembocadura del Arroyo M'Bopicuá.

Se abordaron proyectos de desarrollo local y regional que consideraron en su contenido temático y estratégico aspectos relevantes del territorio (físicos, sociales, económicos y ambientales), expresando realidades, intereses y expectativas en los años 2002-2003, condensados en el documento Agenda 2010.

El actual documento se toma como la reelaboración del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la micro región de Fray Bentos, analizando y utilizando sus aspectos relevantes y sustantivos aún vigentes y transversales a la planificación territorial, destacando en su proceso de elaboración el abordaje integral, actualizando dicho documento a las exigencias de la Ley N° 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008.

En este marco de reelaboración del Instrumento de Ordenamiento Territorial (IOT) se promovieron los aportes de las diferentes Direcciones Departamentales que integran el Ejecutivo Departamental, reconociendo su planificación quinquenal, basada en la evolución que ha tenido el territorio en las diferentes áreas temáticas.

Como antecedente inmediato y en vigencia, se encuentra el Decreto N°158/008 donde se establece un perímetro de actuación asociado al documento que se hace referencia anteriormente (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la micro región de Fray Bentos 2007), que incluye el actual ámbito de aplicación, detallando en este decreto el régimen de suelo, zonificación propuesta y zonas especiales con diferentes atributos.



Ámbito de aplicación Instrumento Ordenamiento Territorial (IOT) año 2007

DIAGNOSTICO

A los efectos de obtener mayor precisión en la identificación de las características generales y particulares del territorio, contextualizando los análisis posteriores, se abordaron 3 modelos de desarrollo vinculados a la actualidad, que otorga una mejor comprensión y permite una reflexión sobre los aspectos físicos, económicos y sociales dentro del ámbito de aplicación propuesto.

- **DIMENSIÓN FÍSICA-TERRITORIAL**

La dimensión física-territorial de la ciudad se caracterizó en la etapa fundacional por los factores comerciales, propiciado por la actividad portuaria, explotando los valores geográficos y accidentes naturales de barranca y río.

Fray Bentos se conformó atendiendo a: factores funcionales vinculados a la actividad portuaria; a factores locacionales con una fuerte impronta de sus formas topográficas en la ribera del río, sus recursos naturales y su estratégica ubicación geo-política; y a factores poblacionales derivado del arribo de inmigrantes de alta cohesión social.

El crecimiento de la periferia fue espontáneo y desorganizado, extendiendo la ciudad en un eje perpendicular al río y alejándola del recurso hídrico, atributo principal de la ciudad.

La trama urbana revela una cuadrícula de calles anchas y espacios públicos relevantes, generando una ciudad con ocupación del casco fundacional, receptor físico en su momento de los servicios y residencias.

La ciudad consolidada, con nuevas funciones y necesidades de expansión encontró su crecimiento en la trama urbana, mediante el modelo de crecimiento por generación periférica, asociada a la sectorización que categorizaba zonas urbanas, suburbanas y ejidos, ocupando los límites inmediatos de la ciudad y los espacios delimitados por sus vías principales de conexión, generando en la actualidad la consolidación de una centralidad lineal en el eje longitudinal de la trama, vinculado a la Avda 18 de Julio, principal conector de la ciudad.

Se podría definir en la actualidad como una aglomeración urbana menor, con funciones portuarias, industriales, comerciales derivadas, complementarias y de servicios para la acogida de visitantes.

El territorio urbano consolidado se caracteriza hoy por una amplia cobertura de servicios urbanos, integrado a los espacios verdes existentes, quienes atienden las diferentes demandas poblacionales, sin perjuicio de algunos a reconsiderar por su impacto urbano territorial.

El crecimiento de la ciudad, la renovación de algunas dinámicas urbanas, así como la instalación de grandes empresas y otras complementarias, en un mundo globalizado, ha hecho que la ciudad inserta en un sistema de ciudades, modifique su lógica interna, generando una centralidad lineal que ha dinamizado y extendido el eje vial principal de la ciudad a nivel urbano, necesitando simultáneamente, mediante el ordenamiento territorial controlar los fenómenos de cambio fuera del ámbito urbano.

La dimensión ambiental considera los recursos naturales del territorio, propios del ámbito de aplicación pero también aquellos que por su cercanía influyen en nuestro suelo. El Río Uruguay potencia el borde ó límite de la geografía de nuestro territorio, siendo un recurso natural, de suma relevancia, haciendo imposible no pensar un desarrollo urbano que niegue esa presencia, invitando a generar un borde urbano “de mayor espesor y extensión física, con calidad de apropiación”, compatible con la preservación y puesta en valor de los ecosistemas existentes y diversidad de ambientes, dada la extensión física de este borde de río.

La dimensión histórica-patrimonial ubica a nuestro territorio en un estadio de relevancia, con recursos culturales y patrimoniales en su apogeo, destacando lo tangible e intangible del mismo, asociado a la exigencia que mejora la calidad de vida de la población, existiendo una creciente demanda social de proteger el patrimonio histórico-cultural, preservando la identidad de la población, pensado también desde los turístico y la gran posibilidad que esto ofrece. El conjunto ANGLO, así como el casco antiguo y fundacional de la ciudad, borde costero y playas naturales, arquitectura patrimonial, y espacios verdes a preservar, son claros ejemplos, entre otros, de esta visión.

En este sentido, es de considerar la fuerte presencia a nivel estratégico territorial que representa el Sistema Patrimonial Anglo.

Finalmente el ámbito geográfico, delimitado para la actuación del plan, está marcado por una fuerte presencia de área rural circundante, perteneciente al Instituto Nacional de Colonización (INC), ocupando un 45% del área delimitada, con actividades rurales productivas, siendo el resto del ámbito para igual uso en áreas extensas vinculadas a la actividad privada agropecuaria.

DIMENSION AMBIENTAL

Con el objetivo de contribuir al logro de un modelo territorial para el desarrollo sostenible, se reconoce la transversalidad de la dimensión ambiental, se identifican áreas particulares (paisajes ambientales) dentro del ámbito de aplicación que contienen diferentes grados de vulnerabilidad teniendo en cuenta la ubicación geográfica y el estado de situación de cada una de ellas (ver plano página 23).

Cabe consignar que la temática ambiental ha tomado en los últimos años un protagonismo sin precedente en la consideración de la ciudadanía, tal vez atribuido a una de las mayores inversiones que ha recibido el país. Así mismo desde el año 2007 Río Negro cuenta con su Ordenanza de Protección del Medio Ambiente, Decreto N° 101/007, donde en su Capítulo I, expresa:

“ARTÍCULO 2.- Declaración de interés departamental

Se declara de interés departamental la protección del medio ambiente, así como el propender a un desarrollo sustentable, todo de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 47 de la Constitución y la Ley 17.283 del 28/11/2000.-

(Fuente: Origen decreto N° 101/007 Fecha 29/3/2007)”

En este marco se reconocen las siguientes zonas de valor ambiental:

* Desde el Potrero del Burro hasta las Cañas: zona que atraviesa toda la Colonia Tomás Berreta y en la cual se desarrollan actividades del suelo rural productivo, existe una influencia motivada por las actividades agropecuarias:

- depredación directa para extracción del producto (leña negra).
- contaminación química derivada de las actividades agrícolas (nitratos, fosfatos, herbicidas, fungicidas entre otros).

* Las Cañas hasta La Panorámica: Área con múltiples usos del suelo como los derivados del turismo y residenciales permanentes que hacen al área una zona vulnerable desde el punto de vista de su naturalidad existiendo zonas en la actualidad en peligro ó riesgo de desaparecer (ecosistemas tales como monte ribereño y monte galería). Otros usos del área son la agricultura, forestación, oleaginosos (olivos), fruticultura.

Se entiende que estas actividades sobre el territorio deben realizarse dentro de un marco de producción sustentable que incidan en la mitigación de los conflictos de usos del suelo sobre el área natural turística y los recursos naturales (cursos de agua).

En esta área existen múltiples usos del suelo tales como acción antrópicas derivada del turismo y residentes permanentes que hacen al área una zona vulnerable desde el punto de vista de su naturalidad existiendo zonas en la actualidad en peligro ó riesgo de desaparecer (ecosistemas tales como monte ribereño y monte galería). Otros usos del área que pueden influir negativamente en el grado de naturalidad son la agricultura, forestación, oleaginosos (olivos), fruticultura.

En la Panorámica existen zonas de valor natural con cierto grado de alteración o degradación por el uso antrópico (de interés a restaurar) y otras áreas naturales degradadas; éstas incluyen pequeñas zonas de interés natural a conservar.

*Desde la zona del Anglo hacia el Puerto Fray Bentos, el área no indica mayor vulnerabilidad, debido a que fueron alteradas por la urbanización; se pretende que se realicen las acciones dentro de un marco no agresivo al medio ambiente, con intervenciones localizadas y consensuadas multidisciplinariamente.

Desde el Puerto Fray Bentos hacia el Arroyo Yaguareté el área de mayor vulnerabilidad es la zona de barrancas de la formación Fray Bentos, patrimonio natural del paisaje regional.

El área de monte nativo del lugar desde fines de los años '50 no existe debido a la tala indiscriminada.

En la margen Sur del arroyo Yaguareté: se encuentra un remanente de flora indígena que también ha sufrido la antropización; sin embargo se considera un área vulnerable

de interés a conservar. En cuanto a la margen Norte, tiene mayor grado de conservación.

La relación entre el río y la ciudad a través de su costa caracteriza la idiosincrasia cultural de los pobladores de Fray Bentos, implica compromiso en la preservación y conservación dentro de un marco de crecimiento sustentable y amigable con el medio ambiente.

Es un desafío la gestión de residuos sólidos domésticos urbanos incursionando en nuevas modalidades, mediante la continuidad e incorporación de otros circuitos limpios en el ámbito de aplicación.

Para sostener y viabilizar esta acción, se ha comenzado a implementar un plan de acondicionamiento y cobertura del actual vertedero a cielo abierto de Fray Bentos, buscando convertirlo en un Vertedero controlado. Esto configura la etapa de un proceso que permitirá la construcción de un relleno sanitario regional (que se realizará mediante acuerdo ya firmado con DINAMA), donde el actual sitio de disposición final se adaptará para transformarse en una estación de transferencia.

Luego de definida la viabilidad de sitio del nuevo Relleno Sanitario, la cual cumple con los criterios de selección de sitios según normativa vigente, se confecciona el anteproyecto del nuevo sitio.

Así mismo se elabora el Proyecto de Clausura del actual vertedero, considerando su clausura como la mejor alternativa ambientalmente adecuada.

Teniendo en cuenta que la Intendencia no cuenta con alternativas aplicables en tiempo y forma para la disposición de residuos sólidos y que se encuentra en proceso el proyecto del Relleno Sanitario Regional, para las ciudades de Fray Bentos, Dolores y Mercedes, se considera que el vertedero siga operando temporalmente en mejores condiciones de operación desde un punto de vista ambiental hasta un plazo no mayor de cinco años.

DIMENSION PATRIMONIAL

PAISAJE CULTURAL INDUSTRIAL FRAY BENTOS (PCIFB)

La región del Bajo Río Uruguay ha estado marcada o determinada, a partir de la segunda mitad del siglo XIX, por una importante actividad saladeril e industrial cárnica que afectó a ambos márgenes del mismo, subsistiendo todavía bajo modalidades de menor dimensión e intensidad. No obstante, la huella de esa producción no sólo se vuelve tangible en los restos de las industrias hoy abandonadas sino en un conjunto de trazas de larga duración histórica dentro del territorio, así como también mediante un significativo patrimonio inmaterial proyectado en la memoria social del colectivo local.

Es en el Departamento de Río Negro, y más concretamente en la microrregión de Fray Bentos, donde se identifica una potente concentración de bienes culturales –materiales e inmateriales- asociados a valores naturales –transformados o no por la mano del hombre- que derivan, de manera directa, de la mencionada producción pecuaria y su ulterior fase de industrialización y comercialización.

Tal fenómeno de integración y concentración de bienes culturales y naturales fomentará y promoverá una verdadera sucesión de medidas proteccionistas –mediante la aplicación directa de la Ley N°14.040- y medidas cautelares asociadas, a efectos de la puesta en valor de dicho patrimonio. En 1975 se declara Monumento Histórico Nacional a las instalaciones industriales del ex Frigorífico Anglo y en 1987 se amplía tal protección de carácter nacional al llamado Barrio Anglo, dada la configuración de su potente e indisoluble unidad productiva y social. Casi veinte años más tarde, en el 2005, se realiza la ampliación del área declarada en 1987, integrándose así el llamado Sistema Patrimonial Industrial Anglo(SPIA) mediante un territorio que involucra otros importantes bienes vinculantes (cancha de golf, corrales, espacios de servicio, etc.), al tiempo que se instrumenta la creación de una unidad de gestión denominada CGA (Comisión de Gestión Anglo) para el seguimiento de proyectos edilicios, nuevos usos y localización industrial de baja escala.

Dadas las características del llamado SPIA, resulta imprescindible y necesaria su consideración integral y su protección bajo una figura alternativa, menos dependiente de la Ley N°14.040 y de sus limitantes propias para actuar en un territorio de significativa escala. Parece imprescindible entonces la utilización de instrumentos legales –como la Ley de Ordenamiento Territorial- que se adecuan mejor a tales propósitos de valoración y protección, en función de las implicancias físicas, culturales y sociales de este patrimonio.

En este sentido es que las acciones tendientes a su protección han ido incorporando y considerando la figura de "paisaje cultural"¹, resultado de reflexiones surgidas en la década de los años noventa y cuya derivación inmediata sería la Convención Europea de Paisaje², así como en la inclusión de tal categoría por UNESCO para el listado de Patrimonio Cultural y/o Natural de la Humanidad. Se trata entonces de una valoración integral del territorio en tanto lugar de construcción cultural y como categoría que asume las interrelaciones dinámicas entre patrimonio, territorio, actividades productivas y desarrollo social.

Características patrimoniales y territoriales

La definición del Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos (PCIFB) exige replantear, ahora en términos concretos, las implicancias territoriales y culturales de tal entidad, así como también exponer ciertas incertidumbres que surgen en relación directa con la candidatura a UNESCO, a partir de su inclusión en la Lista Indicativa de Uruguay para su declaratoria como Patrimonio Cultural de la Humanidad y de la clasificación como Proyecto Piloto para el seguimiento de tal candidatura, mediante el apoyo de ICOMOS³.

En relación con el área ya identificada para el llamado Sistema Patrimonial Industrial Anglo (SPIA) -área que forma parte fundamental del Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos- se hace necesaria una nueva definición territorial, acorde a las pautas contemporáneas de valoración de los paisajes culturales y en función de su específica conceptualización como conjunción de:

- a) valores fisiográficos
- b) valores de organización territorial
- c) valores edilicios y urbanos
- d) valores sociales y humanos
- e) valores forestales y vegetales
- f) valores inmateriales

¹ Importa señalar que la ley 14040 no prevé esta categoría de protección patrimonial, aunque es posible la aplicación conceptual de la misma y, sobre todo, resulta imprescindible manejarla en el marco de planes de ordenamiento territorial y de desarrollo local.

² La misma define al Paisaje Cultural como "Escenario territorial, que incluye aguas costeras e interiores, tal y como es percibida por la población, y cuyo aspecto resulta de la acción de factores naturales, humanos y de las interrelaciones entre éstos". Año 2000.

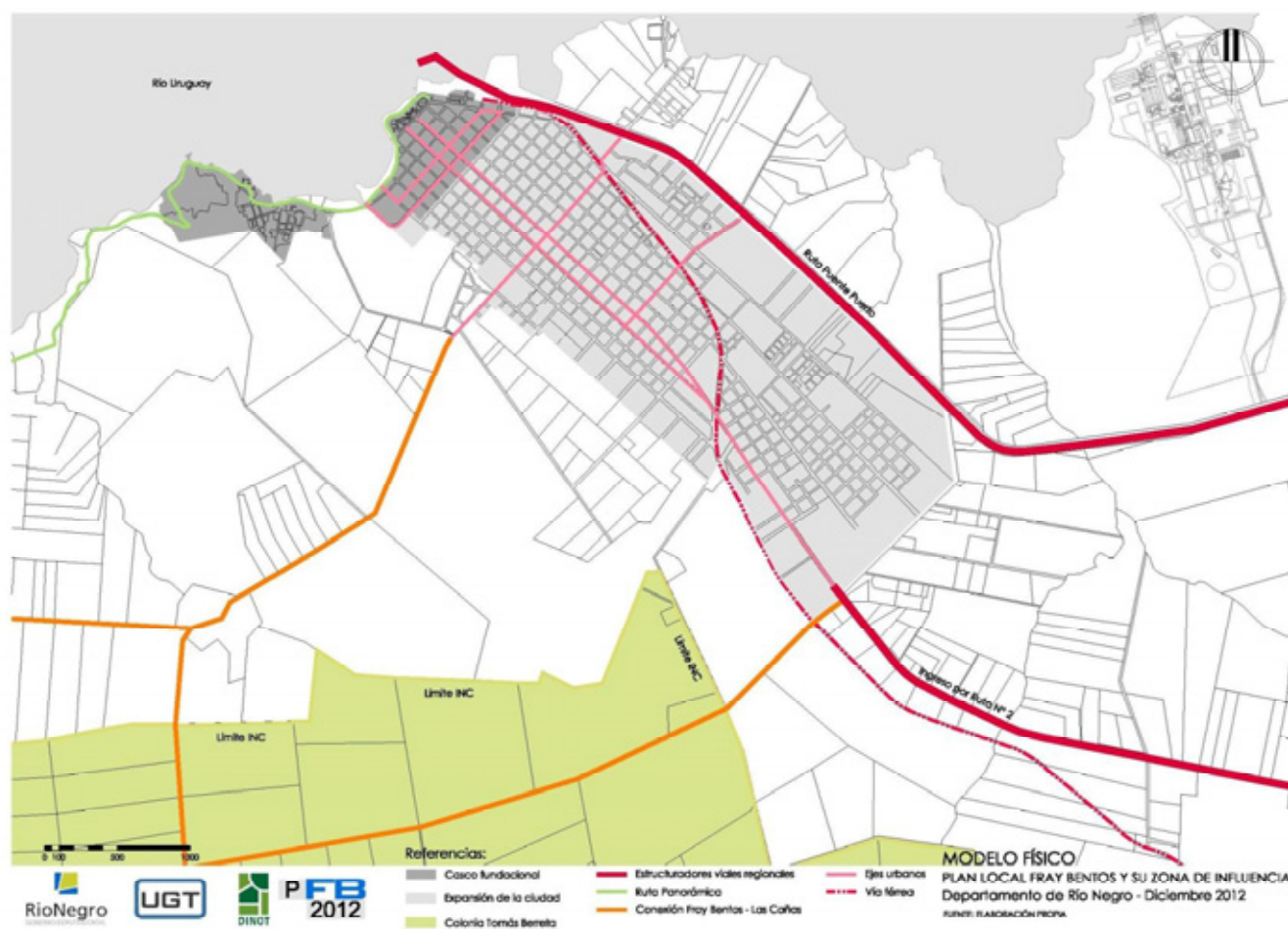
³ *International Council on Monuments and Sites*. Si bien hasta el presente tal apoyatura de parte de ICOMOS no se ha materializado, se han desarrollado gestiones, muy recientemente, a los efectos de agilizar la misma y fortalecer así la candidatura referida.

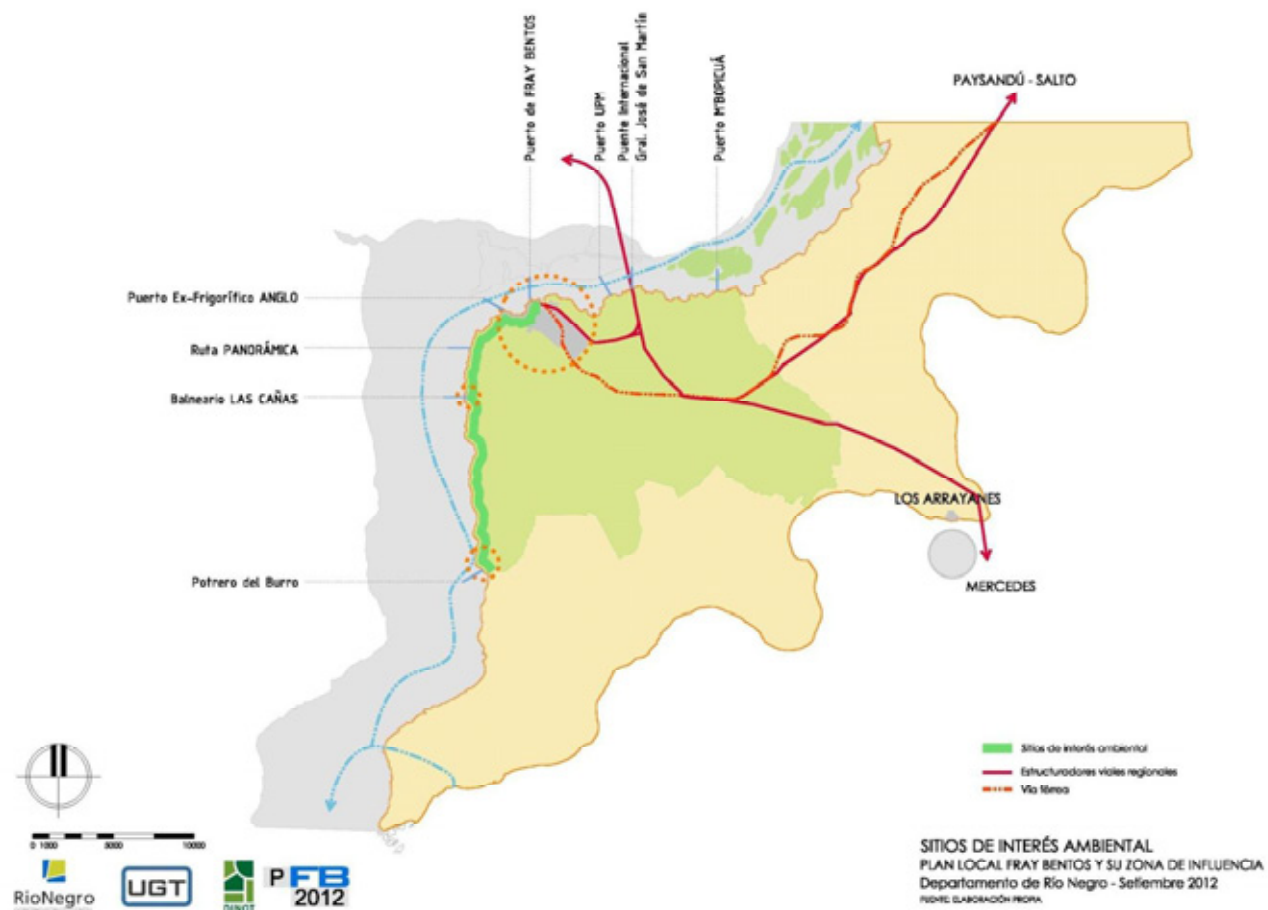
Por esta razón, es que se establece la pertinencia de la ampliación del área definida en el SPIA, mediante dos incorporaciones territoriales de características específicas:

- a) una parte del área amanzanada de la capital departamental, que identificaremos bajo el término de Área Fundacional de Fray Bentos, en función de sus características histórico-urbanas.
- b) el espejo de agua perteneciente al Río Uruguay en su espacio frentista al SPIA y al Área Fundacional de Fray Bentos, y que alcanza por ancho el límite de la jurisdicción uruguaya del mismo.

De esta manera la el PCIFB incorpora dos espacios de características fundamentales y definitorias en términos de paisaje cultural y natural, ya que sin la primera sería incomprensible el proceso social y económico del mismo, al tiempo que sin la segunda no se explicaría el rico vínculo entre la actividad industrial y el transporte de personas y mercaderías a través del río.

A tales efectos se incorpora a este documento el plano Paisaje Cultural Fray Bentos (pag.46), donde se indica la totalidad del territorio que comprende el PCIFB. En el mismo podrá distinguirse dos áreas claramente delimitadas: una de ellas , la denominada área núcleo- constituye el área de mayor protección, la otra , la denominada área buffer o área de amortiguación, conforma un cinturón que rodea a la primera y amplía la protección como forma de evitar impactos ambientales o visuales que afecten al área núcleo.









- DIMENSION ECONÓMICA

El gran espectro de actividades económicas que presentan las ciudades hace compleja la vinculación exclusiva del territorio con un tipo de desarrollo económico endógeno.

El territorio definido por el ámbito de aplicación del Plan Local se caracteriza por un desarrollo interno que consume recursos locales de mediana especialización para el beneficio de la comunidad y se asocia mayoritariamente a un desarrollo exógeno de recursos humanos de alta especialización, recursos externos para el desarrollo local.

El modelo de desarrollo económico de la zona responde a un modelo tradicional inducido, es decir aquel que permite la atracción de grandes empresas al territorio que posee un bajo nivel de desarrollo para que a partir de las mismas se genere la actividad económica complementaria que satisfaga la necesidad de empleo, generando una gran dependencia a la actividad primaria, reforzando más la producción que la innovación, desnudando escasez de recursos calificados disponibles en el territorio.

El aspecto que caracteriza e identifica a nuestro territorio, es que la población activa local, a nivel de empleo, se ocupa en un 22% de actividades como agricultura-silvicultura; industria manufacturera 10%; comercio 17% por mencionar algunos (MTSS,OMT-2011).

La estrategia de desarrollo económico implica la necesidad de compatibilizar el desarrollo utilizando recursos genuinos para iniciativas locales, promovidas por el Departamento de Desarrollo de la Intendencia, en el uso de su competencia, ejecutando recursos propios en el fortalecimiento y fomento del emprendedurismo, como así mismo ejecutar, en conjunto con la Agencia de Promoción Económica de Río Negro (APERN), una política de captación de fondos externos, desarrollando el ámbito público-privado, asegurando la sostenibilidad de los emprendimientos, con el apoyo brindado por el arribo de políticas de desarrollo nacionales al territorio.

- DIMNESIÓN SOCIAL

Analizando los grandes aspectos que contribuyen a la conformación de un modelo social de ciudad, se destaca la complejidad que esto posee, se hace foco en el nivel de satisfacción de las necesidades humanas que la población tiene, así como la articulación de su estructura social, roles de los principales actores y su cohesión social manifiesta.

Atendiendo las necesidades básicas individuales y del colectivo, cabe decir que la subsistencia, salud primaria, alojamiento básico, seguridad y alfabetización están contempladas, sin embargo las necesidades que se generan al relacionarse los individuos y que éstos demandan, se encuentra en un nivel parcial de satisfacción: en garantía de empleo, seguridad ciudadana, formación, integración social y actividades culturales, accesibilidad plena a la ciudad y su oferta, haciendo necesario la incorporación de infraestructura urbana que dé lugar a equipamientos sociales y que pertenezcan a la comunidad.

El nivel de necesidades superiores conforme a la teoría de Maslow y su ocupación parcial, simultáneamente indica que los ciudadanos empiezan satisfaciendo las necesidades básicas, fisiológicas y de seguridad, para atender las asociadas al cuidado del ambiente, calidad del espacio residencial, protección de lo histórico patrimonial, calidad del paisaje urbano, actividades de ocio y recreación, tendencia que ha ido en aumento, a modo de demanda ciudadana y conciencia colectiva en incipiente conformación.

Otro aspecto a considerar es lo vinculado a la dinámica poblacional, en cuanto a su demografía, viviendas y hogares conformados, que caracterizan a nuestra comunidad, considerando también otras variables donde es necesario intervenir para mejorar su incidencia sobre lo social:

- Flujo migratorio, atendiendo a la demanda vinculado a la demanda económica de la zona
- Acceso a los recursos comunitarios, de acuerdo a zonas o segmentos sociales

- Caracterización de los barrios y cantidad de población contenida en ellos, distribución de cercanía o lejanía, determinado por el nivel de exclusión.
- Transporte interno hacia comunidades rurales, y el ámbito rural circundante.
- Accesibilidad a la infraestructura y oferta urbana, en el marco de una ciudad inclusiva

La articulación de la estructura social determina una cohesión social baja a media, con un rol sectorizado de los principales actores.

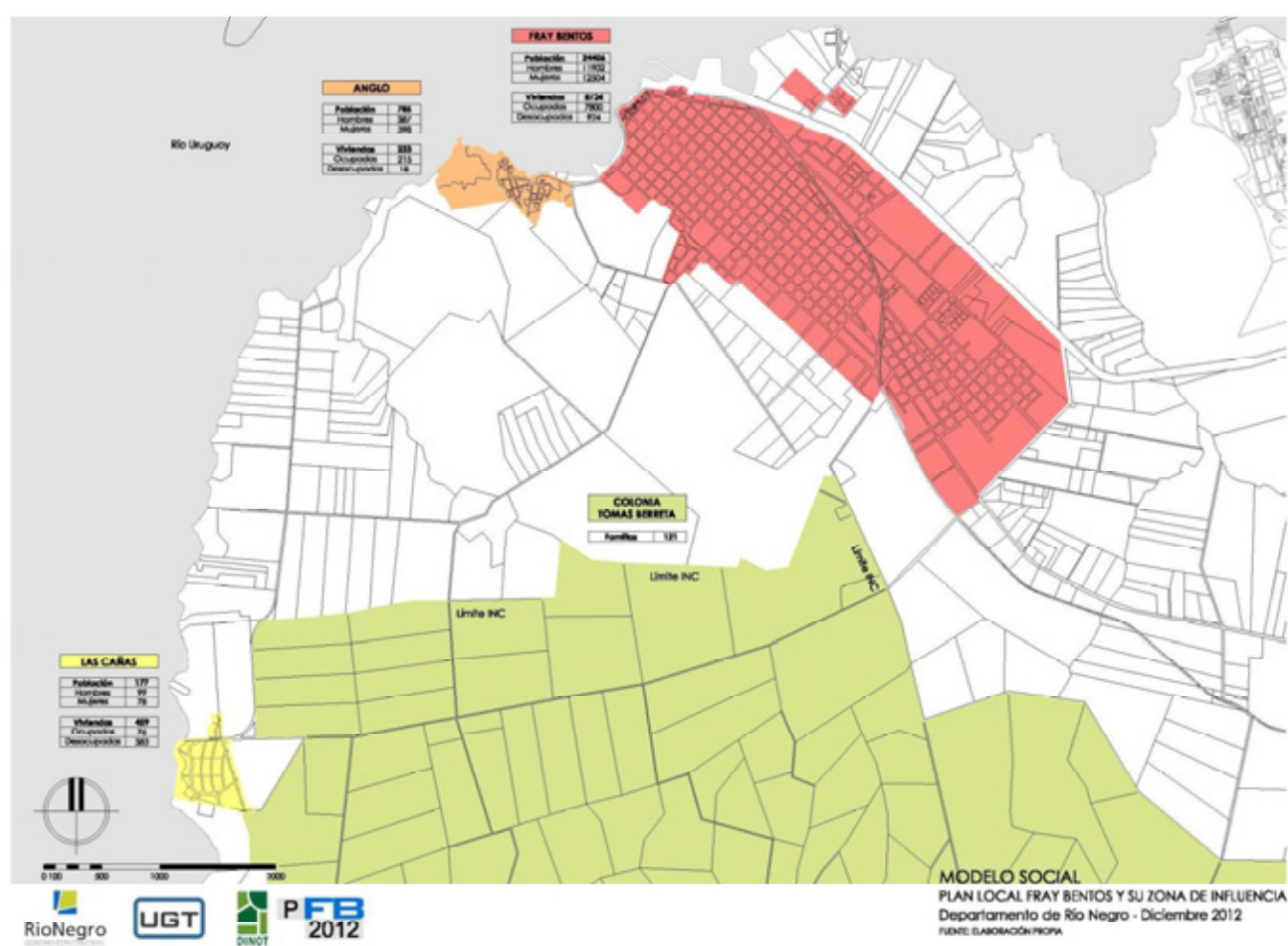
En una visión más amplia, que implícitamente incluye a la cohesión social, se determina que la cohesión territorial para el ámbito geográfico de actuación, considerando una serie de variables, sociales, económicas y territoriales, arroja un resultado que se resume en el siguiente esquema de indicadores, que se vinculan necesariamente con las posibilidades reales de desarrollo:

VARIABLE	RESULTADO	OBSERVACIÓN
POBLACION	DENSIDAD MEDIA	Superior al promedio del total del departamento.
INFRAESTRUCTURA	POSICION FAVORABLE	Red vial en buena calidad a nivel de rutas nacionales, calles urbanas y caminería rural. Amplia cobertura en Saneamiento y acceso a los servicios básicos (OSE, UTE)
ACTIVIDAD ECONOMICA	POSICION INTERMEDIA	Baja incidencia en la economía nacional, con capacidad empresarial similar al promedio del interior del país.
SALUD	POSICION FAVORABLE	Tasa de mortalidad inferior a la del promedio del país. Cobertura de salud en proceso de ampliación.
EDUCACION	POSICION INTERMEDIA	Buena formación en capital humano
EMPLEO	POSICION INTERMEDIA	Con tasas promedios a nivel país de desempleo local
INGRESOS	POSICION	Ingresos medios a bajos.

	INTERMEDIA	
POBREZA	POSICION INTERMEDIA	Se encuentra en la media a nivel país, sin población en asentamientos

Fuente: Base extraída de los datos del estudio realizado a nivel país por Programa de Cohesión Social y Territorial Uruguay-integra de OPP en el marco de la cooperación internacional con UE.

Datos asociados al ámbito geográfico de actuación de 26.800 Has.(268km2).



Distribución de la población por zona por grupos etareos

EDAD	ZUR 1	ZUR 2	ZUR 3	ZUR 4	ZUR 5	ZUR 6	ZUR 7	ANGLO	LAS CAÑAS
0 - 9	16	15		17	18	20	14	17	12
10 -19	14	16		16	20	20	19	18	11
20 - 29	12	12		12	13	14	11	17	9
39 - 59	50	36		39	39	29	36	36	53
60 - +	33	21		16	11	10	20	12	15
%	6	38	ver nota	10	14	7	2.5	3	0.5

Nota : los datos de la zona ZUR 3 no se pueden estimar dado que el segmento censal están incluidos en el mismo segmento de la zona ZUR 1.

POBLACION	TOTAL POR	ZONA
ZONAS	POBLACION	%
ZUR 1	1422	6
ZUR 2	9374	38
ZUR 3		ver nota
ZUR 4	2573	10
ZUR 5	3458	14
ZUR 6	6317	26
ZUR 7	630	2.5
ANGLO	785	3
CENTRO POB. LAS CAÑAS	177	0.5
TOTAL	24736	100

Fuente: INE, Censo 2011.

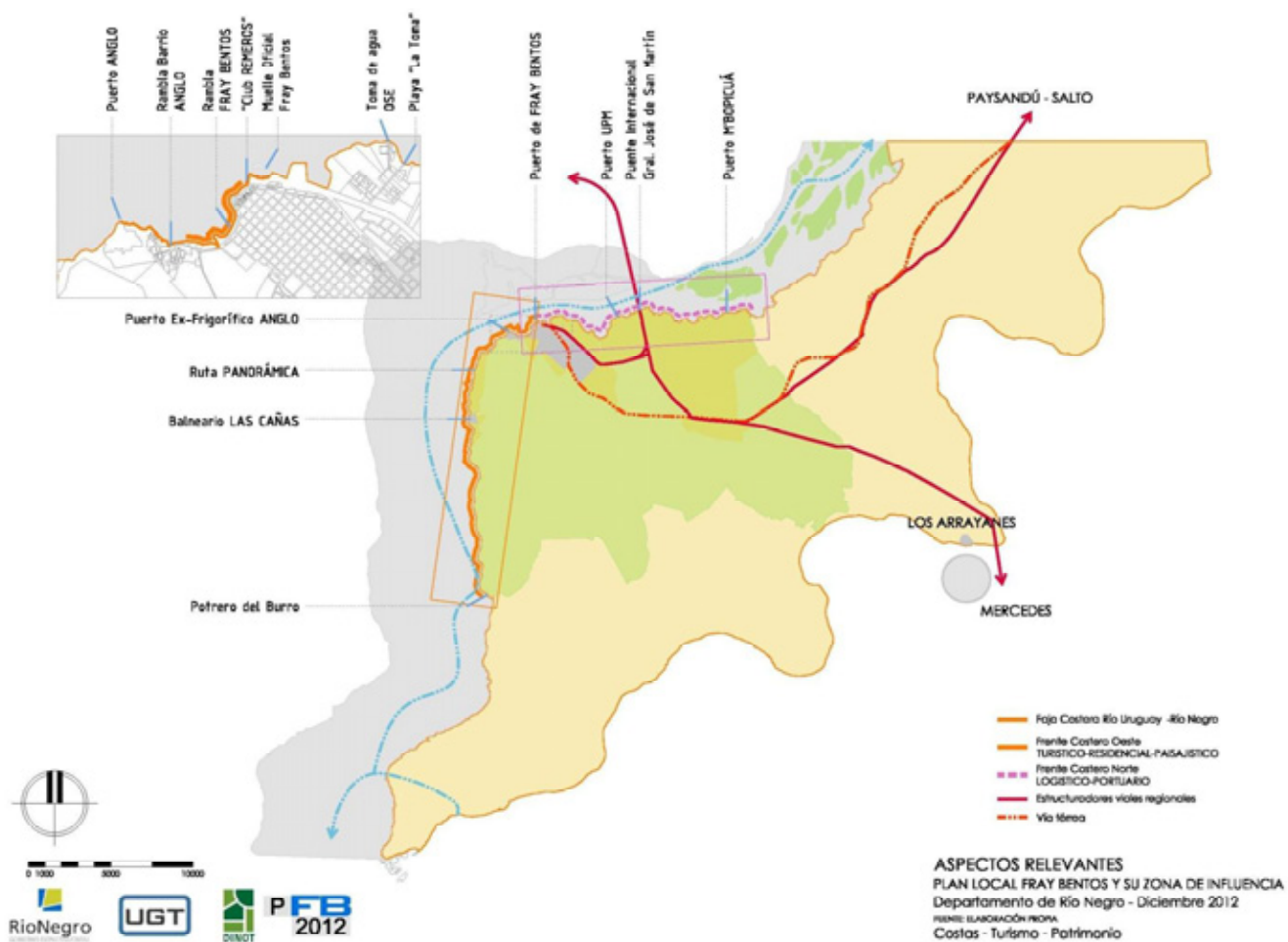
ASPECTOS RELEVANTES del TERRITORIO

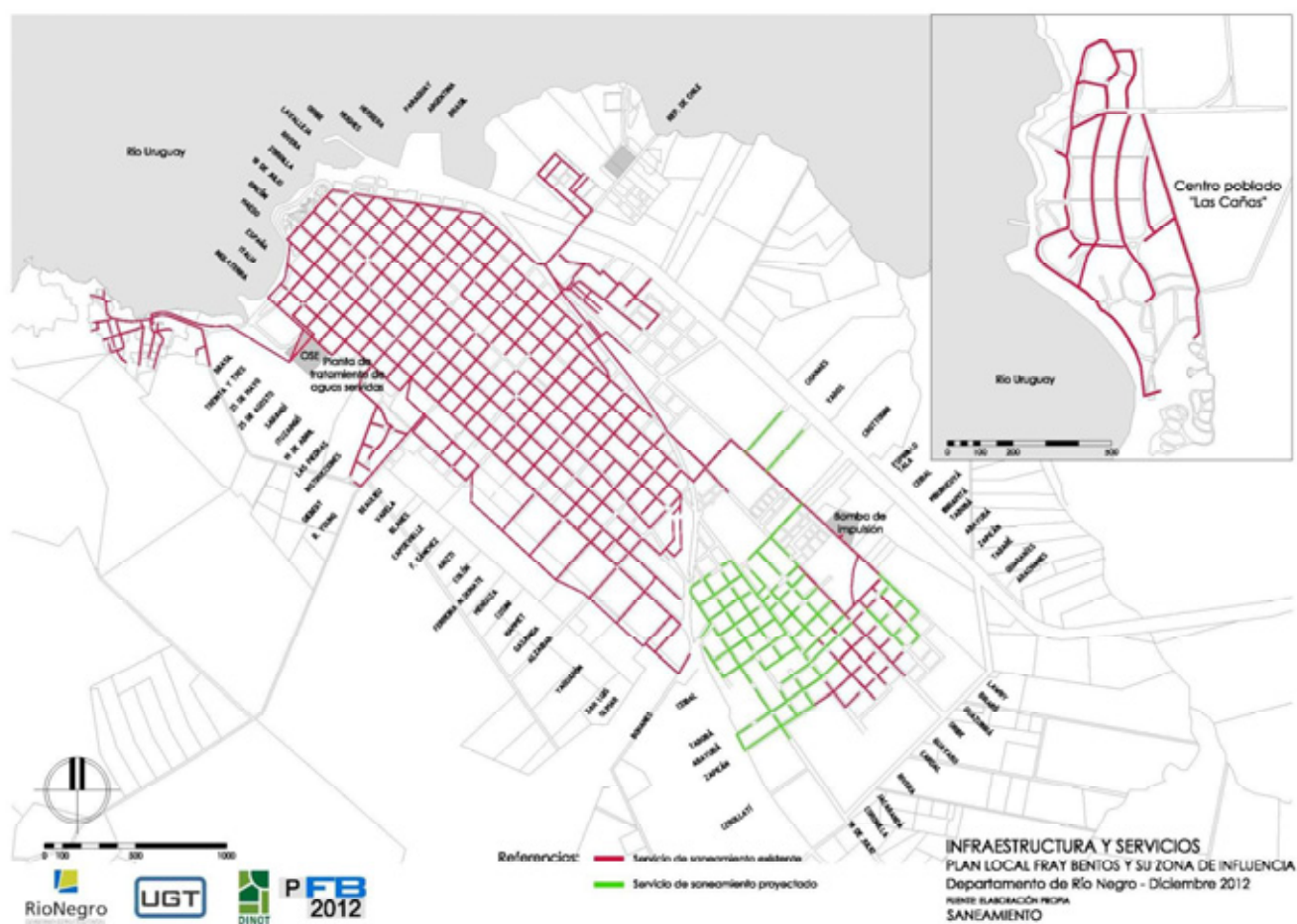
La importancia que posee el análisis de los cambios que experimenta el entorno de una ciudad y que afectan el futuro de la misma, muestra la complejidad en los estudios de prospectiva a realizar, necesarios para la planificación y posicionamiento inteligente, considerando las oportunidades del dinamismo, y grado de incertidumbre que se genera.

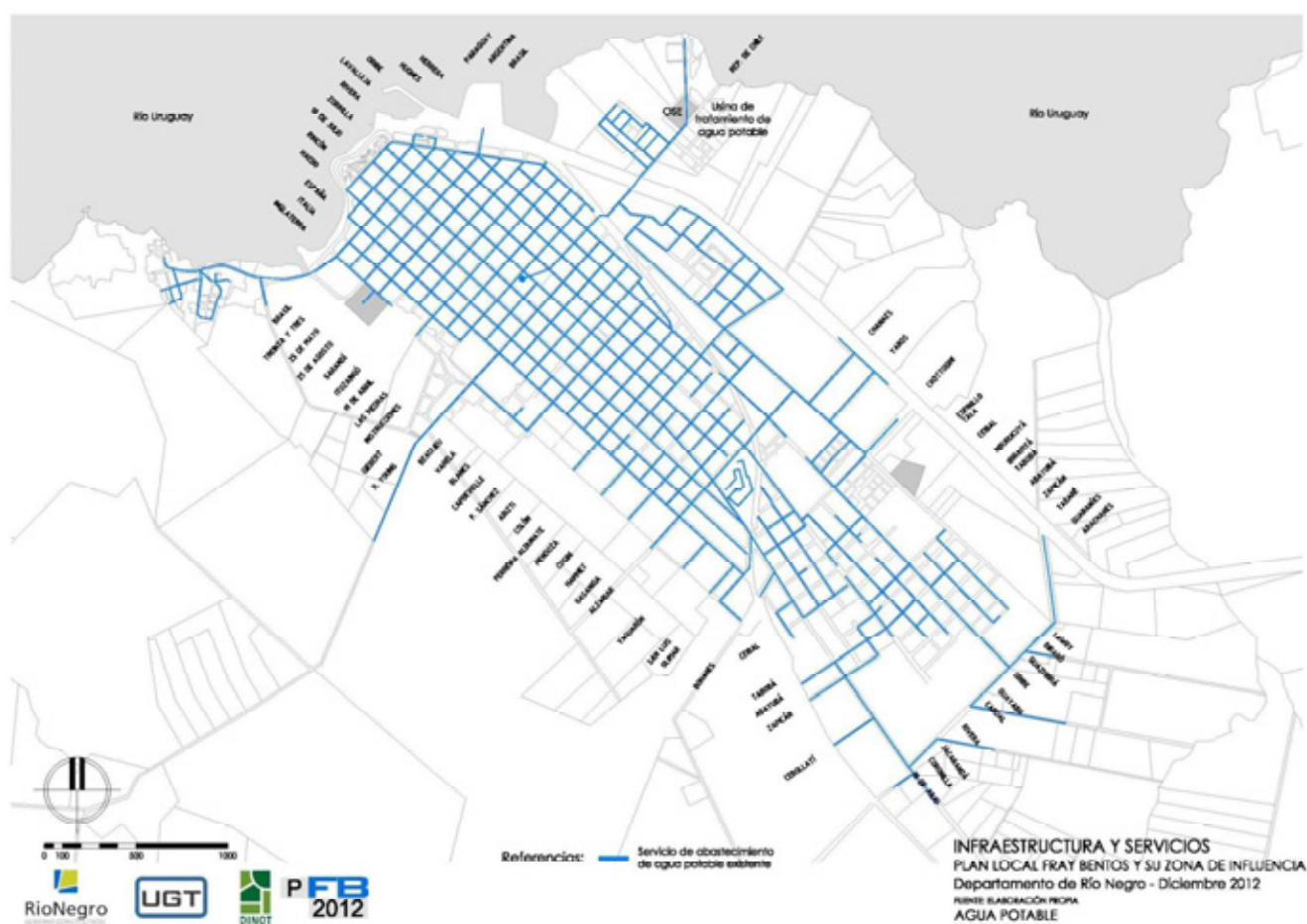
En este marco, y en función del ámbito de aplicación propuesto, se identifican “puntos duros” del territorio, que caracterizan la zona y muestran un camino de intervención, como catalizadores de la dinámica y testigos de un modelo territorial que necesariamente debe ser considerados.

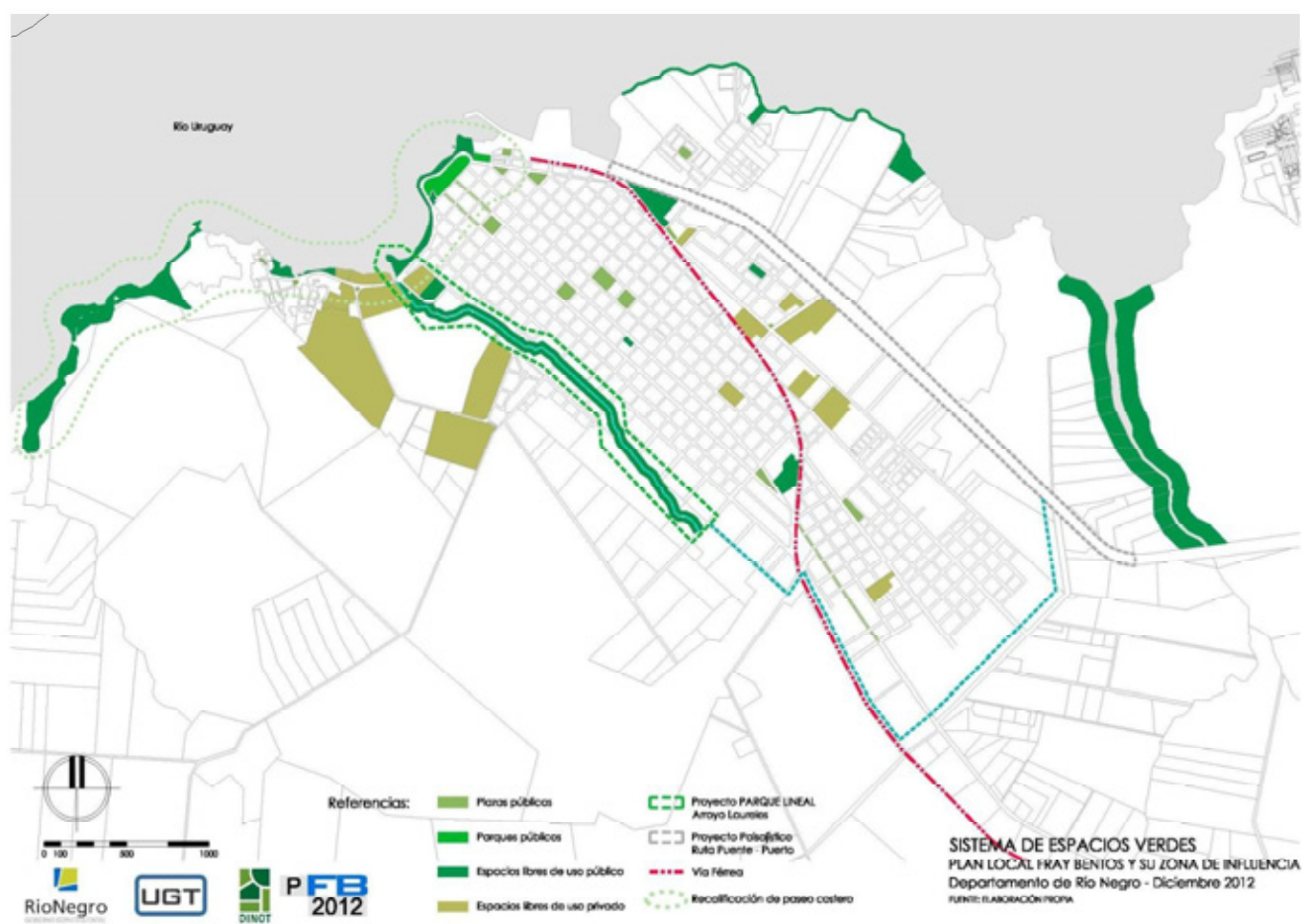
Aspectos relevantes del territorio, identificados en diferentes “capas ó niveles”:

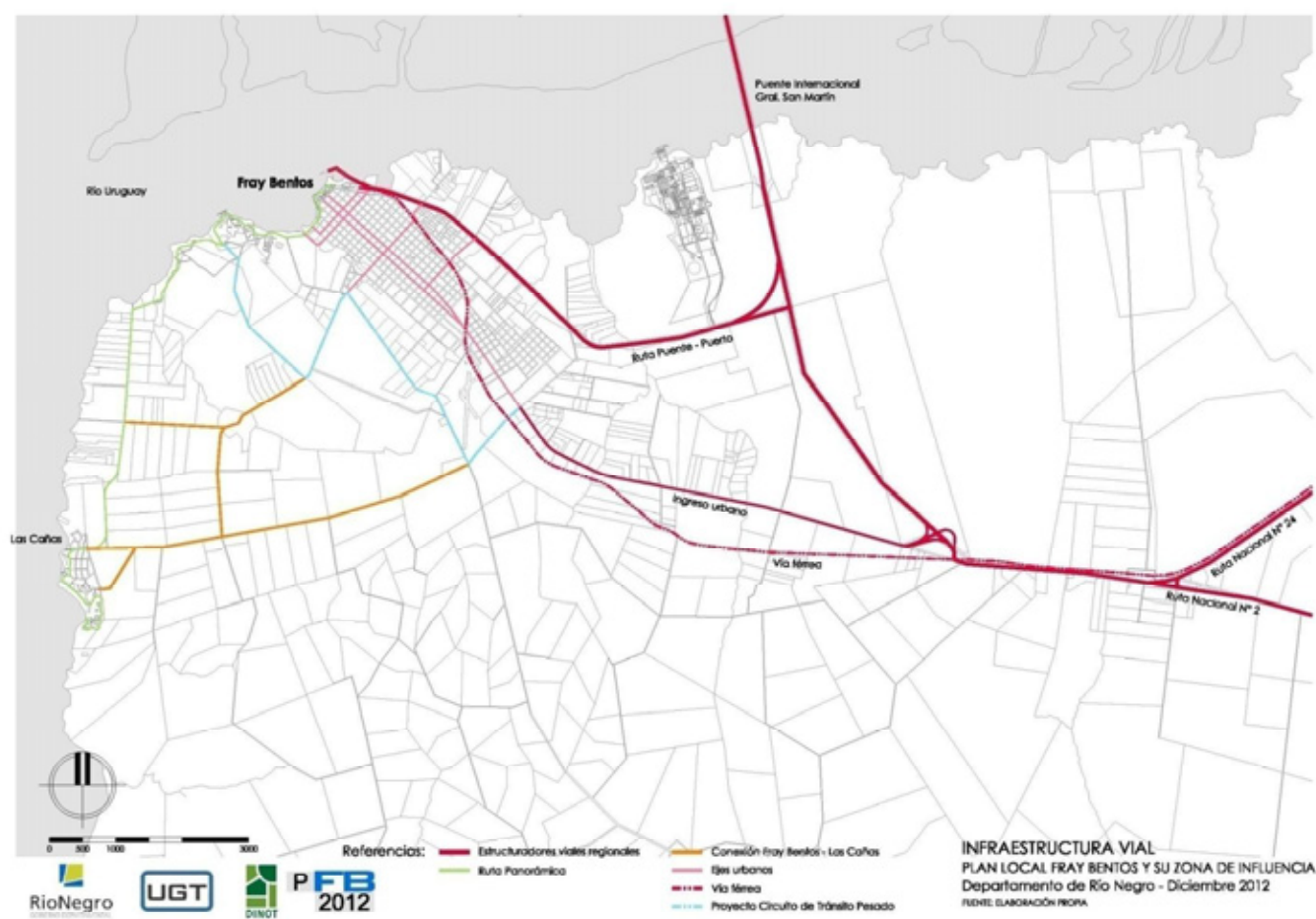
- Conectividad estratégica como puerta de entrada al país.
- Borde costero con diferentes tensiones.
- Ciudad puerto.
- Valores del Ambiente natural.
- Patrimonio histórico-cultural.
- Servicios y turismo.
- Infraestructura.
- Dinámica social.
- Ámbito rural productivo vinculado al casco urbano.

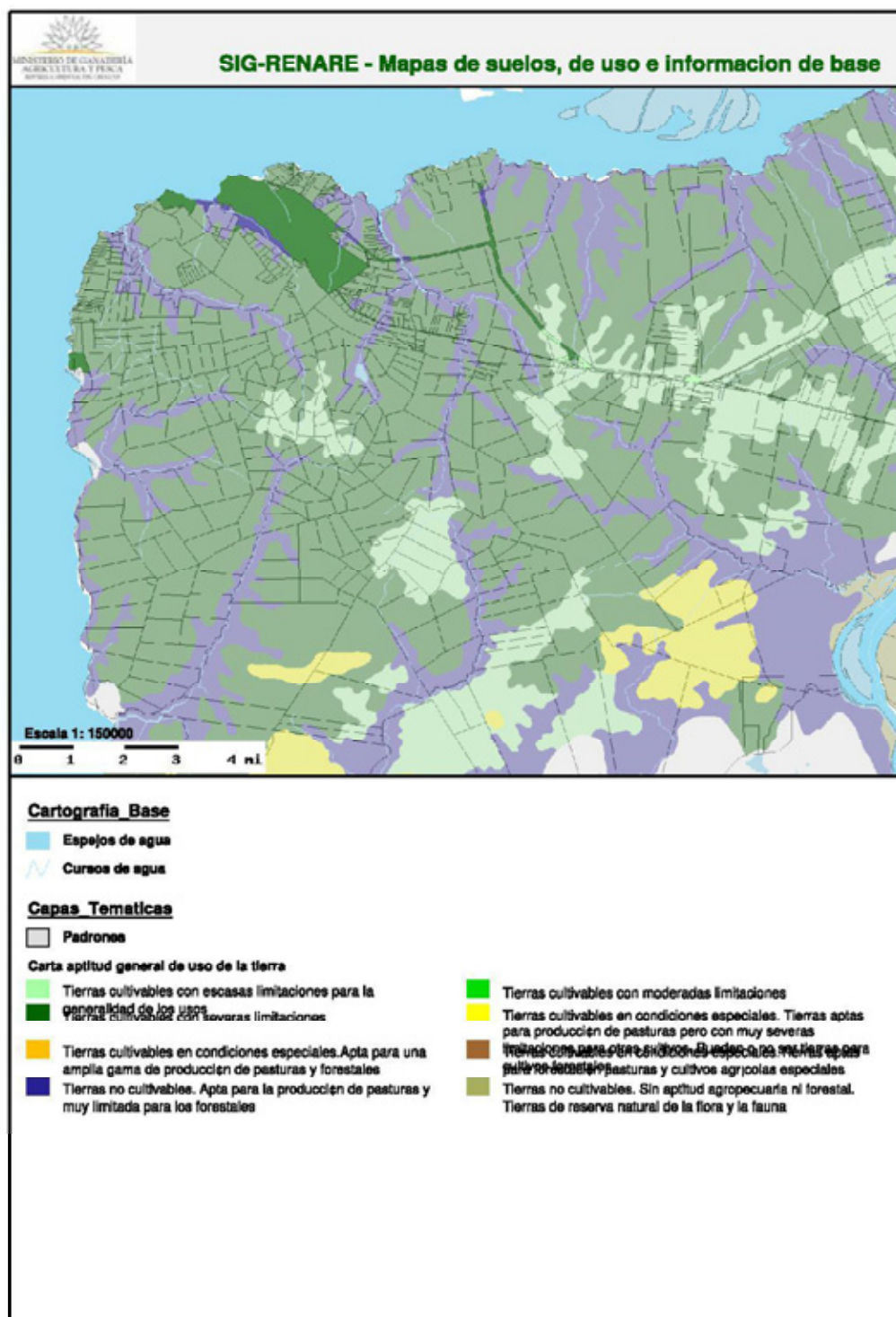


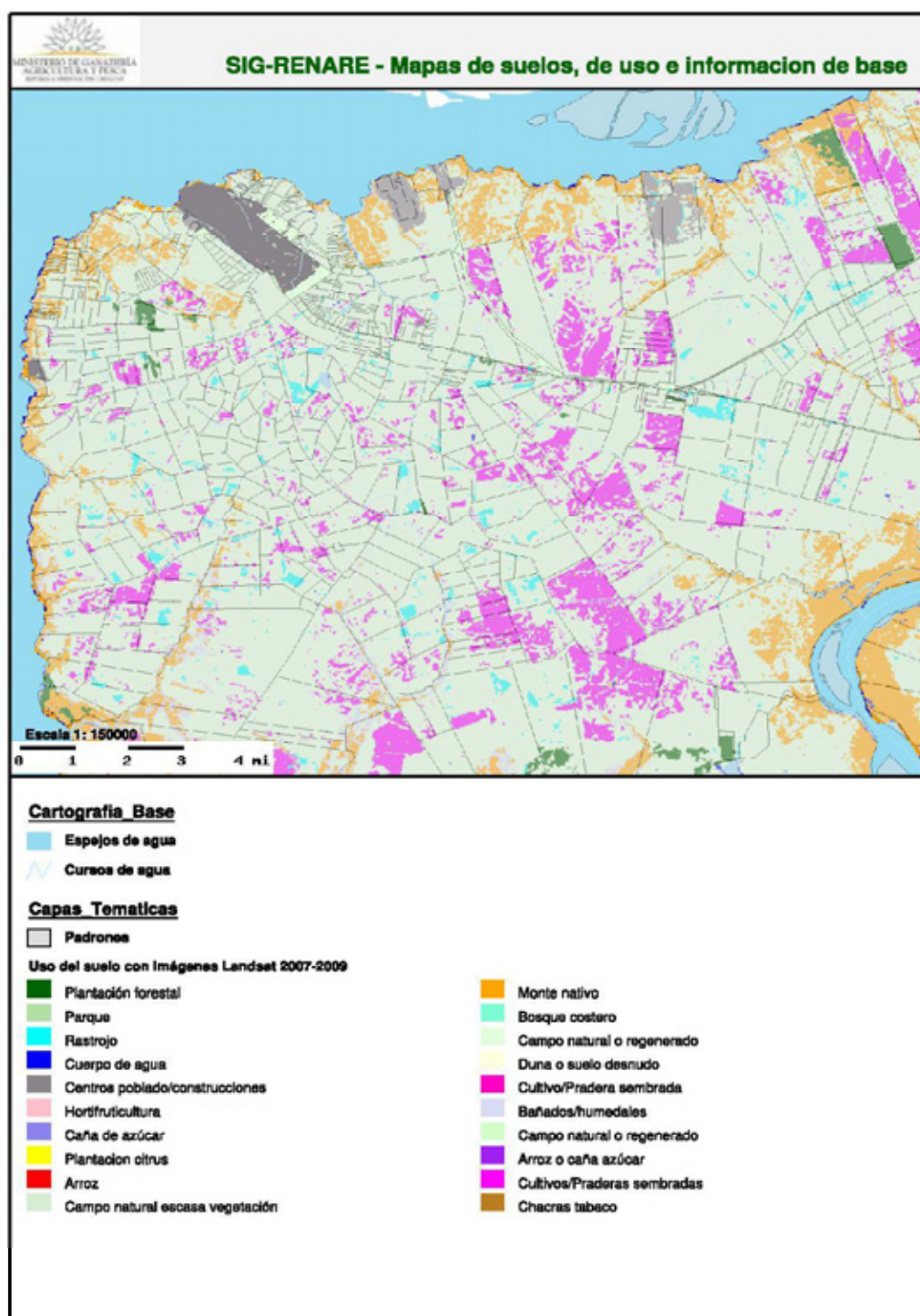












ANÁLISIS DEL ENTORNO

Análisis externo

La complejidad de este análisis y la identificación de los actores intervinientes, se puede resumir en el análisis del entorno afectado, el análisis de la demanda y el análisis de los competidores, viendo como en un territorio diversificado actúan en simultáneo diferentes actores, con alcances, competencias e intereses no siempre confluyentes.

En este sentido, con el interés de evitar superposición de recursos en el territorio y el conocimiento de todo lo planificado para el mismo, independiente de los niveles donde se genere, es necesario destacar el impacto de las políticas nacionales encaradas por los Ministerios, Entes Autónomos, Direcciones Nacionales, y Servicios Descentralizados, compatibles con las estrategias locales.

Se han identificado en este proceso de comprensión e inclusión y respondiendo a su impacto en el horizonte temporal del Plan Local, al MVOTMA, ANP, MTOP, MINTURD, OPP (FDI), MGAP, MEC, INC, OSE, UTE, ANTEL, ANEP-CODICEN, MIDES, MDN, MSP y agentes privados, así como Acuerdos inter-departamentales y figuras de fondos externos de financiación

Análisis interno

Con el objetivo de diagnosticar la situación de la oferta urbana de Fray Bentos y su zona de influencia, se consideran los recursos humanos, sectores productivos, infraestructura existente, servicios públicos, áreas verdes a preservar, elementos de alto valor patrimonial, como puntos fuertes y débiles de la ciudad, identificando claramente "sobre lo que podemos actuar".

En busca de atender los elementos de la oferta urbana existente, se decidió dividir en áreas temáticas, permitiendo un análisis profundo de las mismas, vinculadas al ámbito de aplicación y tomando insumos actuales obtenidos de los talleres de participación comunitaria, así como de la información que se dispone previo a la vigencia de la Ley 18.308 Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008.

1. Demografía y estructura social: considerando las franjas etáreas, estructura social, identificación de conflictos y marginación, tasa de crecimiento poblacional.

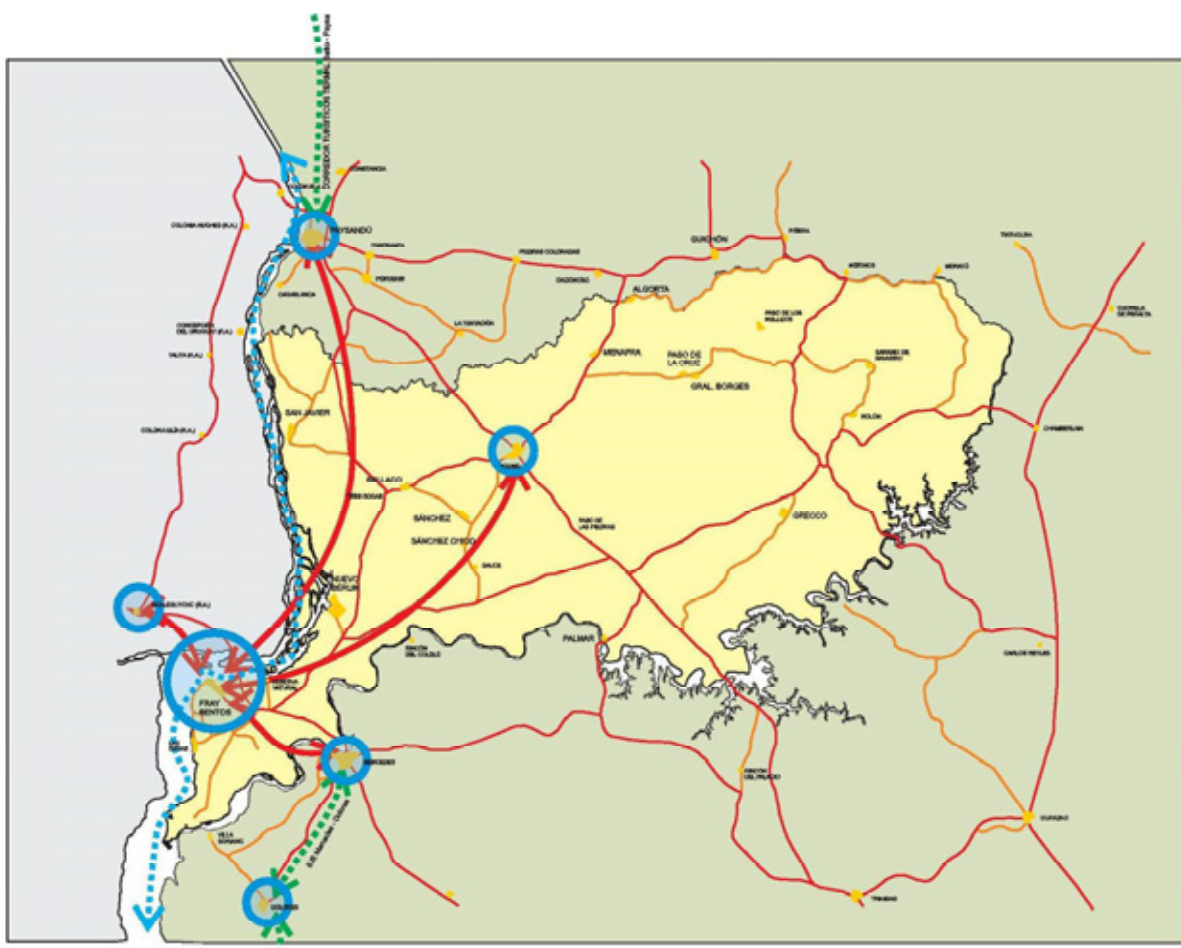
2. Formación de la población: reconocimiento de las capacidades instaladas, carencias e integración de los recursos al mercado laboral.
3. Agrícola: definición de la tipología de la explotación agropecuaria, caracterizando como es el “cinturón” productivo que rodea a Fray Bentos y bajo que modalidad de producción se clasifica.
4. Industrias y comercios: estructura de las industrias y vinculación con las PYMES.
5. Servicios, definiendo el tipo de actividades que se desarrollan en el ámbito, destacando el sector turismo.
6. Transportes: considerando lo fluvial, carretero, ferroviario y aéreo.
7. Conectividad y telecomunicaciones: cobertura actual y proyectada.
8. Cartera de tierras y vivienda: demanda existente, viviendas de interés social, disponibilidad de suelo, cooperativas de vivienda existente y en formación.
9. Infraestructuras básicas y equipamientos colectivos: sistemas de espacios públicos, cobertura de red agua potable, red de colectores de saneamiento, carencias de infraestructuras comunitarias.

Análisis de la complementariedad

Con la necesidad de ubicar al territorio y su posicionamiento regional, con el que se tiene relaciones directas, se realiza un análisis comparativo a modo de obtener un estadio de situación.

En la síntesis del análisis se puede documentar que la ciudad y su región ocupa un escalón de segundo orden en el corredor litoral oeste, pero con atributos y aspectos fuertes a escala territorial que deben necesariamente ser leídos como oportunidades: primer punto de acceso al país por el Puente Internacional General San Martín, borde urbano caracterizado con la presencia de cuatro puertos diferenciados, en aspectos industriales el inicio de la industrialización de la forestación, en aspectos de control ambientales implantación de la temática mediante estaciones de monitoreo y seguimiento, laboratorios de análisis, el paisaje cultural-industrial Fray Bentos y su postulación ante la UNESCO. Estos aspectos poseen un carácter transversal a los ejes y áreas temáticas abordadas por el Plan, que se traducen en el presente instrumento, en propuestas y proyectos prioritarios.

El desarrollo de las ciudades próximas a Fray Bentos, destaca el desarrollo agropecuario de la ciudad de Young, desarrollo portuario de Paysandú, el corredor turístico termal Salto-Paysandú, el desarrollo agrícola del eje Mercedes-Dolores, con vinculación al Puerto de Nueva Palmira, la estrategia en concreción de la mejora de la competitividad de los destinos turísticos impulsada por el Ministerio de Turismo y Deporte (MINTURD), la caracterización fuerte en la oferta de servicios de la ciudad fronteriza de Gualeguaychú, así como la dependencia en algunos aspectos con la capital del país, elementos que entre otros deben ser tenidos en cuenta para reposicionar a Fray Bentos y en su área de influencia.



Escenario tendencial

El crecimiento periférico se establecería como modalidad de asentamiento urbano territorial, manteniendo la débil vinculación del área rural inmediata y regional con el área urbana y su oferta, haciendo que la escasa actividad portuaria permanezca, despegándose de la esencia fundacional de la ciudad.

La tendencia marcaría la implantación desconcentrada de la actividad empresarial que identifica las ventajas comparativas de la zona, pero con crecimiento del sector servicios complementarios desorganizado y a demanda, generando un modelo de inestabilidad de ocupación o crecimiento lento, apoyado por la escasez de recursos humanos calificados e infraestructura acorde y capaces de absorber la demanda, contribuyendo a un crecimiento espontáneo.

El otro aspecto a destacar, es la infraestructura urbana de lento crecimiento, con una oferta en servicios de escaso dinamismo, no acorde a las nuevas exigencias de pobladores locales y visitantes.

En este marco, la migración de recursos locales tendería a sostenerse, manteniendo un emprendedurismo local bajo, emprendimientos de débil rigor técnico, puntuales y oportunistas, sin sostenibilidad estudiada, profundizando la falta de vocación del territorio.

En el contexto donde primen las actuaciones sectoriales, vacíos de actuación, interferencia y superposición de recursos en el territorio, así como la indefinición de competencias de los actores nacionales en relación a los departamentales, es posible pensar la consolidación de un modelo territorial desorganizado, disperso y carente de sinergias para el desarrollo.

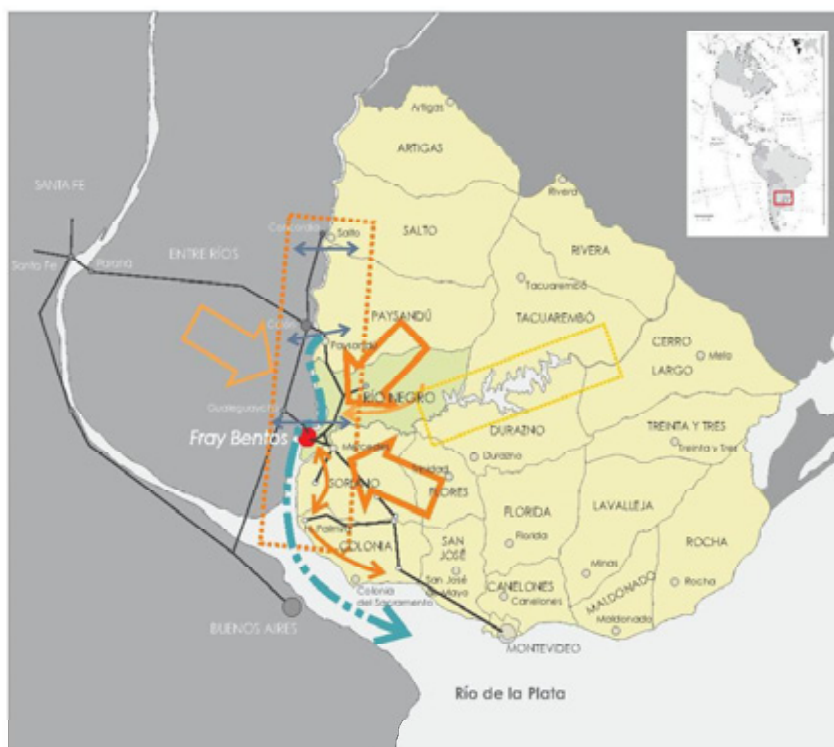
MODELO DESEADO

FRAY BENTOS: CIUDAD COSTERA, TURISTICA Y PATRIMONIAL

Ciudad Costera:

Puesta en valor de su principal componente territorial, causa de su fundación y atributo principal de su actual reposicionamiento.

Calificar y valorizar la costa como paseo para los pobladores y el turista; la zonificación, el sistema de espacios públicos, las infraestructuras en cada tramo diferenciado hacen del espacio costero un goce público para la contemplación y el disfrute desde el Arroyo Yaguareté hasta el Balneario Las Cañas.



UBICACION REGIONAL
PLAN LOCAL FRAY BENTOS Y SU ZONA DE INFLUENCIA
Departamento de Río Negro - Diciembre 2012
FUENTE: ELABORACION PROPIA

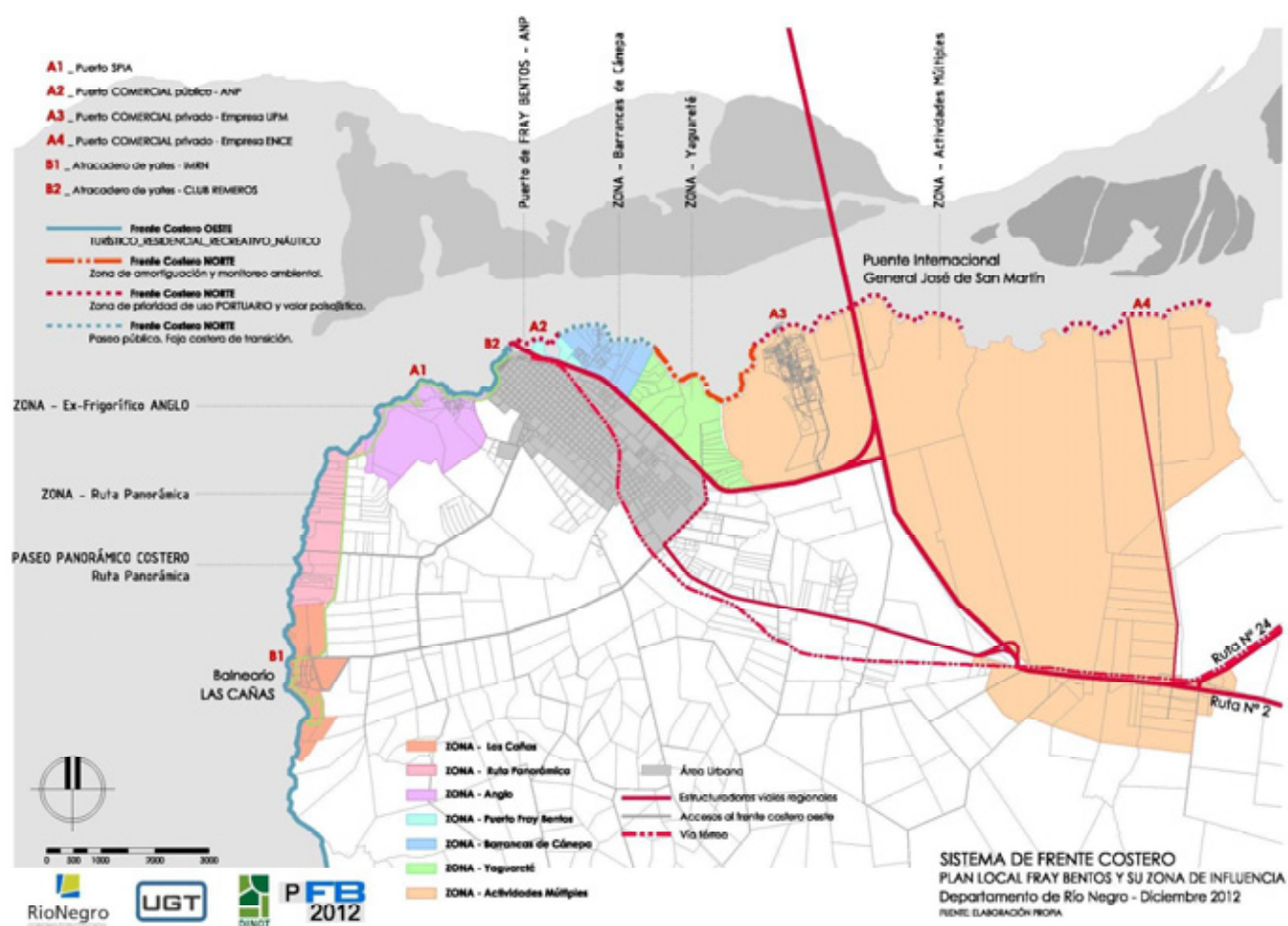


Ciudad Turística:

Posicionar a Fray Bentos como nodo estratégico del circuito Turístico costero del Río Uruguay interno y externo (Termas de Salto y Paysandú, Turismo costero de Soriano y Colonia, en su calidad de ciudad fronteriza)

Desarrollar productos turísticos en Red con los Departamentos vecinos (Termas Salto, Paysandú, Río Negro -Soriano) apostando a consolidar los vínculos con Entre Ríos y más allá. Consideración internacional de Fray Bentos "Río Uruguay Inferior: Territorio de desarrollo transfronterizo". Fomentar una ciudad que impulse el desarrollo de servicios turísticos de alto valor..

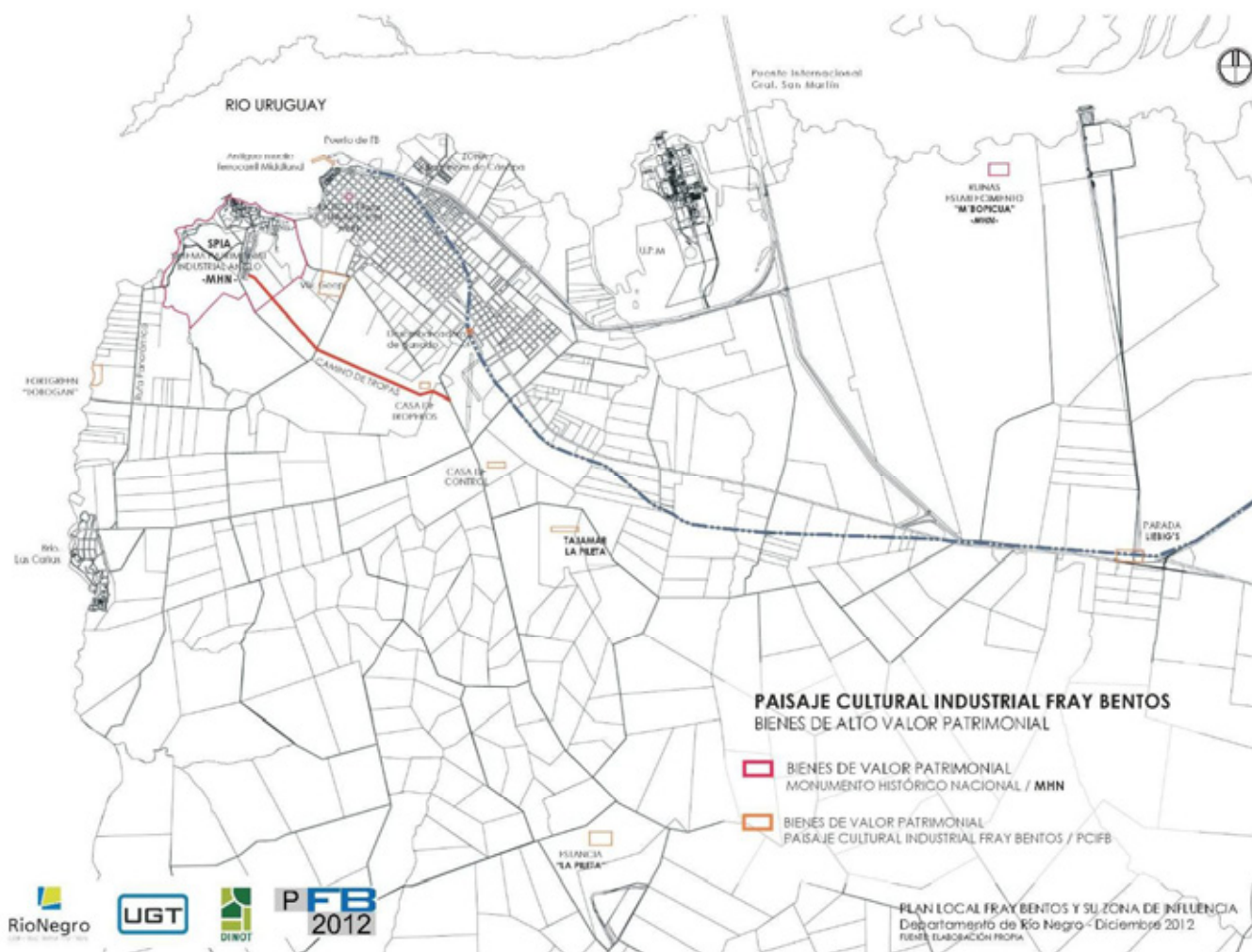
Fomentar una ciudad que impulse calidad de nuevas urbanizaciones, moderna y respetuosa del pasado, diseño de los espacios públicos, de sus obras artísticas, cartelería, señalética, colores, jardines y parques y demás elementos de presencia en el espacio perceptivo público.-

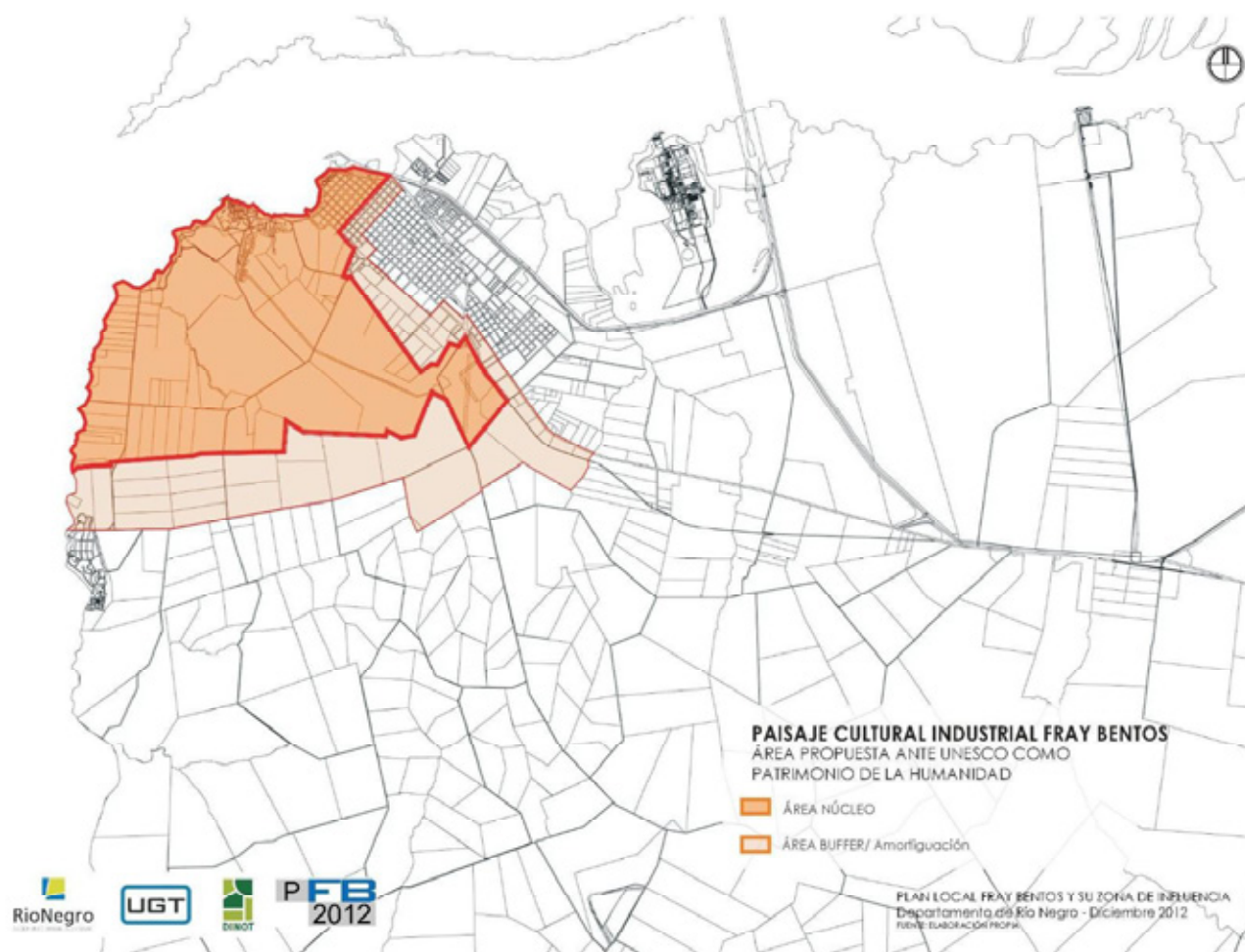


Ciudad inserta en una región de interés patrimonial:

Fray Bentos ciudad de interés patrimonial, apuesta a proyectar al conjunto del patrimonio de la micro región, en especial al Sistema Patrimonial Industrial ANGLO y al núcleo urbano fundacional a sus máximos niveles de valorización y protección, integrándolo a la vida de la ciudad en sus aspectos culturales, productivos y sociales.

Puesta en valor del conjunto de los potenciales patrimoniales, culturales, y naturales de la microrregión, haciendo énfasis en aquellos componentes que promuevan una mejora en la calidad de vida de la población, impulsando el turismo ambientalmente sustentable como instrumento de desarrollo local y herramienta de proyección internacional. Este punto se basa en el reconocimiento, calificación e integración de los bienes patrimoniales de un territorio con características geográficas y naturales que lo definieron como el lugar estratégico desde el cual se impulsó un modelo de desarrollo industrial que imprimió el reconocimiento de la marca "Fray Bentos" en distintas partes del mundo, lo que lleva a definir a la ciudad de Fray Bentos como la esencia patrimonial de la región.





FRAY BENTOS: CIUDAD PORTUARIA, POLO INDUSTRIAL, LOGISTICO Y TECNOLÓGICO DE ALCANCE REGIONAL

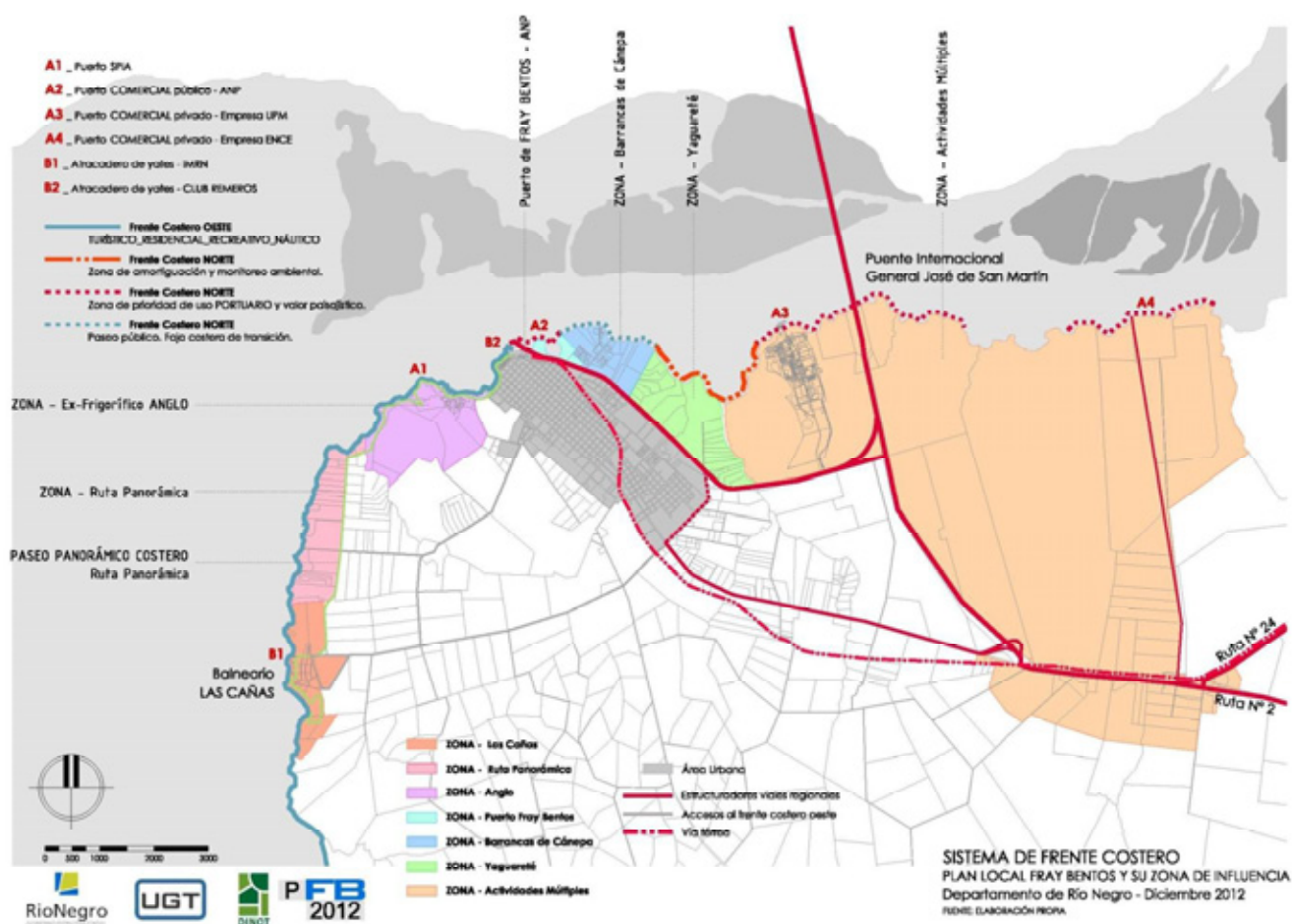
Potenciar el rol Portuario en la región: reactivando Puerto Público de ANP de la ciudad de Fray Bentos, puesta en valor del puerto público de IRN (Anglo), los puertos privados (UPM y M`Bopicua) y atracaderos de yates en Club Remeros y Balneario Las Cañas

La ciudad polo industrial y logístico, mejorando accesos y rutas nacionales, conectividad a instalaciones locales y regionales, generando buenas infraestructuras y servicios.

Establecer una zonificación adecuada para las implantaciones de estas actividades sin afectar la ciudad consolidada.

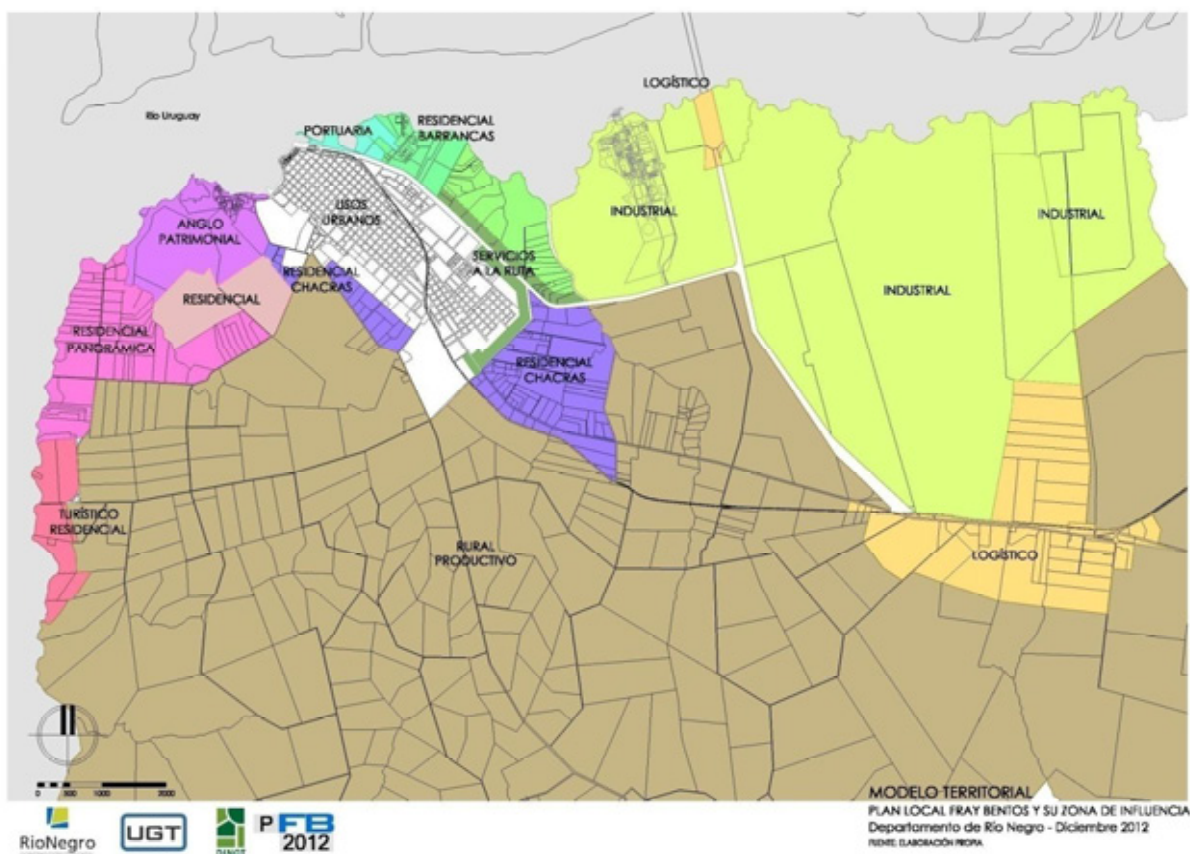
Consolidar al Puerto de Fray Bentos como polo agroexportador y multipropósito del litoral.

- Puerto para buques de ultramar de exportación agro granelero.
- Puerto para atraque de barcasas.
- Puerto multipropósito concentrador de cargas de Río Negro



FRAY BENTOS:

CIUDAD DE CRECIMIENTO Y DENSIFICACIÓN CON CALIDAD URBANÍSTICA



Proteger y compatibilizar a la ciudad de la zona industrial, portuaria y de logística mediante una faja de amortiguación sin residencia y con masas vegetales.

Reducir y desestimular el territorio disponible para la residencia en las proximidades de la zona industrial y de logística.

Puesta en valor de la costa, abriéndola a una urbanización de calidad, baja densidad y espacios públicos sobre la faja directa al río.

Densificar las zonas urbanas que cuentan con servicios e infraestructura (Vacíos urbanos)

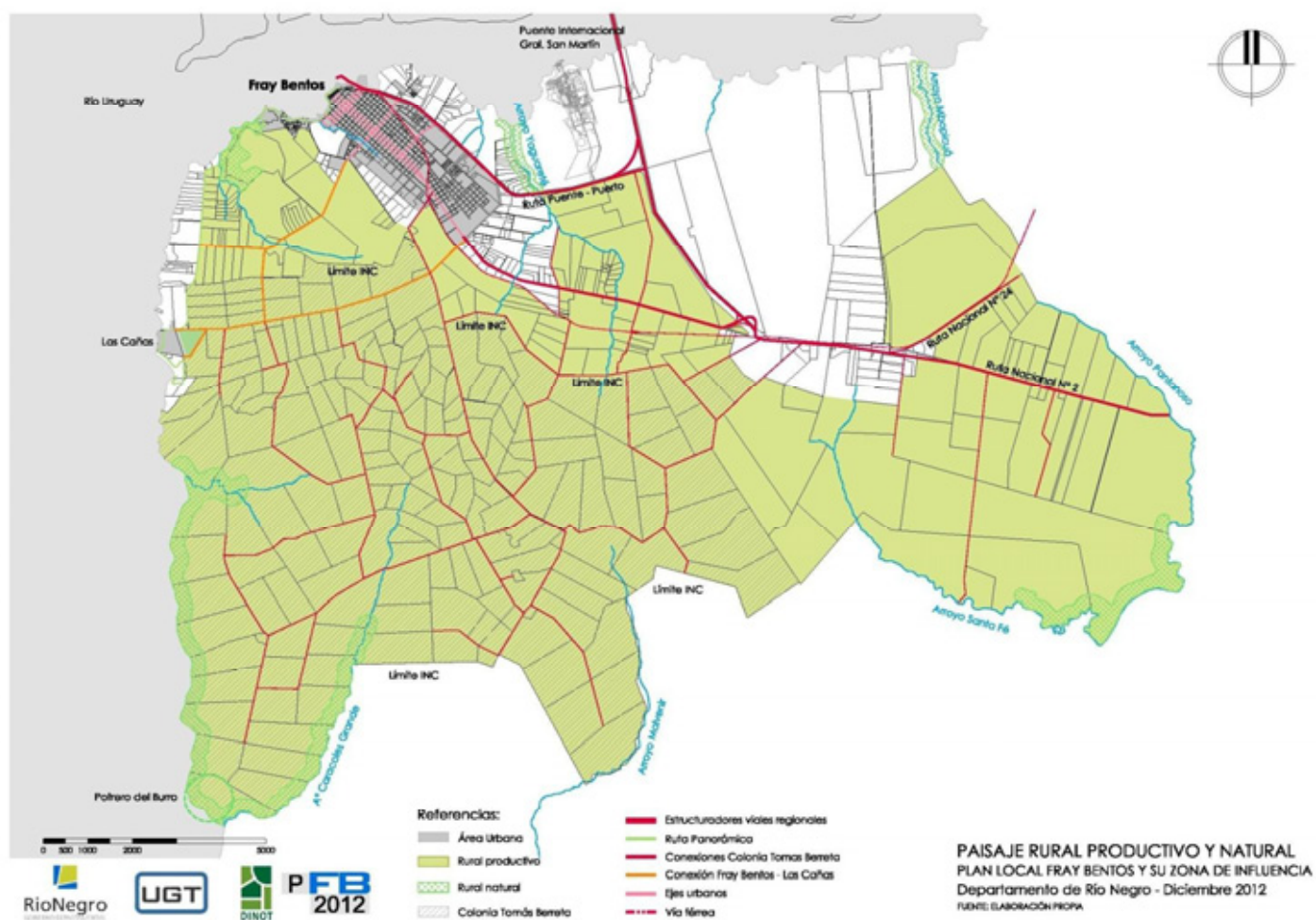
Conformar un sistema de espacios públicos que vincule e integre a los diferentes barrios y zonas de la ciudad.

Crece por sectores con urbanizaciones planificadas, completas en términos de infraestructura, servicios y espacios públicos, sea de iniciativa y ejecución pública y/o privada.

FRAY BENTOS: PAISAJE RURAL, PRODUCTIVO Y NATURAL

Conservar, proteger y calificar las chacras de Fray Bentos, y el resto del área rural tendiendo a convertir en una zona agropecuaria de alta calidad.

Promover la Identificación de zonas naturales y ecosistemas vinculados al Río Uruguay y arroyos Caracoles (Grande y Chico), A° Santa Fé, A° Yagareté (Grande y Chico), A° M' Bopicuá, zona Potrero del Burro, entre otros, a proteger y conservar.



Escenario deseado

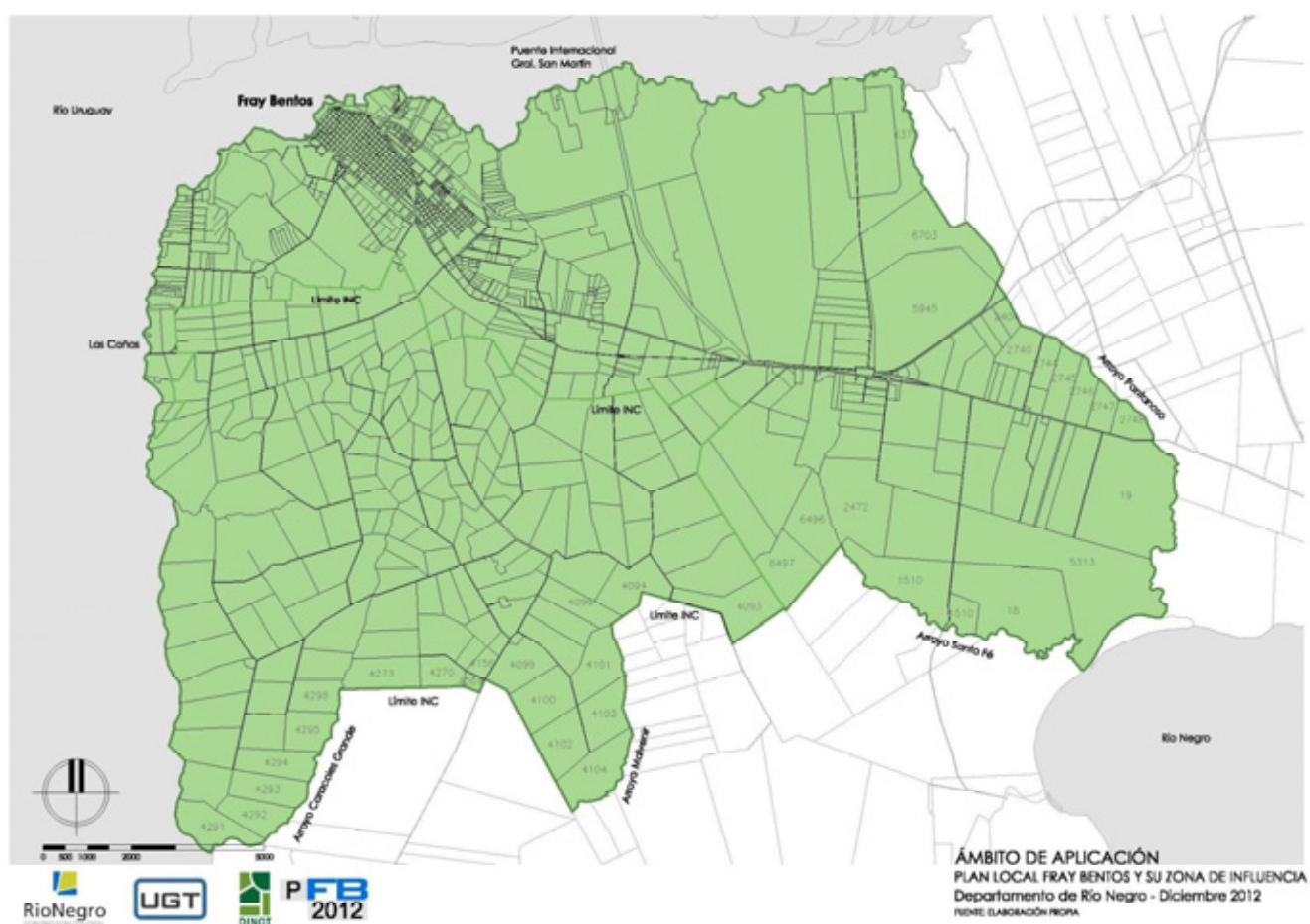
La imagen prospectiva determina una microrregión eficiente en su infraestructura y servicios, en sus funciones productivas y comerciales, integrada socialmente.

Fray Bentos ciudad de alcance regional, con una base económica especializada en industrias e innovación, consolidando un modelo de urbe de cara al río, con un turismo de alto valor añadido y en servicios productivos, manteniendo una oferta urbana de primer nivel, aumentando la calidad de vida de sus residentes y visitantes.

AMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación del presente plan está definido por la ribera norte y oeste del Río Uruguay, al sur delimitado por la Colonia Tomás Berreta en predios pertenecientes al Instituto Nacional de Colonización (INC), el Arroyo Santa Fe y su desembocadura en el Río Negro, continuando al este con el Arroyo Pantanoso y al noreste con el Arroyo M´Bopicuá hasta su desembocadura con el Río Uruguay, totalizando 26.800 Has.

Se considera en dicho ámbito la fuerte presencia del área del INC, su vinculación con el centro urbano, el Sistema Patrimonial Industrial Anglo y el corredor logístico asociado a las actividades complementarias a las industriales y comerciales, la ubicación del polo de desarrollo industrial M´Bopicia, definiendo el resto de los límites por accidentes geográficos existentes.



LIBRO II

TITULO I: MODELO TERRITORIAL

CAPITULO I: PROPUESTA

MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

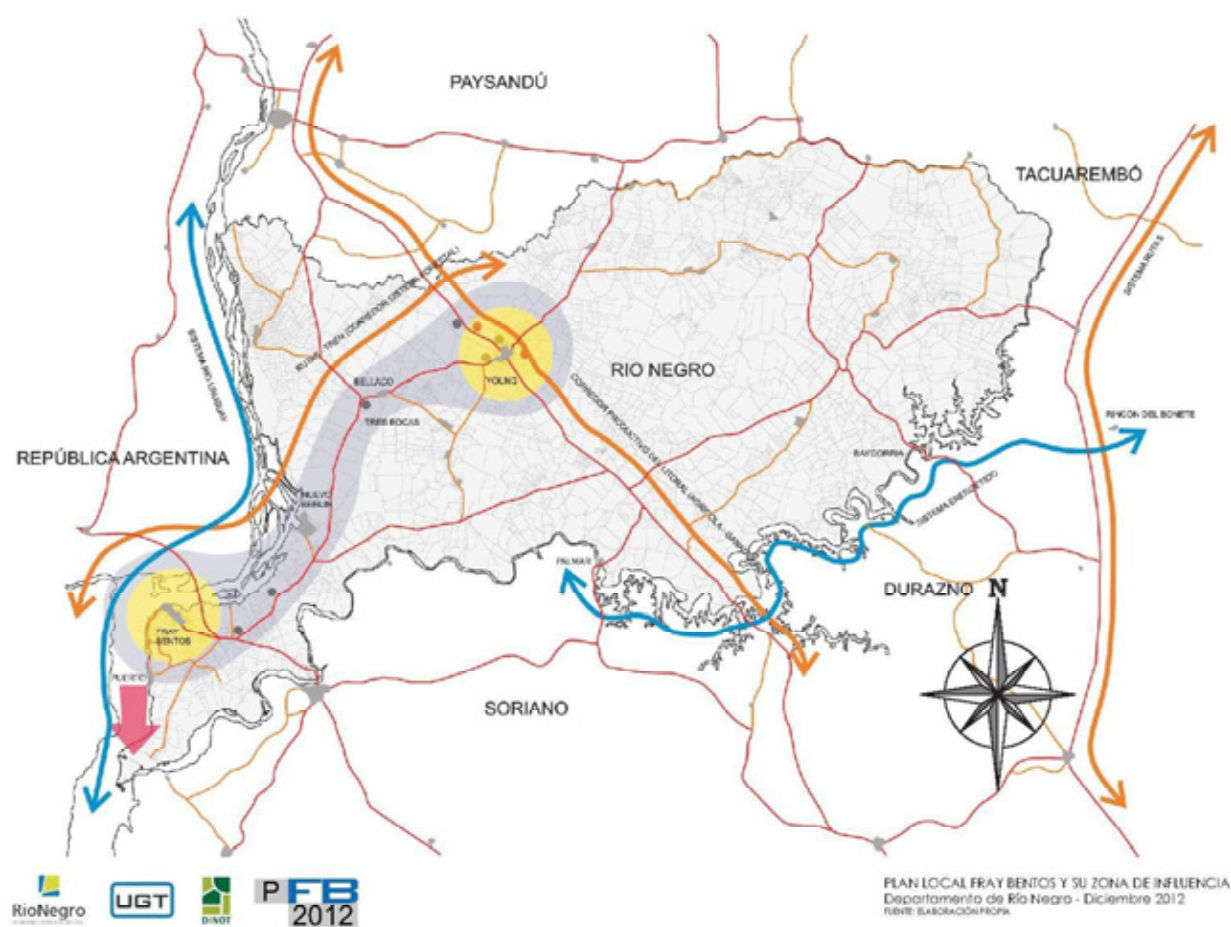
Definido el ámbito de aplicación del Plan Local y la zonificación del territorio, el modelo territorial se compone por propuestas que estructuran la totalidad del ámbito geográfico propuesto, devenidos del diagnóstico realizado y estimulado por proyectos prioritarios, adoptándose criterios en la definición del mismo, dado por la fuerte presencia en el área geográfica del Instituto Nacional de Colonización (INC), el borde extendido del Río Uruguay desde el Potrero del Burro hasta la desembocadura del arroyo M' Bopicuá, incluyendo en esa extensión el polo industrial -logístico, y la trama urbana consolidada.

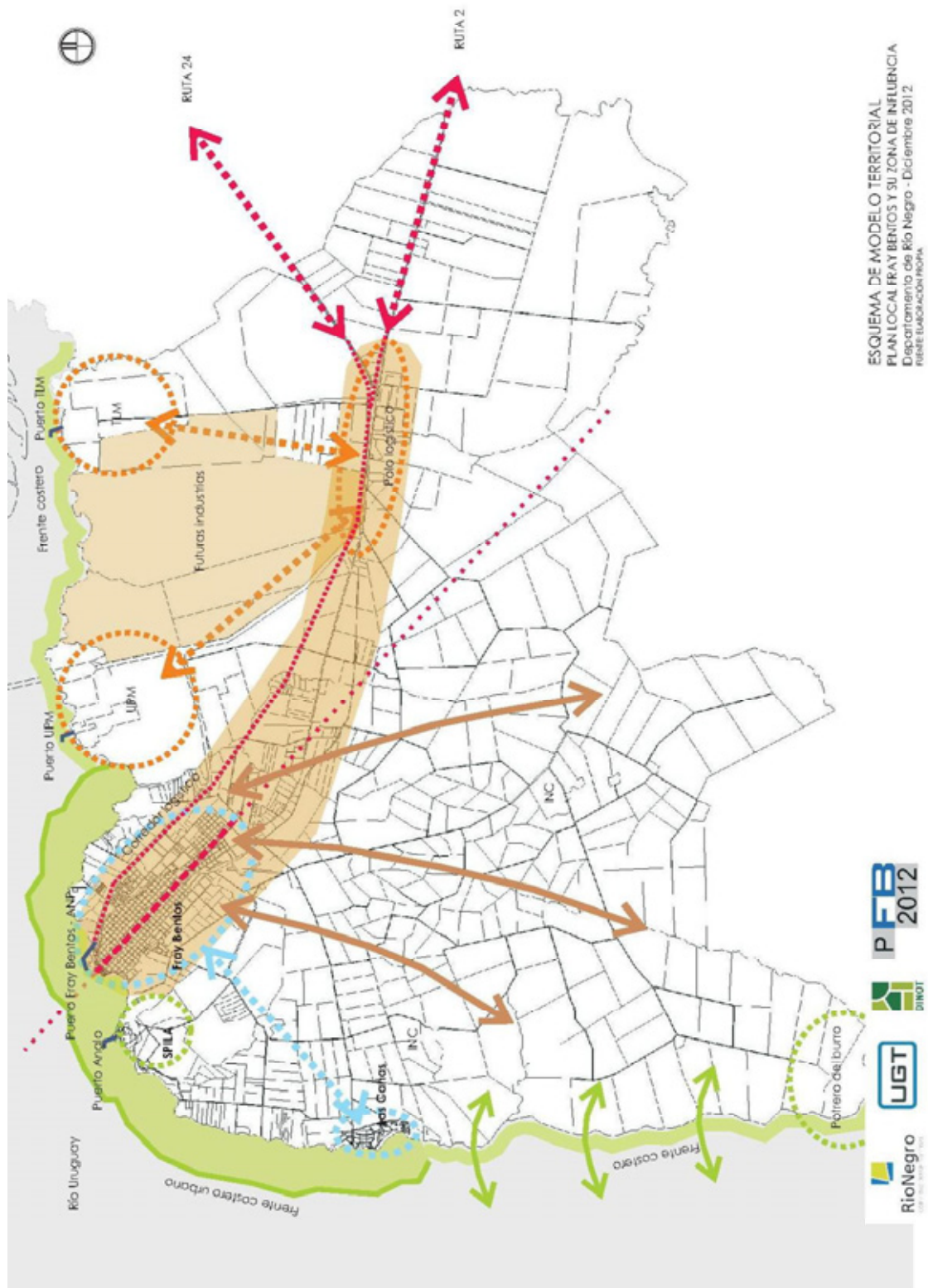
Se describe un modelo territorial que contiene y describe el sistema de asentamientos urbano-suburbanos y rurales existentes, destacando las áreas de usos restrictivos, así como los sistemas de infraestructura territorial y el sistema de equipamientos, centralidades y espacios verdes en el ámbito urbano y rural.

Teniendo presente lo mencionado precedentemente, se propone un modelo territorial flexible, abierto a los cambios, cuyo ordenamiento permita llevar adelante una gestión territorial proactiva, acompañando el desarrollo sostenible del área.

En este modelo se propone un desarrollo urbano de diferentes niveles en pleno diálogo con el Río Uruguay, generando un borde continente-río más extenso y con calidad de apropiación, resolviendo adecuadamente sus diferentes tensiones, coherente entre sus diferentes sectores, sus bordes internos, acompañado por la consolidación del par industria-logística en un sector definido, inserto en las principales vías de acceso a la zona (Ruta Nacional N°2 y N°24, Camino M' Bopicuá, Ruta Puente-Puerto, vía férrea), integrando el área rural productiva y las áreas de valor ambiental, genera la vocación de la ciudad y su área de influencia.

Este modelo tiene presente la conformación del par logístico Young-Fray Bentos (vía férrea-ruta-puerto), en este escenario la ciudad de Fray Bentos reconoce a Young actuando como intercambiador modal en la intersección de los corredores (vía férrea-ruta), consolidándose la dinámica que promueva a la ciudad de Fray Bentos como salida al "mundo" mediante su lógica portuaria.





CAPITULO II: EJES DEL PLAN

EJES DEL PLAN

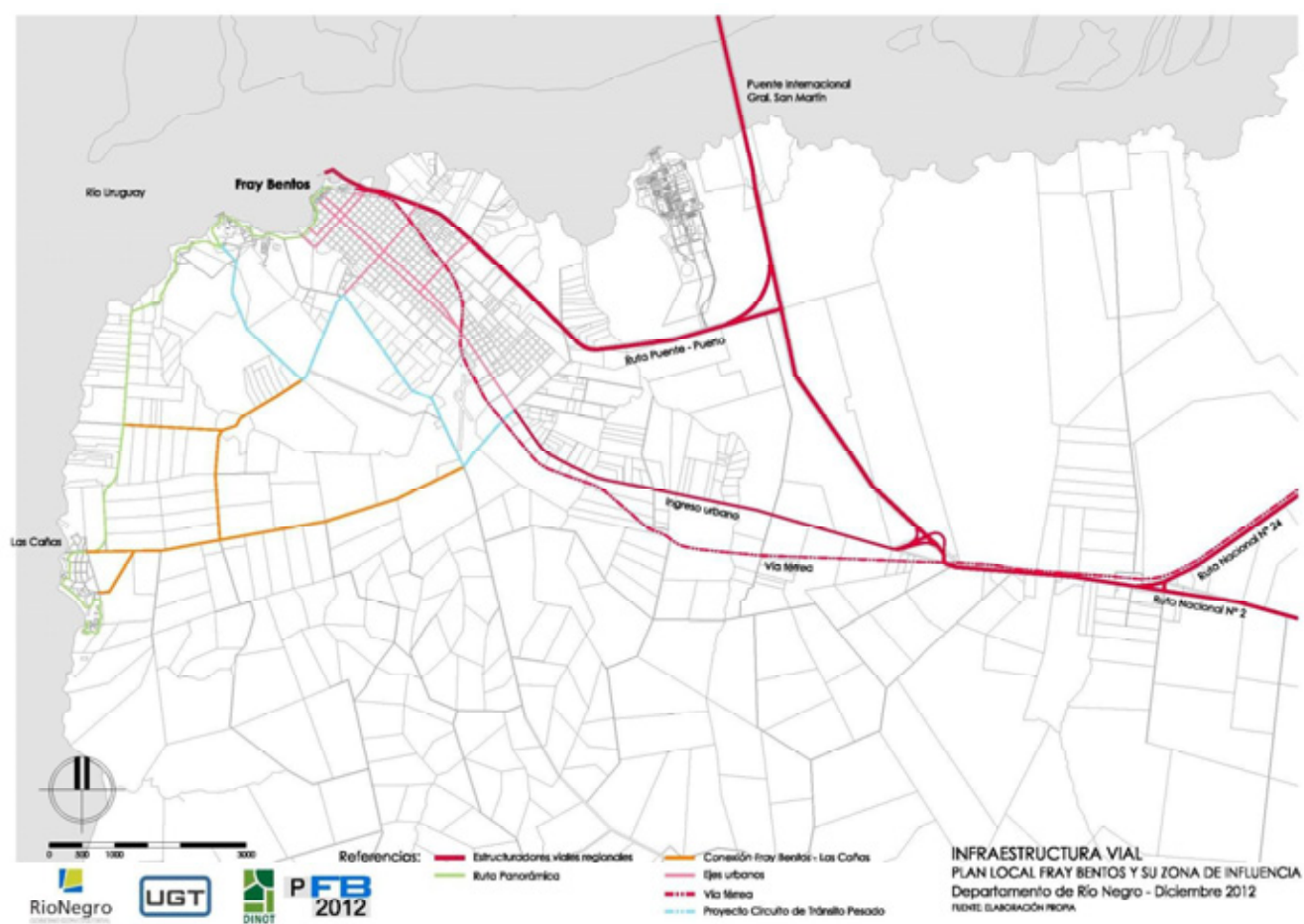
SISTEMA VIAL

JERARQUIZACION VIAL

- Priorizar vías y usos (Avda 18 de Julio, Avda Rincón - actividad comercial ; Avda 33 Orientales, Avda 25 de mayo –Patrimonial; rehabilitación del centro).
- Intervención y mejora sobre la caminería rural, ponderando vías productivas y recorridos, conectándolos al borde urbano.
- Ponderar vías de acceso (puntos de arribo) a la ciudad, vinculados con las rutas nacionales y el corredor logístico.
- Accesibilidad a los barrios apostando a desarrollar nuevos fraccionamientos, planificar el crecimiento de la ciudad con buenos accesos, manteniendo el trazado de la trama urbana.
- Gestión: Utilizar elementos de diseño que las diferencien de las vías comunes: canteros y arbolados, luminarias, equipamiento urbano (bancos, recipientes para residuos, cartelería, veredas, fachadas, otros, en el marco de posicionar la trama urbana con valor patrimonial)

MOVILIDAD URBANA

- Mejorar y ordenar el conjunto de desplazamientos (automotriz, peatonal, individual, colectivo) en el ámbito de la ciudad.
- Reconocimiento claro de accesos a los barrios, servicios e industrias, etc
- Accesibilidad rápida y conectividad entre los diferentes sectores de la ciudad.
- Gestión
 - Gestión de vías de conexión y accesos, Colonia Tomás Berreta, Potrero del Burro, Balneario Las Cañas, Puente Internacional, Ruta Panorámica.
 - Gestión de Ordenamiento del tránsito con Zonas de exclusión para transporte pesado.
 - Prever Zonas de trasbordo logístico (Zona puerto).



SISTEMA DE ESPACIOS VERDES:

Espacios públicos existentes:

Generar un sistema de Espacios Públicos (plazas y parques).

Espacios públicos a mantener y calificar dotándolos de equipamiento y mobiliario urbano.

Espacios públicos nuevos:

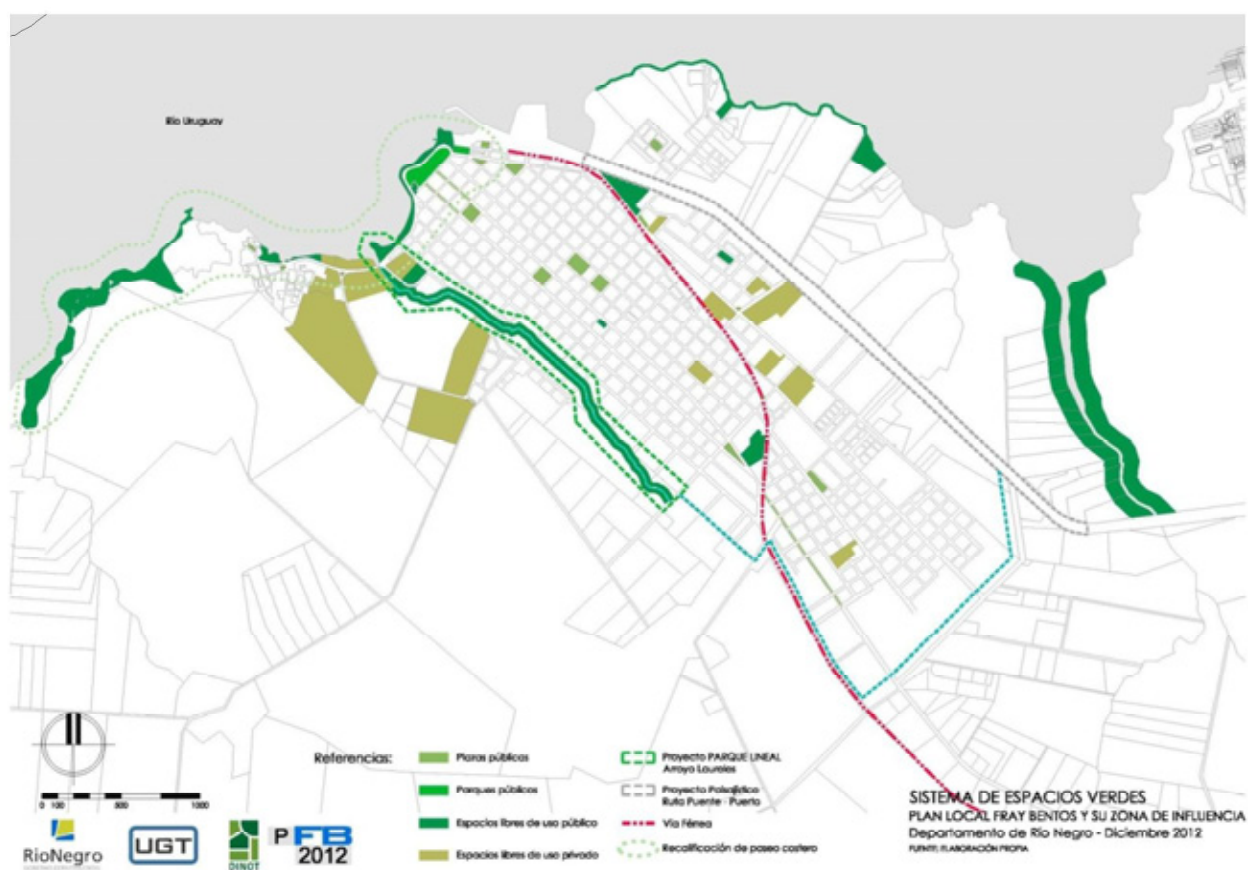
Diseño y creación de espacios públicos vinculados al crecimiento urbano propuesto

Potenciar y calificar zonas específicas, a modo de proyectos especiales (por ejemplo

Arroyo Laureles- parque lineal; recalificación Estación AFE, entre otros)

Espacios públicos en zona de influencias

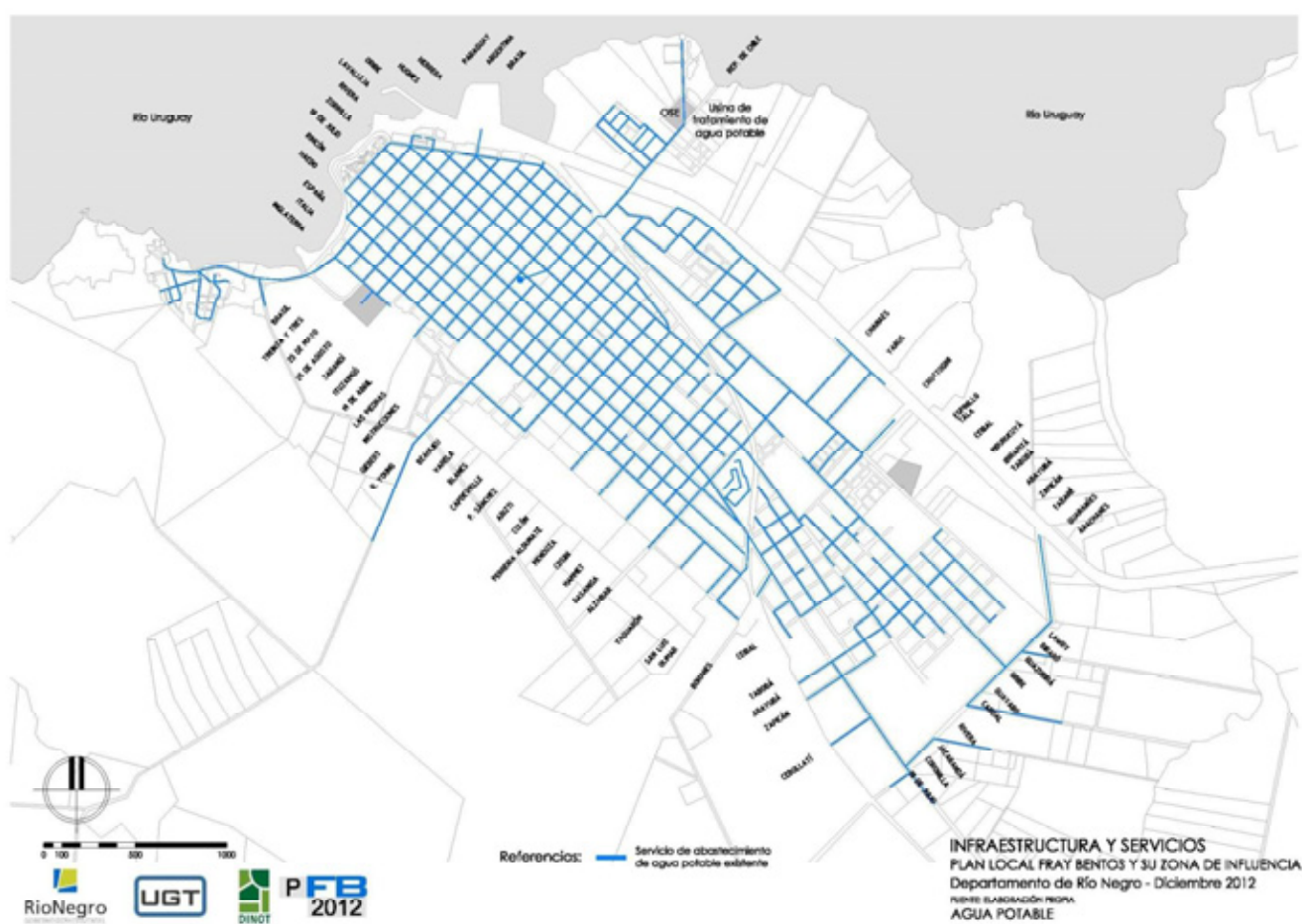
Balneario Las Cañas, Potrero del Burro como reserva natural y sitio a conservar.

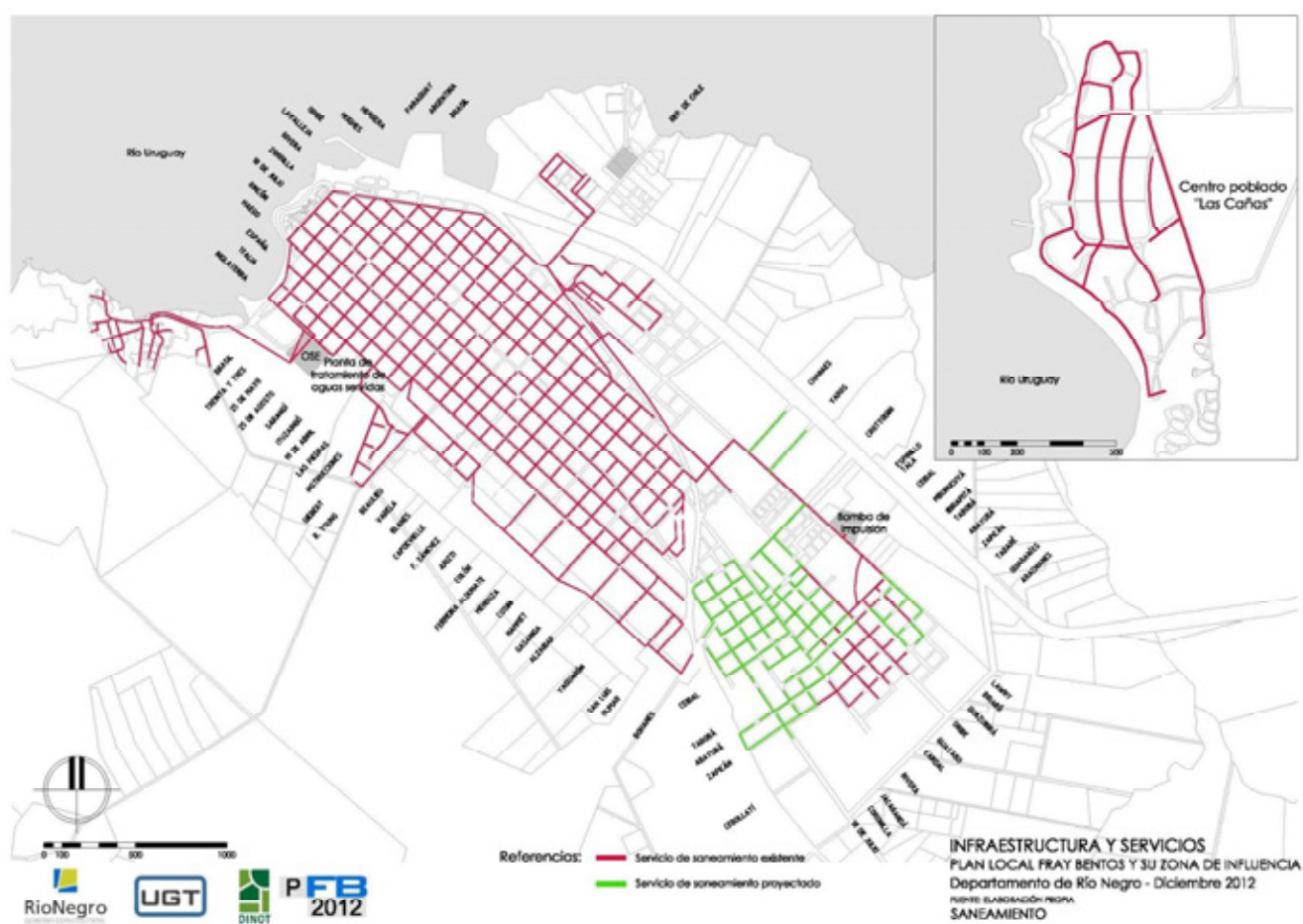


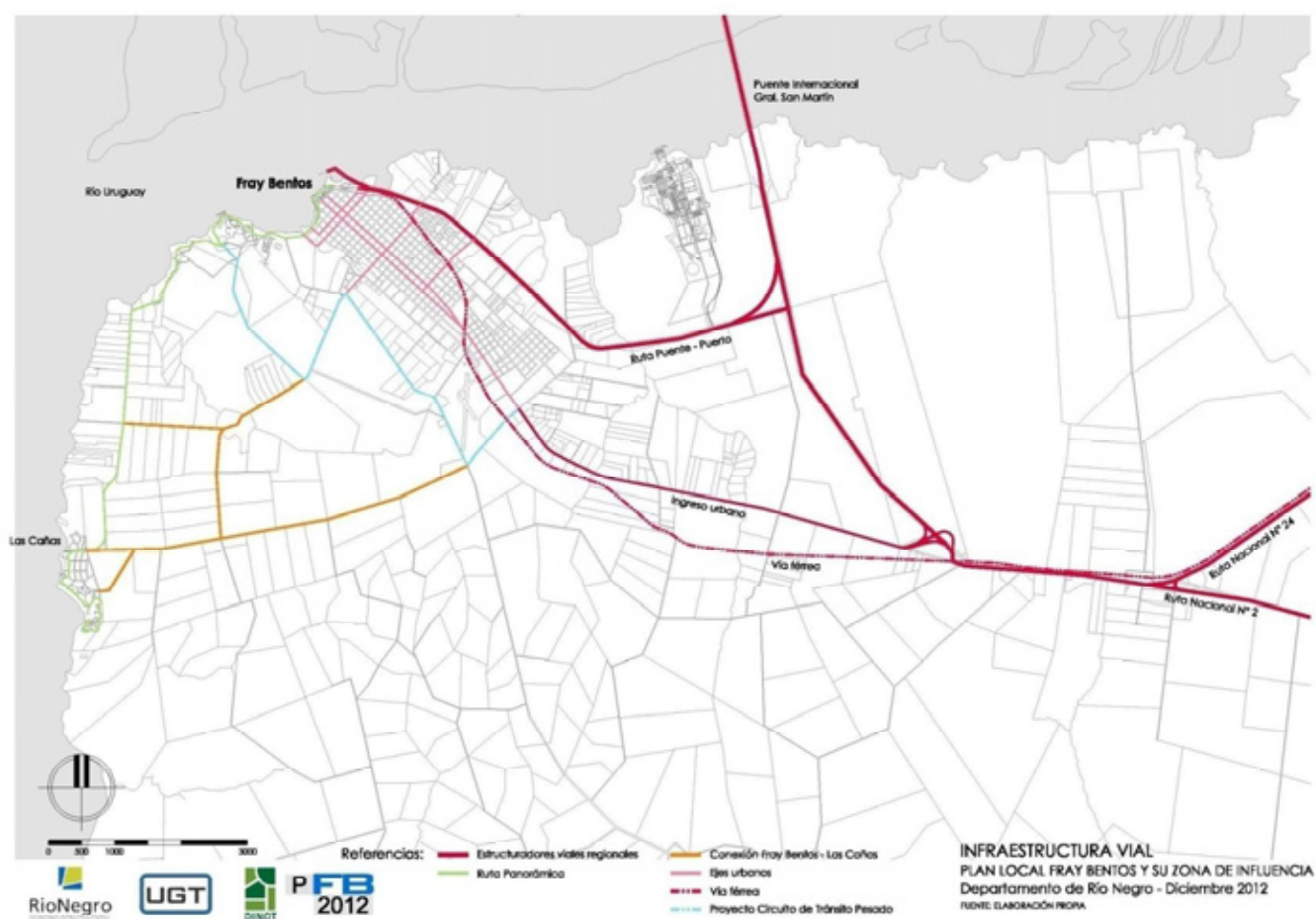




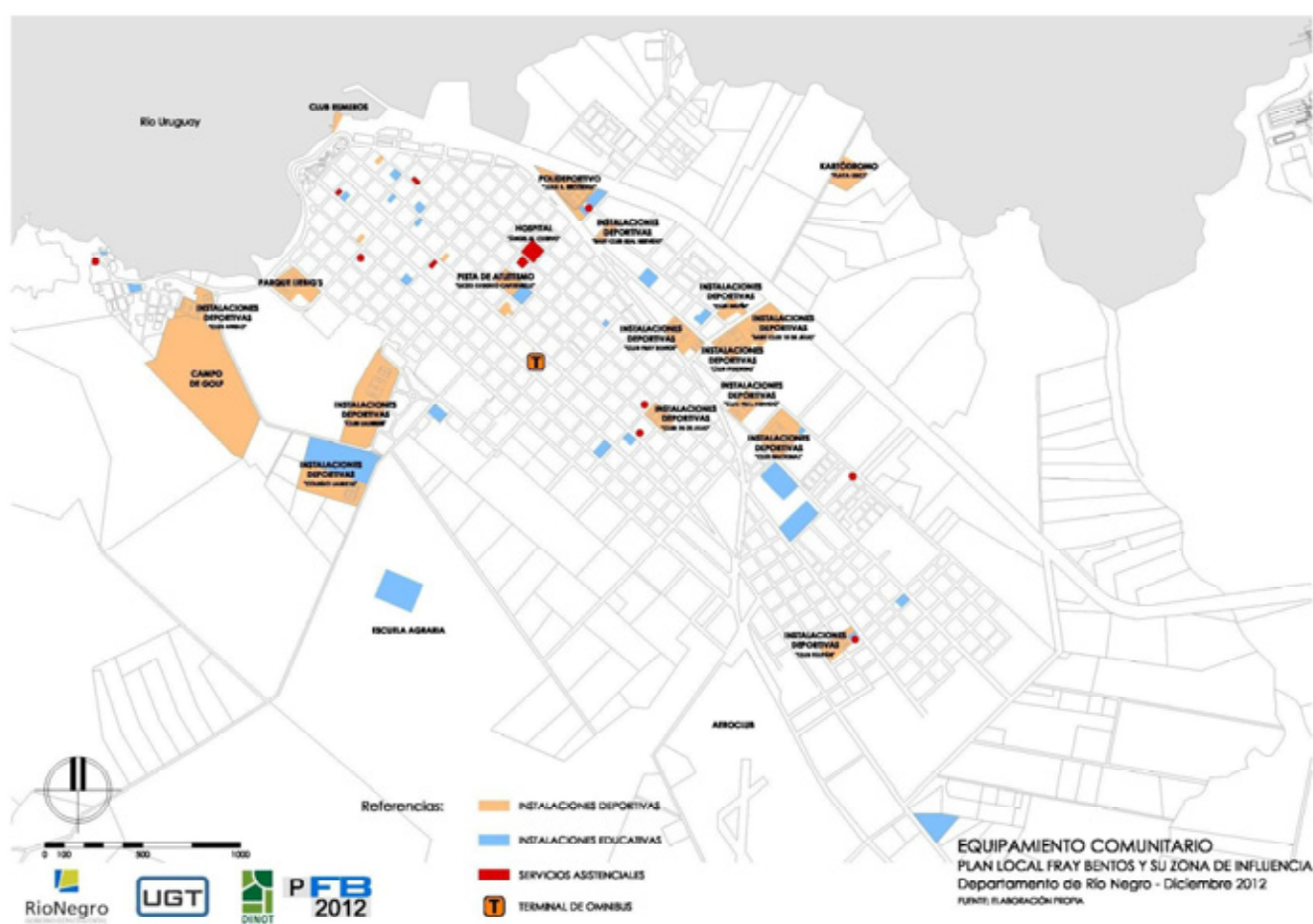
REDES DE DE INFRAESTRUCTURA

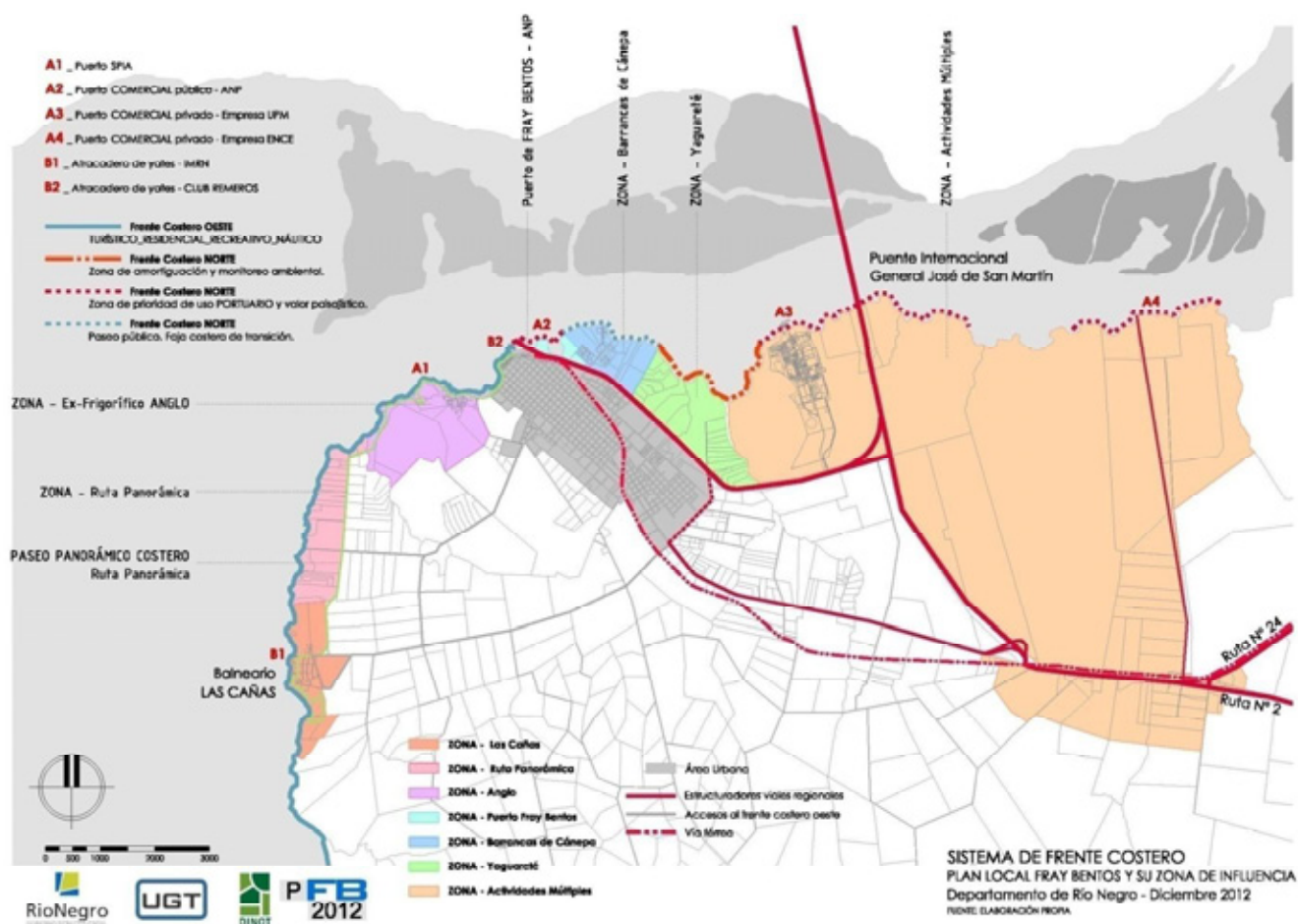






CENTRALIDADES Y EQUIPAMIENTOS





TITULO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN



Ciudad río

Artículo 1: Apruébase el Instrumento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, en el ámbito departamental, Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Fray Bentos y su zona de influencia, contenido en las disposiciones del presente Decreto, así como la correspondiente cartografía y fichas normativas de zonas reglamentadas. La exposición de motivos y la fundamentación del presente Instrumento, son las contenidas en el marco normativo y sus anexos.

El Plan Local se regula por normas constitucionales, legislación nacional y departamental que establecen el régimen jurídico del ordenamiento territorial, urbanismo, ambiente y la propiedad. Toda norma anterior que se oponga o difiera con el presente Plan Local quedará sin efecto, rigiendo en su lugar lo establecido para el caso en el presente Plan Local.

CAPITULO I: LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS Y OBJETIVOS

Artículo 2: Lineamientos estratégicos

Es necesario considerar la ciudad en el ámbito regional, integrando el territorio a un sistema de ciudades, un sistema productivo, un sistema de turismo fluvial, un sistema de control y monitoreo ambiental, tomando en cuenta las políticas territoriales, sus objetivos e impactos, dictadas por el Gobierno Nacional y el Gobierno Departamental.

- Ciudad regional fronteriza, mejorando el sistema de transporte y equipamiento urbano que aumente la atracción y el nivel receptivo de la ciudad.
- Contribuir a una adecuada y permanente comunicación entre puerto-región y río-ciudad.
- Proyectar al conjunto del patrimonio de la microrregión, en especial al Sistema Patrimonial Industrial ANGLO y al núcleo urbano fundacional a sus máximos niveles de valorización y protección, integrándolo a la vida de la ciudad en sus aspectos culturales, productivos y sociales.
- La puesta en valor del patrimonio fluvial del Río Uruguay inferior con el enfoque de paisaje cultural según la tipología definida por la UNESCO, constituye una estrategia sustantiva tanto para la cultura como para el desarrollo turístico y la protección ambiental.
- Construir un polo de desarrollo sectorizando localización industrial, con infraestructura adecuada y especializada, desarrollo de actividades productivas innovadoras, compatibles con la residencia.
- Diversificar turismo y atracción de sectores de mayor crecimiento y de mayor valor añadido, potenciando las ventajas comparativas del territorio.
- Consolidar un sistema de espacios verdes equipados, poniendo en valor los recursos naturales existentes
- Conectividad plena intra e interciudades (fluvial, aire, carretero y virtual)
- Estructura urbana moderna y respetuosa del pasado.
- Transformación y fortalecimiento de la administración local.
- Validar y legitimar la propuesta con la comunidad afectada.

Artículo 3: Objetivo General

Promover la vocación costera de Fray Bentos, potenciando el vínculo agua-continente.

Artículo 4: Objetivos Específicos

1. Orientar el Desarrollo de las actividades humanas, fundamentalmente relevantes a los efectos de la ordenación y uso del territorio, mediante pautas de localización.
2. Consolidar la trama urbana existente con un enfoque de economía territorial, atendiendo las pre-existencias y demandas en servicios sociales.
3. Proteger y preservar el ambiente, valorizando los recursos naturales y patrimoniales.
4. Priorizar y estimular las intervenciones integrales asociadas al carácter de ciudad costera.
5. Facilitar un modelo territorial económico basado en el desarrollo de polos industriales y logísticos que prioricen las competencias del territorio en cuanto a ubicación, infraestructura y recursos humanos.

Artículo 5: Objetivos Ambientales Específicos:

1. Preservar la calidad de los recursos hídricos.
2. Contribuir al mejor uso del suelo, evitando pérdida de suelo rural.
3. Promover la densificación residencial en las zonas con infraestructura de saneamiento.
4. Prohibir la creación de situaciones urbanas que atenten contra el saneamiento ambiental, en particular la urbanización de zonas inundables y de difícil drenaje natural.
5. Compatibilizar usos del suelo y actividades de manera de mitigar eventuales conflictos por ruidos, olores y/o material particulado, viabilizando emprendimientos sostenibles.
6. Priorizar las áreas de valor biótico como las que se encuentran en la Ruta Panorámica, el Anglo, entre otras.
7. Preservar y proteger el sistema de espacios verdes de la ciudad y la micro región.
8. Proteger el Sistema Patrimonial Anglo reconociendo su valor natural y cultural.

CAPITULO II: CATEGORIZACION DEL SUELO.

Artículo 6: Ámbito Geográfico de Actuación.

El ámbito de aplicación del Plan Local comprende al territorio ubicado en los siguientes límites:

Al Oeste y Norte: Costa del Río Uruguay desde la desembocadura del Arroyo Caracoles Grande al oeste hasta el Arroyo M´Bopicuá al este.

Al Este: Limite del Arroyo M´Bopicuá desde la desembocadura en el Río Uruguay; limite este de los actuales padrones rurales N° 6373, 6703, 2404 y parte del 1246, limite del Arroyo Pantanoso hasta el límite sur este del actual padrón rural N° 2740 ,2744, 2745, 2746, 274, 2748, 19 y 5313.

Al Sur: Límite del Arroyo Santa Fe, desde el actual padrón rural N° 5313, 18 y 1510; limite sureste de los actuales padrones rurales N° 6496, 6497, 4093, 4094 y 4096; Arroyo Malvenir limite sureste de los actuales padrones rurales N° 4101, 4103 y 4104; limite noreste de los actuales padrones rurales N° 4104, 4102, 4100 y 4099; límite norte de los actuales padrones rurales N° 4269, 4270 y 4273; Arroyo Caracoles Grande, límite sur este de los actuales padrones rurales N° 4298, 4295, 4294, 4293, 4292 Y 4291 hasta la desembocadura del Arroyo en el Río Uruguay, conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N° 01 y 02 – Ámbito Geográfico de Actuación, totalizando un área de 26.800 Has.

Artículo 7: Alcance

El presente Instrumento de Ordenamiento Territorial tendrá efectos jurídicos directos, sin perjuicio de las disposiciones jurídicas aplicación departamental. El Plan Local en sus aspectos estratégicos alcanza a todo el Departamento, por lo cual deberá ser expresamente considerado y salvaguardado en toda otra planificación territorial, urbanística o ambiental de ámbito departamental o micro regional, así como en todo acto jurídico u operación técnica o material. El Gobierno Departamental de Río Negro, en su calidad de titular de la dirección y control de la actividad de planificación urbanística, territorial y ambiental departamental, considerará y salvaguardará el ámbito en toda actividad regional, Inter departamental, nacional o internacional que pudiera afectarlo en forma directa dentro de sus competencias, o formulando las observaciones, advertencias, impugnaciones o acciones que correspondan ante las autoridades competentes.

Artículo 8: Categorización del suelo.

Las categorías del suelo en el ámbito de aplicación del Plan Local son:

- **Urbano**, con sub categorías Urbano consolidado y Urbano No Consolidado
- **Sub. Urbano**, suburbano propiamente dicha y sub categoría Interfase Urbano - Rural de Ordenación Especial.
- **Rural** con sub categorías Rural Natural y Rural Productivo, y rural con el Atributo de Potencialmente transformable a suburbano.

La regulación de las categorizaciones del suelo quedan establecidas en el Libro III, Título I, Capítulo I, plano N° 03 – Categorización del suelo Actual – Año 2012, plano N° 04 y plano N° 05 Categorización del suelo – Propuesta del Plan.-

Artículo 9: Suelo Categoría Urbano

Declarase **Suelo Urbano** en aplicación de lo previsto en el artículo 32 de la Ley N° 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, conforme al Libro III, Título I, Capítulo III, Plano 01 Urbano consolidado y Urbano no consolidado

9.1 –Suelo Urbano Consolidado

Es suelo urbano consolidado el de las zonas identificadas como ZUR (ZUR1, ZUR2, ZUR3, ZUR4, ZUR5 y ZUR7) conforme al Libro III, Título I, Capítulo III, plano N° 01 – Zonas Urbanas Reguladas ZUR

Las ZUR se rigen por las regulaciones obrantes en las fichas normativas en el Libro III, Título I, Capítulo III que constituye parte del presente Instrumento.

9.2 Suelo Urbano No consolidado

Constituyen esta zona, las identificadas como: sub. Zona A1, Zona E y ZUR 6.

Las ZUR 6 se rige por las regulaciones obrantes en las fichas normativas en el Libro III, Título I, Capítulo III que constituye parte del presente Instrumento.

Para las zonas E y ZUR 6 (sector crecimiento ciudad) se presentan anteproyectos, constituyendo lineamientos urbanísticos, conforme al Libro III, Título I, Capítulo II, planos N° 02 y 04– Anteproyectos Urbanísticos.-

Artículo 10: Suelo Categoría sub. Urbano

Declárese **Suelo Sub Urbano**, en aplicación de lo previsto en el artículo 33 de la Ley N° 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, a las siguientes sub. Zonas: A2 y A3 (Las Cañas); zonas B (La Panorámica), F (La Feria), G (El Puerto), H (Barranca de Canepa), I (Yaguareté), J (UPM y TLM), K (La Víbora y Paso Frontera).

10.1 Sub categoría interfase Urbano- Rural de Ordenación Especial

Constituye esta zona la identificada como D (Colegio Laureles y Canal 12)

Artículo 11: Suelo Categoría Rural

Declarase Suelo Rural, en aplicación de lo previsto en el artículo 31 de la Ley N° 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, a la zona R.

11.1 Suelo Rural Natural

Constituyen esta zona las riberas del Río Uruguay y márgenes de los Arroyos Caracoles Grande y Chico, Yaguareté, M´Bopicuá y Santa Fe Grande.

11.2 Suelo Rural Productivo

Constituyen esta zona padrones rurales particulares y padrones que comprenden la Colonia Tomás Berreta perteneciente al Instituto Nacional de Colonización (INC), exceptuando las riberas del Río Uruguay y los arroyos descriptos en el ítem 11.1.

11.3 Suelo Rural con el Atributo de Potencialmente Transformable a Suburbano

Declarase **Suelo Rural con el atributo de Potencialmente Transformable a sub urbano**, en aplicación de lo previsto en el artículo 34 de la Ley N° 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, a las siguientes zonas: L, M y N.-

ARTICULO 12: Zonas Reguladas

Constituyen zonas reguladas en el Presente Instrumento de Ordenamiento Territorial en el ámbito geográfico de actuación del mismo, conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N° 05 – Zonas Reguladas –

ARTICULO 13: Zona A (LAS CAÑAS)

Esta zona queda definida por los siguientes límites:

Al Norte, límite sur del padrón actual rural N° 3795 hasta Ruta Panorámica y por esta hasta el padrón actual rural N° 4954, y por este hacia el este hasta el camino este de acceso al Balneario Las Cañas por Administración N° 1.

Al Este, límite oeste de los actuales padrones rurales N° 5006, 5983 y 5985 hasta Río Uruguay.

Al Oeste, Río Uruguay desde el actual padrón rural N° 5984 hasta el Padrón N° 5005.

Esta zona comprende el actual Centro Poblado Las Cañas (Manzanas N° 1 a la N° 23) y los actuales padrones rurales N° 5003, 5005, 1620, 3237, 2030, 4954, 5007, 5982, 5984, conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N° 6.



En esta zona se definen tres sub. Zonas

SUB ZONA A1:**Suelo Categoría Urbano No consolidado**

Comprende el Centro Poblado existente desde la Manzanas Nº 1 a la manzana Nº 23 conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº 7.

Los usos permitidos en esta sub zona son residenciales, turísticos, recreativos, culturales, comerciales y en general los propios de centros poblados y aquellos compatibles con los mismos.

Las Edificaciones se rigen por las regulaciones obrantes en las fichas normativas en el Libro III, Título I, Capítulo III que constituye parte del presente Instrumento.

SUB ZONA A2:**Suelo Categoría Sub Urbano**

Comprende los actuales padrones rurales Nº 5003, 5005, 1620, y parte del 4954 conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº 8.

Los usos permitidos en esta sub zona (A2) son los mismos que para la sub zona A1 (residenciales, turísticos, recreativos, culturales, comerciales y en general los propios de Centros Poblados y aquellos compatibles con los mismos).-

El tamaño mínimo de los lotes será de 600 metros cuadrados (600m²) con excepción de la parte del padrón 4954 que será de 500 metros cuadrados (500m²), dada su particularidad en los lotes existentes, frentistas a la calle Nº 2 De las Calandrias ya se encuentran integrados al Centro Poblado.

Se podrá fraccionar con lotes de frente mínimo 20 m.

En esta sub zona A2 donde se ubica el área identificada como ZONA DE CAMPING LOS PARAISOS no se podrá fraccionar conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, Plano Nº8.

Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder los siguientes porcentajes, los mismos no serán acumulativos en ningún caso.

- Usos Residenciales el 30% (F.O.S. 30%) con retiro frontal mínimo de 7 metros "non edificandi" y retiro bilateral obligatorio de 3 metros "non edificandi"

- Otros programas arquitectónicos, tales como Hotelería, Alojamientos, usos recreativos, turísticos, deportivos y culturales: F.O.S. 50%, con retiro frontal mínimo de 7 metros “non edificandi” y retiro unilateral obligatorio de 3 metros “non edificandi”.

La altura máxima para las edificaciones será:

- Usos Residenciales hasta 2 niveles.

- Otros programas arquitectónicos, tales como Hotelería, Alojamientos, usos recreativos, turísticos, deportivos y culturales, se admitirá una altura máxima de 12.00 metros (doce metros) condicionadas a su ubicación, y permitiéndose únicamente su instalación a una distancia igual o mayor a 250m lineales, medidos desde la ribera del río.

La ubicación de estos emprendimientos será estudiada por la Unidad de Gestión Territorial (UGT), ó en su defecto por la Oficina competente en Urbanismo en conjunto con la Dirección de planificación, Comisión Departamental de Patrimonio y/o Comisión de Gestión del Anglo en el caso que corresponda.

Las edificaciones en parte del Padrón N° 4954 se rigen por las regulaciones obrantes en la ficha normativa, en el Libro III, Título I, Capítulo III, que constituye parte del presente Instrumento. Dada su particularidad será igual a la ficha normativa que rige para la sub-zona A1, por encontrarse integrado al Centro Poblado.

SUB ZONA A3:

Suelo Categoría Sub Urbano

Comprende los actuales padrones rurales 2030, 3237, 5007, 5982 y 5984 conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N° 9.

Los usos permitidos en esta sub.-zona (A3), son: deportivos, recreativos, zona de campamento (camping), culturales, comerciales y de servicios compatibles con la actividad turística.-

En las dos sub. Zonas (A2 y A3) existen actuales padrones rurales que pertenecen al Instituto Nacional de Colonización (INC) los mismos son los siguientes: N° 5005 (fracción A1); 5003 (fracción A2); 4954 (fracción 83); 5982 (parte de la fracción 81A); 5007(fracción 81B);

Por Resoluciones del Directorio N° 18 Acta N° 4991 en sesión de fecha 10 de febrero de 2010, estos padrones se declaran desafectados de la administración del Instituto Nacional de Colonización y del régimen estatuido por la Ley N° 11.029 de 12 de enero de 1948 con las modificaciones dispuestas por la ley N° 18.187 del 2 de noviembre del 2007.

Estos padrones son incorporados al Plan Local de Fray Bentos y su zona de Influencia.

ARTICULO 14: Zona B (RUTA PANORÁMICA)

Suelo Categoría Sub. Urbano

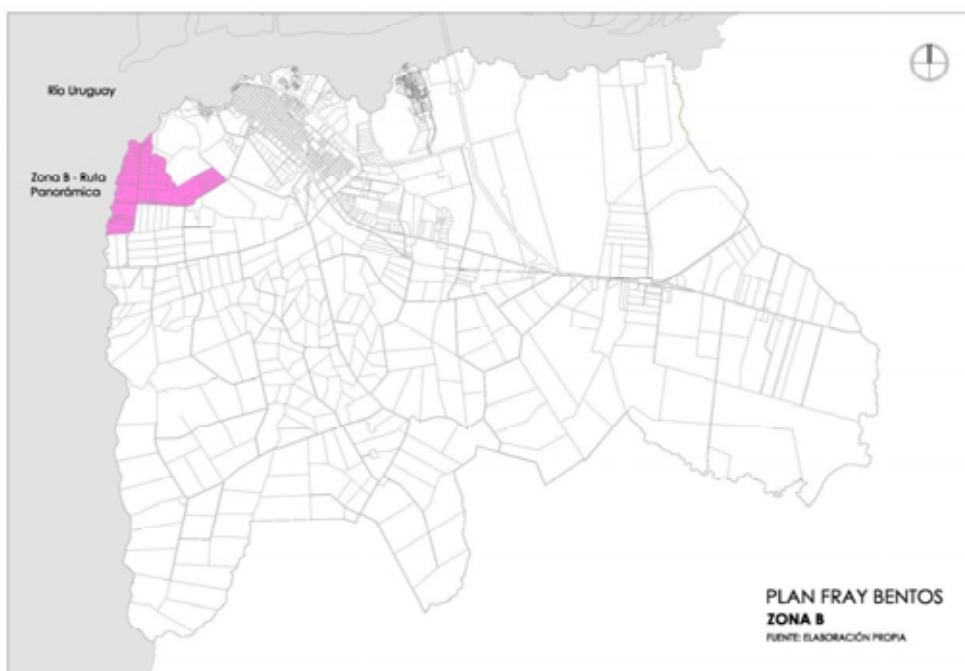
Esta zona queda definida por los siguientes límites:

Al Noreste el Arroyo Fray Bentos o Achicoria desde el actual padrón rural N° 5426 hasta el actual padrón rural N° 1553 y desde este por una línea imaginaria hasta la intercesión con el actual padrón rural N° 3233; limite oeste del actual padrón rural N° 3233 hasta el Camino a Las Cañas.

Al Sur Camino a La Cañas y Camino del Hipódromo hasta Ruta Panorámica y por esta hasta el límite sur del actual padrón rural N° 3795 hasta el Río Uruguay,

Al Noroeste Río Uruguay hasta la desembocadura del Arroyo Fray Bentos o Achicoria.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 3795, 6746, 6745, 3695, 1544, 3834, 3833, 6832, 6833, 1547, 1014, 1548, 4118, 5212, 5211, 5210, 5209, 5208, 5207, 5206, 6462, 6464, 6463, 5204, 5423, 5426, 5425, 5428, 6473, 5419, 6637, 6638, 6639, 6643, 6642, 6640, 6641, 1553, 1552, 1551, 4036, 4038, 4037, 1550, 4033, 6644, 5421, 5420, 5435, 6544, 5433, 5432, 6546, 6545, 5429, 1627 y parte del padrón N° 2032., conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°10.



En esta zona se definen tres sub Zonas B1, B2 y B3, conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°11

Suelo Categoría Sub. Urbano

Las actividades y usos permitidos serán la residencia de baja densidad y aquellas que no siendo propiamente urbanas, dependan de un vínculo estrecho con la ciudad o sirvan de apoyo a ésta, actividades turísticas, culturales, deportivas, todas compatibles con dicha residencia.

Se excluye toda actividad industrial, acopio, logístico, hoteles de alta rotatividad. y actividades comerciales comprendidos en la Ley 17.188 Díctanse Normas Relativas a Establecimientos Comerciales De Grandes Superficies Destinados A La Venta De Artículos Alimenticios y de Uso Domestico, de 30 de setiembre de 1999 y su modificativa Ley 17.657, Establecimientos Comerciales De Grandes Superficies Destinados a La Venta De Artículos Alimenticios y de Uso Doméstico, de 30 de junio de 2003 y en general, las que teniendo relación con estas últimas o similares, puedan generar demandas en infraestructura y servicios públicos que alteren significativamente el paisaje.

Las infraestructuras y edificaciones que allí se instalen deberán integrarse al entorno natural paisajístico del sitio, respetando las visuales hacia la costa y calidad y diseño de construcción, permitiendo que las áreas verdes tengan una predominancia en la imagen general de la zona.

Se enfatiza el respeto y protección de los ecosistemas naturales, montes nativos, cuencas de ríos, arroyos y afluentes de los mismos, teniendo especial cuidado de no afectar la cuenca del arroyo Fray Bentos, ni tampoco el frente costero sobre el Río Uruguay.

SUB ZONA B1: Área o Faja del territorio situada entre la Ruta Panorámica, límite sur de la zona, la costa y el camino vecinal del Hipódromo.

El tamaño mínimo de los lotes será de 2000 metros cuadrados (2000m²)

Se podrá fraccionar con lotes de frente mínimo 30 m.

Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder los siguientes porcentajes, los mismos no serán acumulativos en ningún caso.

- Usos Residenciales el 20% (F.O.S. 20%) con retiro frontal mínimo de 10 metros “non edificandi” y retiro bilateral obligatorio de 4 metros “non edificandi”

- Otros programas arquitectónicos, tales como Hotelería, Alojamientos, usos recreativos, turísticos, deportivos y culturales: F.O.S. 50%, con retiro frontal mínimo de 10 metros “non edificandi” y retiro unilateral obligatorio de 4 metros “non edificandi”.

La altura máxima para las edificaciones será:

- Usos Residenciales hasta 2 niveles.

- Otros programas arquitectónicos, tales como Hotelería, Alojamientos, usos recreativos, turísticos, deportivos y culturales, se admitirá una altura máxima de 12.00 metros (doce metros) condicionadas a su ubicación y permitiéndose únicamente su instalación a una distancia igual o mayor a 250m lineales, medidos desde la ribera del río.

La ubicación de estos emprendimientos será estudiada por la Unidad de Gestión Territorial (UGT), ó en su defecto por la Oficina competente en Urbanismo en conjunto con la Dirección de planificación, Comisión Departamental de Patrimonio y/o Comisión de Gestión del Anglo en el caso que corresponda.

En el caso de residencia permanente, no se permite construir más de una unidad de vivienda por lote ni la consolidación de barrios o grupos habitacionales cuya morfología urbana determine la interrupción de la continuidad de la trama vial u otras expresiones físicas que puedan implicar la generación de formas de segregación urbana.

Suelo Categoría Sub. Urbano

SUB ZONA B2: Área del territorio situada entre la costa del Río Uruguay, el límite urbanizable determinado por la cota máxima de inundación (máxima creciente), camino de Las Cañas y Camino vecinal del Hipódromo.

El tamaño mínimo de los lotes será de 1 hectárea (1ha),

Se podrá fraccionar con lotes de frente mínimo 50 m.

Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder los siguientes porcentajes, los mismos no serán acumulativos en ningún caso.

- Usos Residenciales el 10% (F.O.S. 10%)

- Otros programas arquitectónicos, tales como Hotelería, Alojamientos, usos tales como recreativos, turísticos, deportivos y culturales, el 20% (F.O.S. 20%)

Existirán retiros frontal mínimo de 15 metros "non edificandi" y retiro bilateral obligatorio de 10 metros "non edificandi".

La altura máxima para las edificaciones será:

- Usos Residenciales hasta 2 niveles.

- Otros programas arquitectónicos, tales como Hotelería, Alojamientos, usos recreativos, turísticos, deportivos y culturales, se admitirá una altura máxima de 12.00 metros (doce metros)

condicionadas a su ubicación y permitiéndose únicamente su instalación a una distancia igual o mayor a 250m lineales, medidos desde la ribera del río.

La ubicación de estos emprendimientos será estudiada por la Unidad de Gestión Territorial (UGT), ó en su defecto por la Oficina competente en Urbanismo en conjunto con la Dirección de planificación, Comisión Departamental de Patrimonio y/ó Comisión de Gestión del Anglo en el caso que corresponda.

En caso de residencia permanente, no se permite construir más de dos unidades de vivienda por lote ni la consolidación de barrios o grupos habitacionales cuya morfología urbana determine la interrupción de la continuidad de la trama vial u otras expresiones físicas que puedan implicar la generación de formas de segregación urbana.

Suelo Categoría Rural Productivo

SUB ZONA B3: Área del territorio situada entre el Arroyo Achicoria o Fray Bentos y el límite urbanizable determinado por la cota máxima de inundación (máxima creciente).

Esta zona se caracteriza como zona inundable.

Los usos prohibidos, son por definición, todo proceso de urbanización y de fraccionamiento con propósito residencial, con el agregado que otorga su naturaleza de zona inundable.

ARTICULO 15: Zona C (SISTEMA PATRIMONIAL INDUSTRIAL LIEBIG`S ANGLO)

Esta zona queda definida por los siguientes límites:

Al Noroeste, limite Arroyo Fray Bentos o Achicoria desde el padrón actual rural N° 5106, hasta la desembocadura del arroyo Laureles.

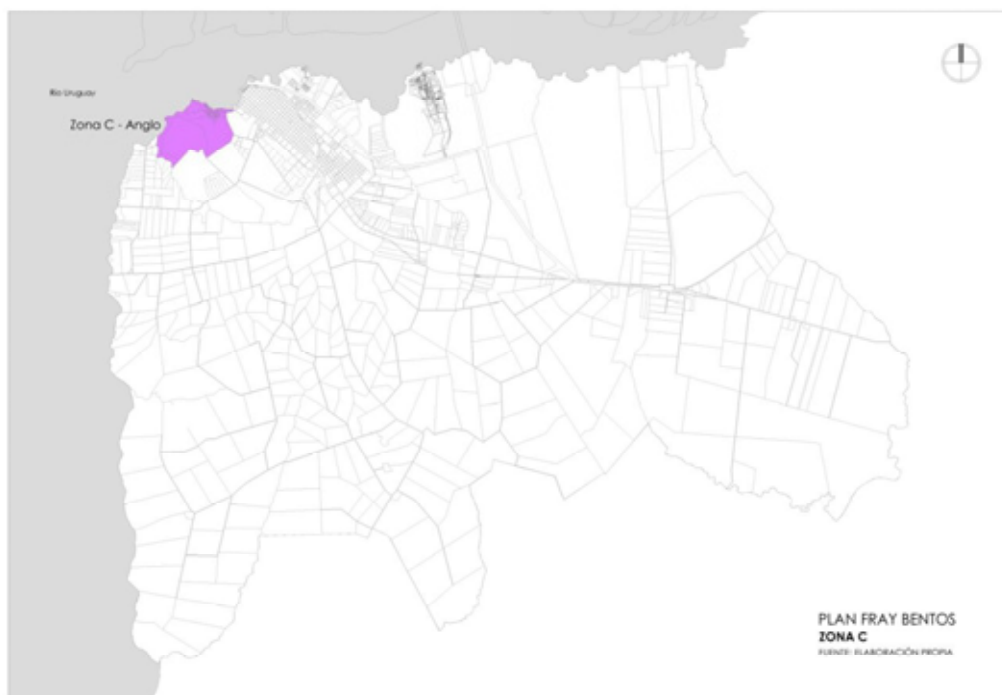
Al Este, el límite norte y oeste del actual padrón rural N° 3143 y límite del Camino Monseñor Carlos Stigliani hasta el límite sur del actual padrón rural N° 70 y por este hasta el límite con el actual padrón rural N° 5063.

Al Sur, límite sur de los actuales padrones rurales N° 5063, 5065 y 5064 hasta el Arroyo Fray Bentos o Achicoria.

Al Oeste, Arroyo Fray Bentos o Achicoria hasta río Uruguay.

Comprende esta zona los actuales padrones sub. Urbanos N° 2368, 3716, 5945, 5946, 5947, 5948, 5949, 5950, 5951, 5952, 5953, 5954, 5955, 5956, 5957, 5958, 5958, 5959, 5962, 5964, 5963,

5965, 5960, 5966, 5969, 5961, 5967, 5968, 5970, 5971, 5972, 3717, 4288, 3047 y los actuales padrones rurales N° 1621, 5106, 5065, 5064, 5063, 70; conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°12.



En esta zona se definen tres Sub. Zonas.

Los límites correspondientes a cada sub zona quedan definidos en la graficación; conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°13.

Los deslindes correspondientes se definirán cuando se realice la efectiva transformación de suelo en aquellos sectores que poseen el atributo de potencialmente transformable.

SUB ZONA C1:

Suelo Categoría Urbano Consolidado

Comprende el área edilicia con destino residencial e industrial del Sistema Patrimonial Industrial Anglo, definiéndose en la misma tres áreas determinadas por los usos implantados en cada una de ellas, conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°14— Zonificación suelo urbano SPIA

a - Barrio obrero

b - Barrio inglés

c - Área fabril

Toda intervención arquitectónica y paisajística en la zona deberá regirse por la normativa y los protocolos de acción de la Comisión Gestión Anglo y lo establecido en el Plan de Manejo del área, en el marco de las reglamentaciones Nacionales y Departamentales vigentes.

a – Barrió Obrero:

Los usos permitidos en esta sub zona serán estrictamente los existentes, siendo prioritario el uso residencial históricamente consolidado y no permitiéndose aquellos usos que sustituyan totalmente los mismos. No se autorizarán ampliaciones, construcciones y/o modificaciones de estructuras y trama parcelaria que afecten la constitución e imagen original del área. Se prohíben las instalaciones de antenas, tanques de agua y toda construcción que modifique el perfil altimétrico del área y/o constituya un elemento desequilibrante en el mismo.

Se reconoce la existencia de obras realizadas sin los correspondientes permisos de construcción y autorizaciones, las que se establecen como objetivo prioritario para iniciar un proceso de reversión.

b – Barrió inglés:

Para todos los casos dentro de esta sub zona se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Los espacios y edificaciones deberán ser destinados a la realización de Proyectos especiales, cuyos usos y definiciones serán objeto de estudio por parte de la Comisión Gestión Anglo, en el marco de las regulaciones establecidas en el Plan de Manejo.
- Se promoverán las actividades de hotelería, gastronomía, salas de reuniones, realización de eventos, investigación botánica y todas aquellas actividades que sin perjuicio de lo que establezca el Plan de Manejo, promuevan el desarrollo sustentable del área, sin modificar la imagen del sitio.
- Toda intervención sobre la vegetación del área, sea exótica o nativa, será objeto de regulación en el Plan de Manejo.

c – Área fabril:

En esta sub zona toda intervención o nueva actividad a plantearse deberá:

- Garantizar los máximos niveles de protección y valorización de la cáscara, la volumetría y la estructura de los componentes edificios.
- Salvaguardar la imagen de la integralidad del área, las formas y las texturas.
- Garantizar la permanencia de la esencia de cada espacio, de manera de no cortar el relato integral del sitio patrimonial y de su visión histórica funcional.
- Mantener la especialidad que vincula las edificaciones.

- Restablecer y respetar la jerarquía de las áreas de acceso y puntos de llegada, que constituyen puntos relevantes en el relato del sitio.
- Las construcciones y los espacios que las vinculan, deberán estar inventariados y catalogados, estableciéndose además una clasificación de acuerdo a la capacidad de adaptación a cambios funcionales, de acuerdo a lo que establezca la Comisión Gestión Anglo para las intervenciones en la misma.

Sin perjuicio de lo anterior, toda nueva intervención en la sub zona será objeto de estudio por parte de la Comisión Gestión Anglo.

Se reconoce la existencia en ésta área de intervenciones y concesiones que deberán ser regularizadas en cuanto a sus correspondientes permisos de construcción y autorizaciones. De encontrarse irregularidades no subsanables se planificara su reversión a corto y mediano plazo.

Los componentes, recorridos, zonificación y usos preferentes y permitidos para el área fabril y el barrio inglés quedan establecidos en el Libro III, Título I, Capítulo I, Plano N°15 – Área fabril y Barrio Inglés. Usos permitidos.

SUB ZONA C2 a:

Suelo Categoría Sub Urbano

Esta sub zona queda determinada por parte de las áreas de los padrones N° 70, 5063 y 5065, actualmente ocupados por: el Campo de Golf, la zona de los antiguos corrales abiertos del Frigorífico Anglo, y el área que ocupa actualmente la Sociedad Nativista "El Rincón", y el padrón N° 1621 ocupado por el antiguo resguardo de Aduana, conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°13 – Categorización de suelo SPIA.

Los usos permitidos en esta sub zona son los turísticos, recreativos, culturales y comerciales de pequeña escala y bajo impacto, compatibles con los valores paisajísticos y simbólicos de valor patrimonial de la zona.

a - Campo de Golf:

Se distinguen dos áreas:

- el campo de Golf en su conformación actual, donde sólo se permitirán reposiciones de árboles y/o arbustos y todas aquellas acciones dirigidas a mejorar las condiciones deportivas del campo y
- un área de servicios a los deportistas y visitantes conformado, básicamente por el Club House, las canchas de tenis, la zona de acceso, instalaciones sanitarias y de cuidadores, depósito de golf. En el entorno inmediato del Club House no se permitirá ninguna intervención ni construcción que suponga modificación del perfil o del paisaje existente. Solamente serán permitidas nuevas construcciones en aquellos casos que tengan como destino la ampliación de los servicios al campo y a los usuarios, en las áreas determinadas al sur del acceso y al oeste del sector de canchas de tenis. Dichas construcciones serán sólo en planta baja y su diseño, imagen y tipología deberán estar en estricto diálogo con el entorno circundante.

Se reconoce la existencia en ésta área de instalaciones sociales y deportivas las cuales deberán regularizar sus correspondientes permisos de construcción y autorizaciones. De encontrarse irregularidades no subsanables se planificará su reversión a corto y mediano plazo.

b - Sub zona de los “Corrales Abiertos”

Esta sub zona queda definida por las áreas de parque entorno a los antiguos corrales abiertos del frigorífico, el área de cuarentena y la Balanza.

Toda acción en esta zona tenderá a la recuperación y revalorización de su estructura física original, sus perímetros, trazas, equipamientos tales como bebederos, luminarias, cercos, entre otros, así como de las especies vegetales existentes, resaltando el monte de alrededor de 70 ombúes que le otorga belleza e individualidad al conjunto. La antigua balanza (aún operativa) es un componente fundamental de este sitio y será la edificación de referencia en cuanto al punto de cuidado del área, de interpretación, de información y atención (parcial o temporal) a los visitantes. No están permitidas otras construcciones, de ningún tipo, en otros sectores del área.

Se deberá detener en forma definitiva la extracción de tosca de la cantera.

Se propone en esta área el Parque “Corrales del Anglo”, espacio de uso público que constituirá parte sustantiva de itinerarios y recorridos patrimoniales del sitio.

Se permiten los usos del suelo relacionados a actividades ecuestres: equino terapia, clases de equitación, actividades de la Sociedad Nativista, entre otros usos, sin perjuicio de lo que establezca la Comisión Gestión Anglo y el Plan de Manejo del sitio.

c - Sociedad Nativista “El Rincón”:

Esta sub zona queda definida por los límites actuales de la “Sociedad Nativista El Rincón”.

Se consideran plenamente compatibles los usos actuales, no permitiéndose ningún otro uso tal como residencia de ningún tipo. El área actualmente ocupada se considera satisfactoria, no recomendando su ampliación.

Se reconoce la existencia de obras realizadas sin los correspondientes permisos de construcción y autorizaciones, las que se establecen como objetivo prioritario para iniciar un proceso de reversión y/o evaluación y su correspondiente remodelación o adecuación plena al entorno y al lugar.

d - Resguardo de Aduana, Padrón N° 1621:

Esta sub zona está en el centro de donde antiguamente se realizaban las romerías en época de la Liebig's. Por tanto esta sub zona será objeto de un proyecto especial que utilizará la construcción existente para la definición proyectual que aloje actividades relacionadas al sistema de museo de sitio.

Se permiten los usos relacionados a la realización de eventos al aire libre y/o que requieran de intervenciones físicas puntuales de carácter efímero, de materiales de construcción livianos.

Se encomienda a la Intendencia de Rio Negro las coordinaciones pertinentes con la Dirección Nacional de Aduanas a los efectos de regularizar este padrón en lo que hace a la compatibilidad de los usos futuros con el sitio patrimonial.

SUB ZONA C2 b:

Esta sub zona queda determinada por parte de las áreas de los actuales padrones rurales N° 5063 y 5065, conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°13— Categorización de suelo SPIA

Esta sub zona está conformada por distintas áreas donde se plantean diferentes niveles de actuación que conforman un proyecto integral para la zona, compatible con el carácter del area patrimonial al que pertenece. Las intervenciones se encuentran graficadas conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°16 – Zonificación general SPIA.

a – Proyecto Especial – Zonas Altas:

Se define el área de zonas altas a las que se encuentran por encima de la cota altimétrica 25 (según plano del SGM). En estas sub zonas se promoverá la localización estratégica de proyectos especiales que revistan de un perfil turístico residencial, como ser hotel, paradores, espacios destinados a deportes, entre otros. No se permitirán los fraccionamientos individuales, ni la apertura de calles de circulación interna, con excepción de la caminería de acceso a los estacionamientos de

los proyectos mencionados. Las áreas de actuación tendrán una superficie mínima de 1 hectárea (1 Ha). Y deberán dejar un 20 % de su superficie libre al uso público.

El F.O.S. no podrá superar el 40 %.

Toda acción referida al manejo, plantación o retiro de elementos vegetales deberá ajustarse a lo establecido por la Comisión Gestión Anglo y al Plan de Manejo del sitio.

Cada intervención tendrá un acceso único y diferenciado, no podrán ser tramos rectos y deberán acompañar la topografía del lugar, no permitiéndose que en su definición puedan competir con las trazas históricas del sitio. Son trazas históricas del Sitio Patrimonial en la sub zona en cuestión: “el Camino Monseñor Stigliani”, “el camino al molino”, “el camino de tropas”, “el camino a las romerías o camino viejo”, el camino que une Casa Grande con el actual acceso a la Sociedad Nativista El Rincón.

Las nuevas calles que se generen serán las mínimas necesarias para la urbanización y de dominio público, y con un ancho mínimo de 17 m.

b – Proyecto Especial – Zona Residencial:

Esta sub zona queda definida conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°16 – Zonificación general del SPIA, identificadas como zonas potencialmente fraccionables.

Se permitirá como máximo una unidad de vivienda por predio, la altura máxima de las construcciones será la correspondiente a planta baja y un nivel, no pudiendo exceder los 7 m.

Los nuevos caminos serán los estrictamente necesarios para la realización del fraccionamiento, debiéndose realizar por debajo de la cota altimétrica 20 (según plano SGM), no permitiéndose que en su definición puedan competir con las trazas originales de ese sector. Se deberán conectar a ellas en medios tramos, no en esquinas ni inflexiones existentes. El manejo del elemento vegetal, la plantación a nuevo o el retiro de la existente, en caso de ser estrictamente necesario, deberá ser autorizado y gestionado por la Comisión Gestión Anglo.

c – Proyecto Especial – Zona La Balconada:

El área total destinada a esta intervención está delimitada por la cota altimétrica 20 (según plano SGM) y por el “camino a las romerías o camino viejo” del cual se deberá mantener una distancia mínima libre de intervención de 10 m. Su ubicación está determinada por lo graficado conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°16 – Zonificación general SPIA.

Los fraccionamientos tendrán un área mínima de 900 m²., con frentes mínimos de 18 m, no permitiéndose materializar los bordes de los predios.

El F.O.S. máximo será de 25 %, y el F.O.T. máximo se fija en 35%.

Las nuevas calles que se generen serán las mínimas necesarias para la urbanización y de dominio público, y con un ancho mínimo de 17 m.

d- Proyecto Especial – Lomas del Anglo:

El área total destinada a esta intervención está delimitada por las cotas altimétricas 10 y 20 (según plano SGM). Su ubicación está determinada por lo graficado conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°16 – Zonificación general SPIA.

Los fraccionamientos tendrán un área mínima de 700 m², con frentes mínimos de 15 m

El F.O.S. máximo será de 35 %.

Las nuevas calles que se generen serán las mínimas necesarias para la urbanización y de dominio público, y con un ancho mínimo de 17 m.

e – Proyecto Especial – Urbanizaciones del Golf:

Su ubicación está determinada por lo graficado conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°16 – Zonificación general SPIA. El uso del suelo será exclusivamente residencial, las edificaciones que allí se instalen deberán integrarse al medio natural paisajístico del sitio, respetando las visuales libres hacia el Golf y a los elementos patrimoniales de su entorno.

Los fraccionamientos tendrán un área mínima de 1000 m² y del total de los lotes que se generen deberá haber un 15 % que supere los 1700 m² de superficie. Los frentes mínimos serán de 20 m, los lotes deberán mantener la proporción entre lados de 1:1 a 1:3, siendo 1 el frente y 3 el fondo. El tamaño mínimo de las construcciones será de 150 m², por unidad de vivienda.

El F.O.S. máximo será de 20 %, y el F.O.T. máximo se fija en 30 %, no pudiéndose construir más de una unidad de vivienda por lote, y F.I.S. (factor de impermeabilización del suelo) máximo en áreas exteriores de 5 %. Se fija un retiro frontal mínimo de 7 m y un retiro bilateral obligatorio de 3 m.

Las nuevas calles que se generen serán las mínimas necesarias para la urbanización y de dominio público y con un ancho mínimo de 17 m.

Todo proyecto que tenga como destino la ampliación del actual campo de golf deberá cumplir los siguientes requerimientos:

- un plan de ampliación que no incorpore modificaciones sustanciales al campo actual, el que responde técnica y estructuralmente al diseño original del Dr. Allister Mac Kenzie.
- la fundamentación teórica de las razones tácticas y deportivas que justifican el diseño de la ampliación de la actual cancha a 18 hoyos.

- Todos los elementos arquitectónicos, vegetales y viales que dentro del área sean identificados con valor histórico patrimonial, deberán ser integrados al proyecto en forma armónica con éste, teniendo en cuenta su recuperación, puesta en valor o preservación de acuerdo a cada caso.
- El reconocimiento y puesta en valor del camino de tropas que atraviesa la zona apta para la ampliación.

SUB ZONA C3:

Suelo Categoría Rural Natural

Esta sub zona queda determinada por el conjunto de bienes naturales del sitio que le otorgan al sistema un alto valor paisajístico: montes nativos, grupos de vegetación exótica y la existencia de una "sabana inundable" ecosistema a preservar por sus singulares características. Comprende fundamentalmente las áreas en torno a la Ruta Panorámica, contenidas en parte de los actuales padrones rurales N° 5064, 5065 y 5106, conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°13—Categorización de suelo SPIA.

La valorización de esta área podrá considerar la existencia de nuevas actividades que impliquen compatibilidad y armonía con los aspectos de protección a establecer en forma particular para la misma, la que deberá ser gestionada por la Comisión Gestión Anglo, independientemente de los demás trámites obligatorios ante la Intendencia de Río Negro u otros organismos a nivel departamental o nacional, teniéndose en cuenta el carácter y valor patrimonial del área.

Se prohíbe en esta sub zona todo tipo de construcciones, y la generación de nuevas caminerías para tránsito vehicular. Se exceptúan aquellos caminos o senderos, de cobertura natural, que posibiliten actividades tales como senderismo, avistamiento de aves, recorridos por el monte nativo, entre otros.

En los sectores de esta sub zona que por sus características topográficas y paisajísticas, sean miradores naturales, sobre las barrancas, se podrá presentar proyectos de equipamiento y acondicionamiento de los mismos, los que deberán tener una lógica común entre ellos.

ARTICULO 16: Zona D (COLEGIO LAURELES Y CANAL 12)**Suelo Categoría Sub Urbano****Sub categoría interfase Urbano- Rural de Ordenación Especial**

Esta zona se encuentra ubicada en dos sectores diferentes dentro del ámbito de aplicación, Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 4743, 5834, 5835, 5836, 5385, 5386, 3572, 1655, 1658, 1661, 1670, 4232, 1642, 2083, 1643, 1640, 3808, 5911, 5910, parte del 1519 conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°17.

La zona **OESTE (COLEGIO LAURELES)** queda definida por los siguientes límites:

Al Norte Camino Monseñor Carlos Stigliani hasta el límite de padrón rural actual N° 3210 y por este hasta el Camino José Batlle y Ordóñez.

Al este Camino José Batlle y Ordóñez hasta el límite sur del padrón actual rural N° 3572.

Al Sur límite norte del actual padrón rural N° 3233.

Al Oeste limite este del actual padrón rural N° 4743.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 5834, 5835, 5836, 5385, 5386 y 3572.

La zona **ESTE (CANAL 12)** queda definida por los siguientes límites:

Al Norte, límite sur de los actuales padrones rurales N° 1624, 1626, 1644, 5971, 3543, 1523

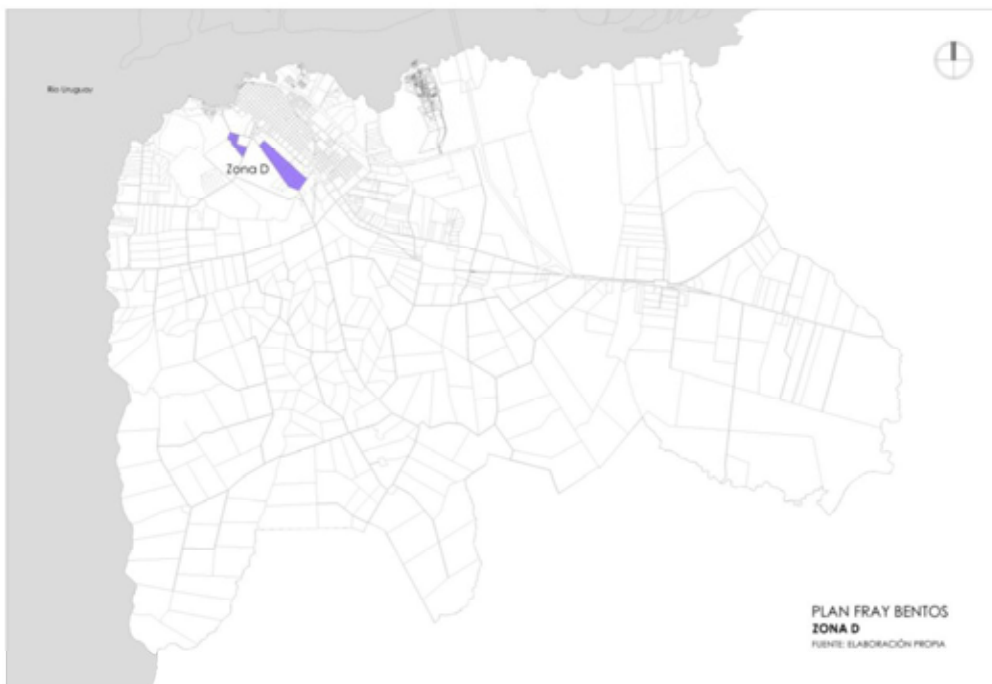
Al Este, Calle Bohanes.

Al Sur, línea imaginaria que une el camino San Salvador con la calle Bohanes (se prevé apertura de calle).

Al suroeste, camino San Salvador.

Al Oeste, limite sureste del actual padrón rural N° 1655.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 1655, 1558, 1661, 1670, 4232, 1642, 2083, 1643, 1640, 3808, 5911, 5910 y parte del 1519.



Para la zona **ESTE (CANAL 12)** se presenta un anteproyecto, constituyendo lineamientos urbanísticos, conforme al Libro III, Título I, Capítulo II, planos N° 02– Anteproyectos Urbanísticos.-

Las actividades y usos permitidos serán la residencia de baja densidad y aquellas que no siendo propiamente urbanas, dependan de un vínculo estrecho con la ciudad o sirvan de apoyo a ésta, tales como actividades turísticas, educativas, culturales, deportivas, comerciales, de servicios y las actividad vinculadas al origen agropecuario, hortícolas, frutícola, animales de granja vinculados a la producción familiar y todas compatibles con dicha residencia.

Los uso como avicultura, suinocultura o encierros de bovinos u ovinos deberán presentar un plan de manejo especial de mitigación de posibles efectos de contaminación.

Se excluye toda actividad industrial, logística, acopio, actividad de encierro de animales cuyo destino final sea la faena y actividades comerciales comprendidos en la Ley 17.188 Dictanse Normas Relativas a Establecimientos Comerciales De Grandes Superficies Destinados A La Venta De Artículos Alimenticios y de Uso Domestico, de 30 de setiembre de 1999 y su modificativa Ley 17.657, Establecimientos Comerciales De Grandes Superficies Destinados a La Venta De Artículos Alimenticios y de Uso Doméstico, de 30 de junio de 2003.

Se prevé una zona de exclusión de 300 metros a partir de límite de la zona D con las Zona C y con la ZUR3 para la aplicación de agroquímicos en forma terrestre permitiéndose únicamente la manual a mochila.

El tamaño mínimo de los lotes para la zona será de 2500m²

Se podrá fraccionar con lotes de frente mínimo 30 m.

Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder el 10% (F.O.S. 10%), con retiro frontal mínimo de 10 metros “non edificandi” y retiro bilateral obligatorio de 4 metros “non edificandi”

La altura máxima para las edificaciones será de hasta dos niveles

No pudiéndose construir más de una unidad de vivienda por lote ni la consolidación de barrios o grupos habitacionales cuya morfología urbana determine la interrupción de la continuidad de la trama vial u otras expresiones físicas que puedan implicar la generación de formas de segregación urbana.

ARTICULO 17: Zona E (LAURELES)

Suelo Categoría Urbana No Consolidado

Esta zona queda definida por los siguientes límites:

Al Noreste, una línea imaginaria desde Calle José Roger Ballet hasta calle Bohanes

Al Este, por calle Bohanes hasta línea imaginaria de la continuación del actual padrón rural N° 3543 que pasa por el 1519.

Al Suroeste, limite suroeste de los actuales padrones rurales N° 1624, 1624, 1644, 5971, 3543 y una línea imaginaria por este padrón hasta calle Bohanes.

En el actual padrón rural N° 1655 se traza una línea imaginaria desde calle Capdevielle hasta Camino San Salvador y por este hasta Camino Batlle y Ordóñez.

Al noroeste Camino Batlle y Ordóñez hasta los límites oeste y norte del actual padrón rural N° 1701 y el límite oeste del actual padrón rural N° 1624 hasta calle José Roger Ballet.-

Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 1641, 5042, 1701, 1624, 1626, 1644, 5971, 5970, 3543, 1523 y parte del 1519, conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°18.



Las actividades y usos permitidos en esta zona serán el residencial, comerciales, pequeñas emprendimientos artesanales de procesamiento de sus productos y aquellos compatibles con los mismos.

El área mínima de los lotes será de 300m², de acuerdo a lo establecido en el artículo 2 de la Ley 18.367, modificativa de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, permitiendo fracciones con un área mínima de 200 m² para viviendas de interés social (Programas Nacionales, Departamentales y Paraestatales),

No permitiéndose construir más de una unidad de vivienda por lote ni la consolidación de barrios o grupos habitacionales cuya morfología urbana determine la interrupción de la continuidad de la trama vial u otras expresiones físicas que puedan implicar la generación de formas de segregación urbana.-

Se podrá fraccionar con frente mínimo 12 metros para lotes de 300m², y para Programas Públicos de Interés Social se admitirá un frente mínimo de 9 metros con una tolerancia del 5% para las fracciones a crear.

Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder el 50% (F.O.S. 50%), con retiro unilateral obligatorio de 3 metros "non edificandi".

El retiro frontal es obligatorio de 3 metros.

La altura máxima para las edificaciones será de hasta dos niveles.

Para esta zonas se presenta un anteproyecto, constituyendo lineamientos urbanísticos, conforme al Libro III, Título I, Capítulo II, planos N° 02– Anteproyectos Urbanísticos.-

ARTICULO 18: Zona F (LA FERIA)

Suelo Categoría Sub. Urbano

Esta zona queda definida por los siguientes límites:

Al Norte Ruta Puente Puerto desde el Camino Vecinal La Feria hasta el Arroyo Yaguareté.

Al este Arroyo Yaguareté Chico hasta Vía del Ferrocarril.

Al Sur Vía del Ferrocarril hasta camino vecinal La Feria.

Al oeste Camino Vecinal La Feria hasta Ruta Puente Puerto.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 1137, 4105, 6802, 6803, 6692, 4053, 1486, 1485, 1484, 1480, 5994, 5995, 1481, 1482, 1483, 6524, 6525, 6526, 1477, 1476, 1475, 4169, 1474, 1468, 1469, 4762, 2521, 1471, 6452, 6453, 1472, 3846, 1467, 6622, 6623, 6499, 6498, 6500, 1466, 1465, 4268, 1464, 1463, 1462, 3526, 3527, 2626, 1669, 4941, 1668, 1667, 1666, 1665 y 4808; conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°19.



Las actividades y usos permitidos serán la residencia de baja densidad y aquellas que no siendo propiamente urbanas, dependan de un vínculo estrecho con la ciudad o sirvan de apoyo a ésta, tales como actividades turísticas, educativas, culturales, deportivas, comerciales, de servicios y las actividades vinculadas al origen agropecuario, hortícolas, frutícola, animales de granja vinculados a la producción familiar y todas compatibles con dicha residencia.

Los uso como avicultura, suinocultura o encierros de bovinos u ovinos deberán presentar un plan de manejo especial de mitigación de posibles efectos de contaminación.

Se excluye toda actividad industrial, logística, acopio, actividad de encierro de animales cuyo destino final sea la faena y actividades comerciales comprendidos en la Ley 17.188 Dictanse Normas Relativas a Establecimientos Comerciales De Grandes Superficies Destinados A La Venta De Artículos Alimenticios y de Uso Domestico, de 30 de setiembre de 1999 y su modificativa Ley 17.657, Establecimientos Comerciales De Grandes Superficies Destinados a La Venta De Artículos Alimenticios y de Uso Doméstico, de 30 de junio de 2003.

Se prevé una zona de exclusión de 500 metros a partir de límite de la zona F con las Zona I y con la ZUR 6 para la aplicación de agroquímicos en forma terrestre y/o aérea.

El tamaño mínimo de los lotes para la zona será de 1 hectárea (ha), sin perjuicio de las situaciones ya consolidadas.

Se podrá fraccionar con lotes de frente mínimo 50 m.

Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder el 15% (F.O.S. 15%),

Las construcciones serán de hasta dos niveles de altura.-

No permitiéndose construir más de dos unidades de vivienda por lote ni la consolidación de barrios o grupos habitacionales cuya morfología urbana determine la interrupción de la continuidad de la trama vial u otras expresiones físicas que puedan implicar la generación de formas de segregación urbana.

Se establecen Retiros para esta zona para los padrones frentistas a Ruta Nacional N° 2, Ruta Puente Puerto y Camino Vecinal La Feria de 15 metros mínimo al interior de su predio; sin perjuicio de las situaciones ya consolidadas.

ARTICULO 19: Zona G (PUERTO)

Suelo Categoría Sub. Urbano

Esta zona queda definida por los siguientes límites:

Al Noreste límite noreste de los actuales padrones rurales N° 4023 y 3654

Al sureste límite oeste del actual padrón rural N° 2609 (Reductora de UTE).y desde este por Ruta Puente Puerto hasta el Río Uruguay.

Al noroeste el Río Uruguay hasta el límite noreste del actual padrón rural N° 1508.

Comprende esta zona el actual recinto portuario más un área sin número de padrón (ampliación de recinto portuario relleno 2há), más área fiscal Ensenada y los actuales padrones rurales N° 4023, 3654 y 1508, conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°20.



Las actividades y usos permitidos serán todas aquellas actividades directamente vinculadas al puerto, tales como depósitos de materias primas, depósitos de mercadería y bienes muebles en tránsito, playas de contenedores, de logística, acopio de materia prima, reparación y desguacé de embarcaciones.

En virtud del desarrollo portuario proyectado y atendiendo la ubicación estratégica del padrón N° 1508, por el plazo de cinco años, contados a partir de la aprobación del presente instrumento, el referido padrón 1508 queda regulado por las normas de las zonas G y H indistintamente. Si vencido dicho plazo no fuere adquirido dicho predio para usos portuarios ó se hubiere adquirido parcialmente, lo no adquirido (todo o parte) pasará a regirse únicamente por la normativa reguladora de la Zona H

En esta área y paralela a la ruta Puente Puerto, desde calle República de Chile hasta recinto portuario, se deberá conformar una calle colectora de 17 metros de ancho.

En esta zona se deberá establecer una faja de contención ambiental de un ancho según las actividades que se desarrollen junto al límite con el actual padrón rural N° 1508 y el conjunto habitacional JC 23. Dicha franja de amortiguación tiene como fin crear un área que minimice los impactos ambientales hacia el interior del continente durante el período de ejecución de las obras y de las diversas operaciones que tengan lugar a posteriori. Estos efectos incluyen especialmente contaminación sonora, emisiones gaseosas y particuladas, impacto paisajístico y otros efectos análogos, los sistemas hídricos si así lo amerita se requerirá oportunamente estudios específicos a su respecto.

El ancho de esta faja de amortiguación la determinara la Dirección de Medio Ambiente de la Intendencia de Río Negro.

ARTICULO 20: Zona H (BARRANCAS DE CANEPA)

Esta zona queda definida por los siguientes límites:

Al Norte Costa del Río Uruguay

Al Este camino vecinal continuación Ferreira Aldunate (Acceso Playa Ubici)

Al Suroeste Ruta Puente Puerto hasta el límite oeste del actual padrón rural N° 2609 (Reductora de UTE), por este hasta el límite noreste del mismo padrón, límite noreste del actual padrón rural N° 7318, límite sureste del actual padrón rural N° 4023, límite suroeste del actual padrón rural N° 1508 hasta la costa del Río Uruguay.



Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 1508, 6680, 6679, 4029, 1521, 1522, 4020, 1520, 1529, 6262, 6265, 6261, 6263, 6268, 6269, 6676, 6676, 6677, 6678, 6273, 2609, 6243, 6244, 5959, 5960, parte del 7318, 7237, 7236, 7235, 7234, 7233, 7151, 7152, 7153, 7199, 7238, 7239, 7240, 7241, 7242, 7200, 7201, 7202, 7247, 7246, 7245, 7244, 7243, 7203, 7204, 7205, 7206, 7207, 7208, 7209, 7248, 7249, 7250, 7251, 7252, 7253, 7254, 7255, 7256, 7210, 7211, 7212, 7154, 7226, 7225, 7224, 7223, 7222, 7221, 7220, 7219, 7218, 7217, 7216, 7213, 7214 y 7215. y los actuales padrones sub. Urbanos que integran las manzanas N°: 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, Barrio JC35, actual padrón sub urbano N° 5283 y 5284; conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°21.

En esta zona se definen dos sub. Zonas conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N° 22.

SUB ZONA H1:

Suelo Categoría Urbano Consolidado

Comprende los actuales padrones sub urbanos que integran las manzanas N°: 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, Barrio JC35, actual padrón sub urbano N° 5283, 5284 y los actuales padrones rurales N° 7237, 7236, 7235, 7234, 7233, 7151, 7152, 7153, 7199, 7238, 7239, 7240, 7241, 7242, 7200, 7201, 7202, 7247, 7246, 7245, 7244, 7243, 7203, 7204, 7205, 7206, 7207, 7208, 7209, 7248,

7249, 7250, 7251, 7252, 7253, 7254, 7255, 7256, 7210, 7211, 7212, 7154, 7226, 7225, 7224, 7223, 7222, 7221, 7220, 7219, 7218, 7217, 7216, 7213, 7214 y 7215.

SUB ZONA H2:

Suelo Categoría Sub. Urbano

Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 1508, 6680, 6679, 4029, 1521, 1522, 4020, 1520, 1529, 6262, 6265, 6261, 6263, 6268, 6269, 6676, 6676, 6677, 6678, 6273, 2609, 6243, 6244, 5959, 5960 y parte del 7318

Las actividades y usos permitidos en estas sub zonas son residenciales, turísticos, recreativos, culturales, comerciales y aquellos compatibles con los mismos.

En virtud del desarrollo portuario proyectado y atendiendo la ubicación estratégica del padrón N° 1508, por el plazo de cinco años, contados a partir de la aprobación del presente instrumento, el referido padrón 1508 queda regulado por las normas de las zonas G y H indistintamente. Si vencido dicho plazo no fuere adquirido dicho predio para usos portuarios ó se hubiere adquirido parcialmente, lo no adquirido (todo o parte) pasará a regirse únicamente por la normativa reguladora de la Zona H.

Para esta zona se presenta un anteproyecto, constituyendo lineamientos urbanísticos conforme al Libro III, Título I, Capítulo II, planos N° 04— Anteproyectos Urbanísticos.-

Este anteproyecto se fundamenta en el estudio de la Tipología de Barrancas de zona noreste de Fray Bentos, producto de un estudio realizado en Convenio marco de cooperación entre Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y la Intendencia Departamental de Rio Negro.-

Las Edificaciones se rigen por las regulaciones obrantes en las fichas normativas en el Libro III, Título I, Capítulo III que constituye parte del presente Instrumento.

ARTICULO 21: Zona I (YAGUARETE)

Suelo Categoría Sub. Urbano

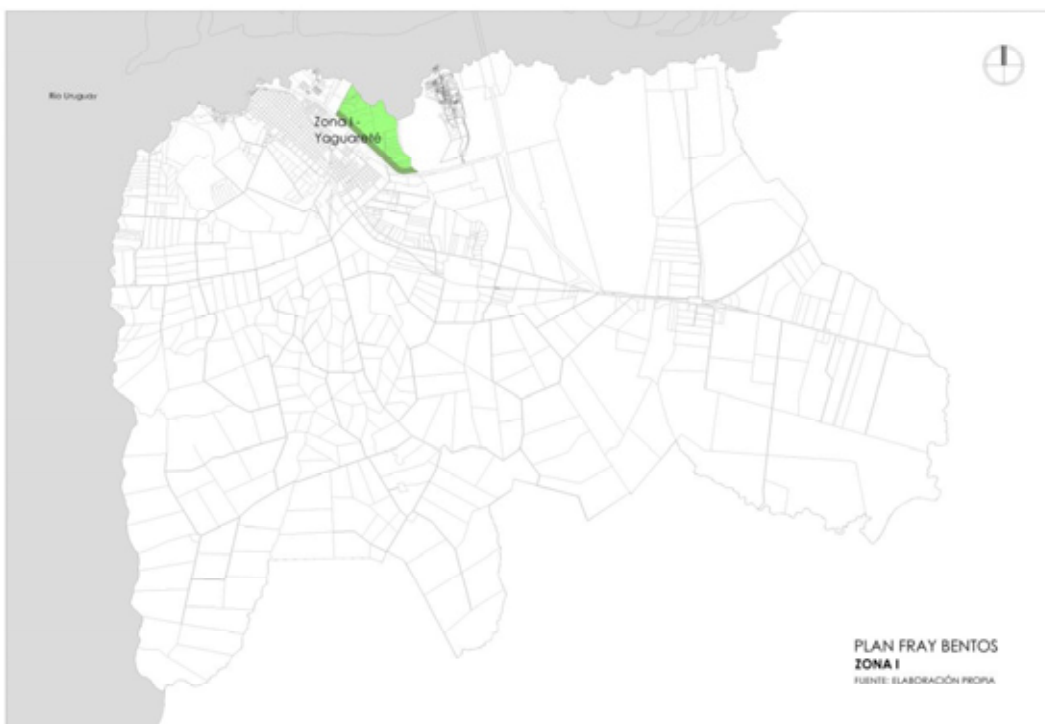
Esta zona queda definida por los siguientes límites:

Al Norte, Río Uruguay

Al Este, Arroyo Yaguareté

Al Suroeste Ruta Puente Puerto desde Arroyo Yaguareté hasta el camino vecinal continuación Ferreira Aldunate (Acceso Playa Ubici)

Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 3235, 5066, 5375, 3236, 5071, 6471, 6472, 2253, 3517, 1504, 1505, 1503, 4117, 1499, 1492, 1491, 1490, 6328, 6327, 5914, 2491, 1488, 3851, 3516, 6506, 6507, 3241, 4377 y 4376; conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°23.



Las actividades y usos permitidos serán la residencia de baja densidad y aquellas que no siendo propiamente urbanas, dependan de un vínculo estrecho con la ciudad o sirvan de apoyo a ésta, tales como actividades turísticas, educativas, culturales, deportivas, comerciales, de servicios y las actividad vinculadas al origen agropecuario, hortícolas, frutícola, animales de granja vinculados a la producción familiar y todas compatibles con dicha residencia.

Los uso como avicultura, suinocultura o encierros de bovinos u ovinos deberán presentar un plan de manejo especial de mitigación de posibles efectos de contaminación.

Se excluye toda actividad industrial, acopio, actividad de encierro de animales cuyo destino final sea la faena y actividades comerciales comprendidos en la Ley 17.188 Dictanse Normas Relativas a Establecimientos Comerciales De Grandes Superficies Destinados A La Venta De Artículos Alimenticios y de Uso Domestico, de 30 de setiembre de 1999 y su modificativa Ley

17.657, Establecimientos Comerciales De Grandes Superficies Destinados a La Venta De Artículos Alimenticios y de Uso Doméstico, de 30 de junio de 2003.

Se prevé una zona de exclusión de 300 metros a partir de límite de la zona I con las Zona H y con la faja sobre la ruta para la aplicación de agroquímicos en forma terrestre y/o aérea.

El tamaño mínimo de los lotes para la zona será de 1 hectárea (ha), sin perjuicio de las situaciones ya consolidadas.

Se podrá fraccionar con lotes de frente mínimo 50 m.

Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder el 15% (F.O.S. 15%),

Las construcciones serán de hasta dos niveles de altura.-

No permitiéndose construir más de dos unidades de vivienda por lote ni la consolidación de barrios o grupos habitacionales cuya morfología urbana determine la interrupción de la continuidad de la trama vial u otras expresiones físicas que puedan implicar la generación de formas de segregación urbana.

Sobre la ruta y en una franja de unos 240 metros de ancho paralelo a la misma, contando desde el límite del predio, se autorizarán usos comerciales, logístico, de servicios a la ruta y apoyo a la actividad portuaria; reconociéndose y permitiéndose los actuales usos industriales en los actuales padrones rurales N° 1503 y 4117 (Marfrig y Jugos del Uruguay respectivamente)

Los Retiros de esta zona son:

PREDIOS FRENTISTAS A RUTA NACIONAL PUENTE-PUERTO.

En los lotes frentistas a la Ruta Nacional Puente Puerto se deberá respetar un retiro "non edificandi" de 40 metros mínimo al interior de su predio. En dicho retiro se deberá realizar una calle colectora de 17 m de ancho, que será cedida de pleno derecho al Gobierno Departamental.

Los accesos y los cruces a la Ruta Puente Puerto en el tramo que va desde el recinto portuario hasta el Arroyo Yaguareté, serán en las intersecciones de esta ruta con República de Chile, continuación W. F. Aldunate, calle Dr. Juan J. Crottogini y Camino La Feria; conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°37

ARTICULO 22: Zona J (UPM y TLM)

Suelo Categoría Sub. Urbana

Esta zona se encuentra ubicada en dos sectores diferentes dentro del ámbito de aplicación,

Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 6456, 6454, 6455, 4920, 5848, 5849, 6372, 6373 conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°24

La zona **OESTE (UPM - ZONA FRANCA)** queda delimitada por los siguientes límites:

Al Norte; Río Uruguay

Al Este, límite noroeste del actual padrón rural N° 1571.

Al Este, y Sur, Ruta Puente Puerto.

Al Oeste, Arroyo Yaguareté

Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 6456, 6454, 6455, 4920, 1570 y 4155 con excepción los actuales padrones rurales N° 4971, 4155, 4160 y el padrón de Paso Frontera.

La zona **ESTE (TLM)** queda delimitada por los siguientes límites:

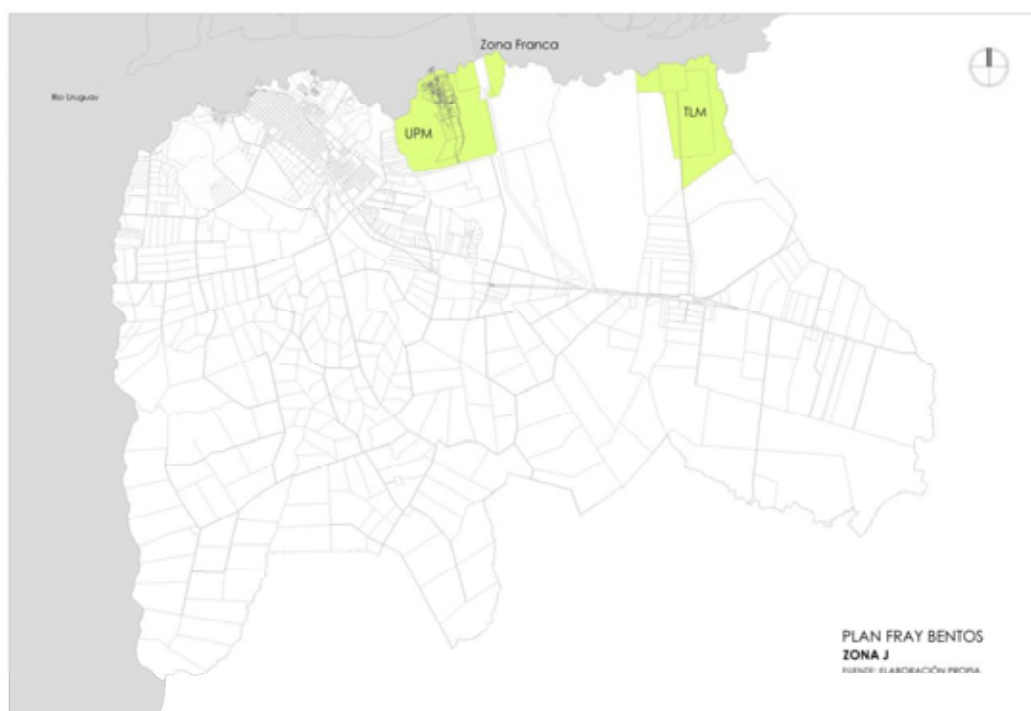
Al Norte; Río Uruguay

Al Este, Arroyo M´Bopicua

Al Sureste, límite norte del actual padrón rural N° 6703

Al Oeste, camino vecinal M´Bopicua hasta el límite sur del actual padrón rural N° 6372 y por este hasta el límite este y norte del padrón actual rural N° 6374; límite este del actual padrón rural N° 2759 hasta Río Uruguay

Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 5848, 5849, 6372 y 6373.



Las actividades y usos permitidos en esta zona son aquellos relacionados con la actividad industrial y logística-servicios de apoyo a esta.

En esta zona se localizarán las actividades industriales que presenten alguna de las siguientes características:

- Que el área necesaria para el desarrollo de la actividad sea mayor ó igual a 1 ha de desarrollo fabril, incluyendo a esos efectos el área construida, las áreas de operaciones logísticas y los sistemas de tratamiento de emisiones y residuos.
- Que necesite un determinado tipo y porte de vehículo para la provisión de insumos y para la propia producción.
- Que para la fabricación de los productos se utilicen sustancias o mercaderías peligrosas; cualquiera sea su capacidad de producción.
- Que la fabricación, manejo, depósito o almacenamiento de residuos o desechos estén comprendidos en el artículo 3 de la ley 17.220 - Prohíbese la introducción en cualquier forma o bajo cualquier régimen en las zonas sometidas a la jurisdicción nacional, de todo tipo de desechos peligrosos.

Se prohíbe la localización de las actividades industriales fuera de esta zona.-

El tamaño mínimo de los lotes para la zona será de 1 hectárea (1 Ha) con un frente mínimo de 50 metros.

En los emprendimientos industriales que se localicen en ésta, se exigirá la concreción de Zonas de Amortiguación Ambiental en el interior de los mismos, las cuales deberán evitar vectores de contaminación generados por la producción que se realizará en el establecimiento industrial del caso, sin perjuicio de la normativa aplicable a Medio Ambiente.

ARTICULO 23: Zona K (LA VIBORA y PASO FRONTERA)

Suelo Categoría Sub Urbana

Esta zona se encuentra ubicada en dos sectores diferentes dentro del ámbito de aplicación.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 4971, 4155, 4160, Paso Frontera, 67, 68, 69, 1272, 2128, 6562, 6563, 2760, 6753, 6752, 2522, 6446, 6445, 23, 1531, parte del padrón 51, 6616, 6620, 6621, 6754, 1613, 1612, 2470, 1610, 1611, 5108, 2014, 2031, 3245, 6331, 5026, 6682, 6681, 5091, 2027, 5311, 6449, 6448, 6295, 1235, Estación de AFE, 1234, 1271 y 1568 conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°25

La zona **NORTE (PASO FRONTERA)** queda delimitada por los siguientes límites:

Al Norte, río Uruguay.

Al Este, límite este de los actuales padrones rurales N° 4155, 4971 y el padrón que corresponde a paso frontera.

Al Sur, límite sur de los actuales padrones rurales N° 4155 y 4160

Al Oeste, límite oeste de los actuales padrones rurales N° 4160 y el padrón que corresponde a paso frontera.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 4971, 4155, 4160 y Pasó Frontera.

a zona **SUR (LA VIBORA)** queda delimitada por los siguientes límites:

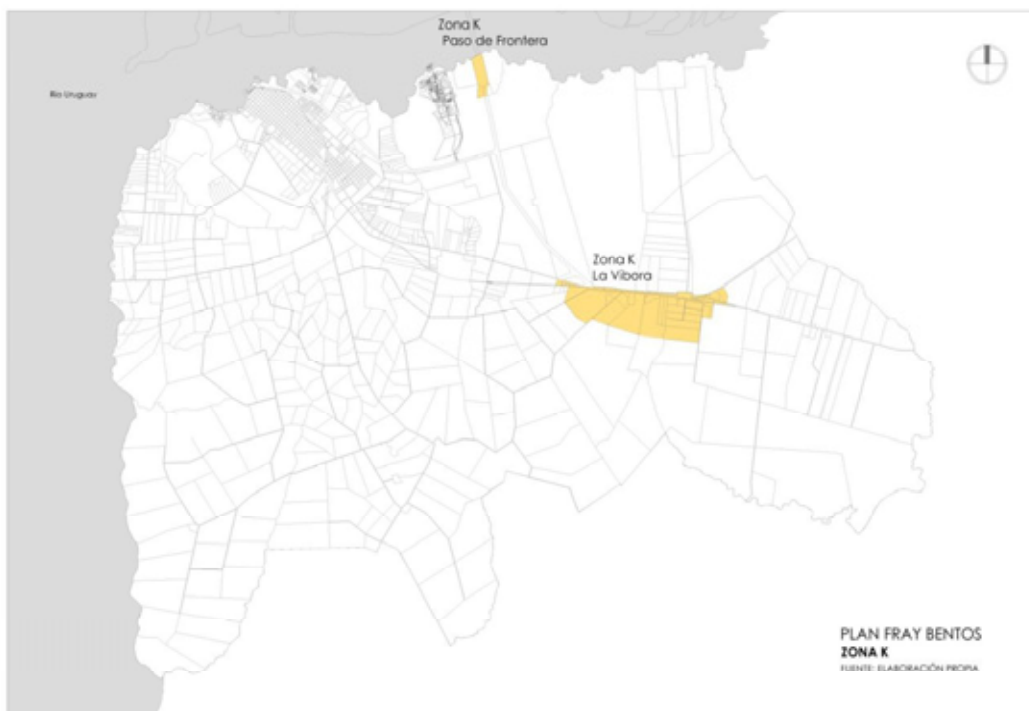
Al Norte, Vía Férrea desde el límite este del actual padrón rural N° 5311 hasta la intersección con la Ruta Nacional N° 2 y por esta hasta el límite oeste del actual padrón rural N° 67.

Al este, límite este del actual padrón rural N° 5311, Ruta Nacional N° 2, límite este del actual padrón rural N° 6681, 2470, 1613, 6754.

Al sur, límite sur de los actuales padrones rurales N° 6682, 6754 y desde este una línea imaginaria por el padrón actual rural 51 d hasta el actual padrón rural N° 6446, límite sur del padrón actual rural 6446, 6753, 6562.

Al oeste, límite oeste del actual padrón rural N° 2180 hasta vía férrea y por esta hasta el límite oeste del actual padrón rural N° 67 hasta Ruta Nacional N° 2.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 67, 68, 69, 1272, 2128, 6562, 6563, 2760, 6753, 6752, 2522, 6446, 6445, 23, 1531, parte del padrón 51, 6616, 6620, 6621, 6754, 1613, 1612, 2470, 1610, 1611, 5108, 2014, 2031, 3245, 6331, 5026, 6682, 6681, 5091, 2027, 5311, 6449, 6448, 6295, 1235, Estación de AFE, 1234, 1271 y 1568.



Las actividades y usos permitidos en esta zona serán servicios a la ruta, logísticos, comercial, emprendimientos artesanales de procesamiento de sus productos y aquellos compatibles con los mismos.

Quedan expresamente prohibidos los usos exclusivamente residenciales e industriales.

El tamaño mínimo de los lotes para la zona será de 1 Ha

Se podrá fraccionar con lotes de frente mínimo 50 m.

Se deberá respetar un retiro “non edificandi” de 40 metros mínimo al interior de su predio, en dicho retiro se deberá construir una calle colectora de 17 metros de ancho, que será cedida de pleno derecho al Gobierno Departamental; con excepción de los inmuebles en que la cercanía de la vía férrea haga inviable la construcción de la misma.

ARTICULO 24: Zona L (CAMINO M´BOPICUA)

Suelo Categoría Rural con el Atributo de Potencialmente Transformable a Suburbano

Esta zona queda definida por los siguientes límites:

Al Norte, límite norte del actual padrón rural N° 1579.

Al Este, Camino abierto a uso público M´Bopicua hasta Vía Férrea.

Al Sur, Vía Férrea desde el actual padrón de AFE hasta limite oeste de actual padrón rural N° 6367.

Al oeste, limite este del actual padrón rural N° 2759 hasta límite norte del actual padrón rural N° 1579.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 1579, 3533, 3534, 3535, 3536, 6367, 6368, 6369, 6370, 6371 y 5944, conforme al Libro III, Titulo I, Capítulo I, plano N°26.



En esta zona se establecen 2 Unidades de actuación; conforme al Libro III, Titulo I, Capítulo I, plano N° 27 – Unidades de Actuación.

El número de estas unidades determinan las etapas de la transformación del suelo.

Unidad 1: Comprendiendo los actuales padrones rurales: 6367, 6368, 6369, 6370, 6371 y 5944.

Unidad 2- Comprendiendo los actuales padrones rurales: 1579, 3533, 3534, 3535 y 3536.

Una vez transformado el suelo mediante el Instrumento de Ordenamiento Territorial correspondiente en virtud de lo dispuesto en el Decreto de Ordenanza PAI (Programa de Actuación Integrada) la regulación de esta zona será:

1. Las actividades y usos permitidos serán las de servicios a la ruta, logísticos, comercial, emprendimientos artesanales de procesamiento de sus productos y aquellos compatibles con los mismos.
2. No permitiéndose la localización de usos exclusivamente residenciales.
3. El tamaño mínimo de los lotes será de 1 hectárea (ha).
4. El frente mínimo de los lotes será de 50 metros.
5. Regirán normativas de retiros frontales para aquellos padrones frentista a la Ruta M´Bopicia de 40 metros mínimo al interior de su predio.

ARTICULO 25: Zona M (RUINAS SALADERO M´BOPICUA)

Suelo Categoría Rural con el Atributo de Potencialmente Transformable a Suburbano

Esta zona queda definida por los siguientes límites:

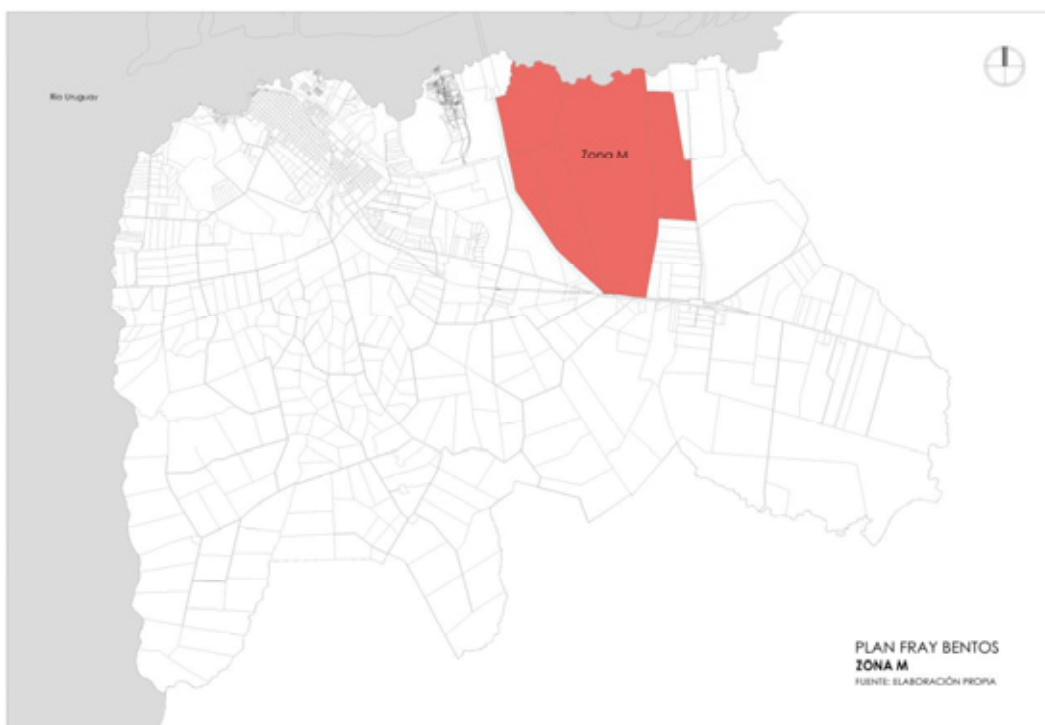
Al Norte, Río Uruguay

Al Este, limite este del actual padrón rural N° 2759.

Al Sur, Vía Férrea hasta la intercesión con la Ruta Puente Puerto y Ruta Nacional N° 2 (Trébol de Vialidad).º

Al Oeste, Ruta Puente Puerto hasta el límite este de los actuales padrones rurales N° 4155 y 1570 y por este hasta el Río Uruguay.

Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° 1571, 1573, 1572, 21 y 2759 conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N° 28.-



En esta zona se establecen 2 Unidades de actuación; conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°29 – Unidades de Actuación

El número de estas unidades determinan las etapas de la transformación del suelo.

Unidad 1: Comprendiendo los actuales padrones rurales: 1571, 1573, 1572 y 21.

Unidad 2- Comprendiendo los actuales padrones rurales: 2759, 6374 y 6345.

Una vez transformado el suelo mediante el Instrumento de Ordenamiento Territorial correspondiente en virtud de lo dispuesto en el Decreto de Ordenanza PAI (Programa de Actuación Integrada) la regulación de esta zona será:

6. Las actividades y usos permitidos serán los relacionados con la actividad industrial y aquellos compatibles con los mismos.
7. No permitiéndose la localización de usos residenciales.
8. El tamaño mínimo de los lotes será de 2 hectáreas (ha).
9. El frente mínimo de los lotes será de 50 metros.
10. Regirán normativas de retiros frontales para aquellos padrones frentista al Ruta Puente Puerto de 40 metros mínimo al interior de su predio. En dicho retiro se deberá realizar una

calle colectora de 17 m de ancho, que será cedida de pleno derecho al Gobierno Departamental.

ARTICULO 26: Zona N (HIPODROMO)

Suelo Categoría Rural con el Atributo de Potencialmente Transformable a Suburbano

Esta zona queda definida por los siguientes límites:

Al Norte, límite norte de los actuales padrones rurales N° 2032 y 3233

Al Este, límite este del actual padrón rural N° 3233.

Al Sur, Camino continuación Batlle y Ordoñez hacia Balneario Las Cañas desde el actual padrón rural N° 3233 hasta el Camino de Tropas y por este hasta los límites nortes de los actuales padrones rurales N° 6545, 6546, 5432, 5433, 6544, 5435 y una línea imaginaria por el actual padrón rural N° 2032 hasta el Arroyo Achicoria o Fray Bentos.

Al Oeste, Arroyo Achicoria o Fray Bentos hasta Ruta Panorámica

Comprende esta zona los actuales padrones rurales N° parte del 3032 y 3233; conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N° 30.-



En esta zona se establece 1 Unidades de actuación; conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N°31 – Unidades de Actuación

Unidad 1: Comprendiendo los actuales padrones rurales parte del 3032 y 3233

Una vez transformado el suelo mediante el Instrumento de Ordenamiento Territorial correspondiente en virtud de lo dispuesto en el Decreto de Ordenanza PAI (Programa de Actuación Integrada)

1. Las actividades y usos permitidos serán la residencia de baja densidad y aquellas que no siendo propiamente urbanas, dependan de un vínculo estrecho con la ciudad o sirvan de apoyo a ésta, actividades turísticas, culturales, deportivas, todas compatibles con dicha residencia.
2. No permitiéndose la localización de usos industriales, acopio, logísticos y actividades comerciales de Grandes Superficies (Ley 17.188)
3. El tamaño mínimo de los lotes será de 1 hectáreas (ha).
4. El frente mínimo de los lotes será de 50 metros.
5. Para todos los predios el factor de ocupación del suelo no podrá exceder los siguientes porcentajes, los mismos no serán acumulativos en ningún caso.
 - Usos Residenciales el 10% (F.O.S. 10%)
 - Usos tales como recreativos, turísticos, deportivos y culturales el 20% (F.O.S. 20%)
6. Existirán retiros frontal mínimo de 15 metros "non edificandi" y retiro bilateral obligatorio de 10 metros "non edificandi"
7. La altura máxima para las edificaciones será de hasta dos niveles.
8. No permitiéndose construir más de dos unidades de vivienda por lote ni la consolidación de barrios o grupos habitacionales cuya morfología urbana determine la interrupción de la continuidad de la trama vial u otras expresiones físicas que puedan implicar la generación de formas de segregación urbana.

ARTICULO 27: Zona R**Suelo Categoría Rural**

Esta zona queda definida por los siguientes límites:

Al Oeste, limite Río Uruguay desde la desembocadura del Arroyo Caracoles Grande hasta el límite sur del actual padrón rural N° 5984, límites este de los actuales padrones rurales N° 5984, 5982, 2030, accesos Balneario Las Cañas por Administración 1 hasta accesos Administración 2 y por esta hasta Ruta Panorámica; continuando hasta Camino del Hipódromo.

Al Norte, Camino del Hipódromo continuando hacia el norte hasta Camino Batlle y Ordóñez y por este hasta Camino San Salvador y por este hacia el sureste hasta continuar con línea imaginaria hasta calle Bohanes, calle Bohanes hacia el norte hasta vía férrea y por esta hacia el sureste hasta Arroyo Yaguareté Chico, Arroyo Yaguareté Chico hacia el norte hasta su intersección con Ruta Puente Puerto y por esta hacia el este hasta el Trébol de Vialidad, Ruta Nacional N° 2 hacia el oeste desde el Trébol de Vialidad hasta el límite oeste de parte del actual padrón rural N° 67 y por este hasta vía férrea, por vía férrea hacia el este hasta el límite oeste del actual padrón rural N° 2180 y por este hasta limite suroeste del actual padrón rural N° 1424, límites nortes de los actuales padrones rurales N° 4124, 17, 53, parte del 51, 6755, 2027, Ruta Nacional N° 2, limite este del actual padrón rural N° 5310, Ruta Nacional N° 24 hacia el oeste hasta el límite del padrón A.F.E , por este hasta el camino con acceso público M'Bopicua y por este hacia el norte hasta su intersección con el actual padrón rural N° 6373, límite sur de dicho padrón hacia el este hasta el Arroyo M'Bopicua.

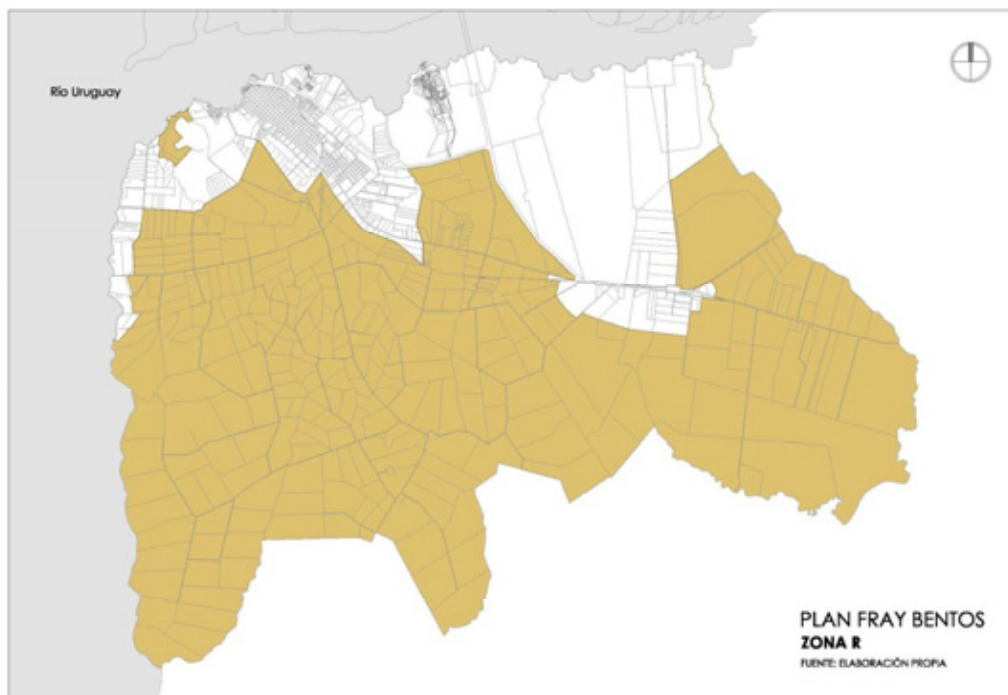
Al Este: Limite del Arroyo M'Bopicua desde su intersección con el actual padrón rural N° 6373, limite este de los actuales padrones rurales N° 6703, 2404 y parte del 1246, limite del Arroyo Pantanoso hasta el límite sureste del actual padrón rural N° 2740 ,2744, 2745, 2746, 274, 2748, 19 y 5313.

Al Sur: Limite del Arroyo Santa Fe desde el actual padrón rural N° 5313, 18 y 1510; limite sureste de los actuales padrones rurales N° 6496, 6497, 4093, 4094 y 4096; Arroyo Malvenir limite sureste de los actuales padrones rurales N° 4101, 4103 y 4104; limite noreste de los actuales padrones rurales N° 4104, 4102, 4100 y 4099; límite norte de los actuales padrones rurales N° 4269, 4270 y 4273; Arroyo Caracoles Grande, límite sureste de los actuales padrones rurales N° 4298, 4295, 4294, 4293, 4292 Y 4291 hasta la desembocadura del Arroyo Caracoles Grande en el Río Uruguay,

Comprende esta zona los actuales padrones rurales particulares N° 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1596, 4964, 1519, 2084, 6426, 6427, 1515, 1449, 2183, 1273, 2170, 3667, 2182,

2355, 1451, 1452, 3739, 1453, 4981, 1454, 1455, 1507, 1662, 1527, 2356, 1450, 1699, 1448, 1447, 1445, 1444, 2185, 5387, 5388, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, parte del 67, 2342, 2358, 2357, 4763, parte del 69, 5882, 5881, 5880, 1459, 5233, 5232, 5231, 1461, 1443, 1446, 6322, 5879, 6321, 6320, 3571, 5989, 5990, 3529, 5778, 4934, 5113, 5114, 6489, 6627, 6626, 5116, 5117, 5118, 5119, 5120, 5121, 5121, 5122, 5123, 5124, 3866, 1574, 3864, 3865, 1573, 22, 1572, 6497, 6496, 3652, 17, 53, parte del padrón 51, 6755, 2472, 1510, 1502, 1501, 2027, 4775, 4001, 2471, 1500, 1628, 1638, 2473, 1645, 5991, 5992, 5993, 2254, 19, 5313, 18, 2748, 2747, 2746, 2745, 2744, 4010, 1530, 2743, 2742, 2741, 4106, 2740, 2404, 2738, 2739, 5308, 5309, 5310, parte del 1246, 5945, 6703 y padrones que comprenden la Colonia Tomás Berreta perteneciente al Instituto Nacional de Colonización (INC), exceptuando los actuales padrones rurales 5005 (fracción A1); 5003 (fracción A2); 4954 (fracción 83); 5982 (parte de la fracción 81A); 5007 (fracción 81B) que se declaran salidos de la administración del Instituto Nacional de Colonización y del régimen estatuido por la Ley N° 11.029 de 12 de enero de 1948 con las modificaciones dispuestas por la ley N° 18.187 del 2 de noviembre del 2007; conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano N° 32, 33, 34 y 35.

Se reconocen los padrones N° 1515, 1449, 1273, parte del 4954, 1588, 65, 1572 y 4136 como enclaves Sub Urbanos.



27.1 Suelo Rural Natural

Esta zona queda definida por:

- Las riberas del Río Uruguay desde el Arroyo Caracoles Grande hasta Arroyo Caracoles Chico (toda la faja costera en esa extensión). Destacándose el Potrero del Burro la cual constituye el área de mayor o más alto valor natural de interés a conservar con la menor intervención antrópicas posible. La conservación de los relictos de ecosistemas con buen grado de biodiversidad allí presentes se conservará solamente si la intervención humana se realiza con el menor impacto posible y dentro de un marco sustentable a través de clasificaciones tales como "reserva natural" ó "centro de interpretación".

- Las márgenes de arroyos tributarios al Río Uruguay: Arroyo Caracoles Grande y Arroyo Caracoles Chico, así como también los Arroyos Yaguareté, M´Bopicuá y Santa Fe Grande en una extensión de cada uno de ellos de por lo menos 300 metros antes de su desembocadura al Río Uruguay ya que es la parte más conservada y menos invadida por la actividad agropecuaria.

- El conjunto de bienes naturales en la sub zona C3 - Zona C (SISTEMA PATRIMONIAL INDUSTRIAL LIEBIG`S ANGLO) que le otorgan al sistema un alto valor paisajístico: montes nativos, grupos de vegetación exótica y la existencia de una "sabana inundable" ecosistema a preservar por sus singulares características. Comprende fundamentalmente las áreas en torno a la Ruta Panorámica, contenidas en parte de los actuales padrones rurales Nº 5064, 5065 y 5106,

La ubicación de este suelo rural natural está determinada por lo graficado conforme al Libro III, Título I, Capítulo I, plano Nº36.

27.2 Suelo Rural Productivo

Constituyen esta zona padrones rurales privados y padrones que comprenden la Colonia Tomás Berreta perteneciente al Instituto Nacional de Colonización (INC), exceptuando las riberas del Río Uruguay y los arroyos descriptos en el rural natural.

Las actividades productivas, permitidas en esta zona serán agrícolas, pecuarias, hortícolas, frutícolas, cultivos protegidos, animales de granja, lechería, forestación asociada a montes de abrigo o montes de explotación.

Las actividades que comprendan alguna forma de encierro y/o concentración de animales deberán presentar ante las oficinas correspondientes de la Intendencia Departamental un plan de manejo de mitigación y/o compensación de los posibles efectos contaminantes; sin perjuicio del

cumplimiento de la legislación nacional que les quepa. A modo de ejemplo y no taxativo: suinocultura, avicultura, encierro de ovinos y/o bovinos.

Se establece un perímetro de exclusión de 500 metros de prohibición de aplicación de agroquímicos por vía terrestre y aérea a contar desde el límite con las zonas ZUR 2, ZUR 6, A2, B, C, E y H.

La excepcionalidad a esta prohibición deberá ser debidamente fundamentada y deberá de contar con un plan de actuación autorizado por la oficina competente del Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca.

En esta zona se excluye todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial y comprendido en toda otra limitación que establezca este instrumento.

Los padrones que comprenden la Colonia Tomás Berreta perteneciente al Instituto Nacional de Colonización (INC) se rigen por la Ley Nº 11.029 de 12 de enero de 1948 con las modificaciones dispuestas por la ley Nº 18.187 del 2 de noviembre del 2007, totalizando un área de aproximadamente 12.000 Has.

CAPITULO III: SEGUIMIENTO Y MONITOREO.

ARTÍCULO 28: Mecanismos de Seguimiento, Control y Monitoreo.

Conforme a lo establecido en el artículo 28 de la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio 2008, se determina un sistema de indicadores como mecanismo de seguimiento, control y monitoreo ciudadano, establecido en el Libro III, Título I, Capítulo V, del presente instrumento de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 29: Control Territorial.

Cométase al Ejecutivo Departamental la creación de la policía territorial de conformidad con lo prescripto en los artículos 68 y 69 de la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

ARTICULO 30: Sistema de Indicadores

Se establece la siguiente matriz de indicadores:

INDICADOR	Medido en	FUENTE	PERIODICIDAD
Modificación del uso del suelo para residencia	% de ocupación del suelo para residencias exclusivamente para zonas A; B; E y H	IDRN	Determinar valor base/Anual
Modificación del uso del suelo para actividades económicas	% de ocupación de suelo para .actividades económicas para zonas G; J; K e I (franja corredor logístico de 240m)	IDRN	Determinar valor base/Anual
Espacio Público (calles, plazas, espacios verdes)	% Ocupación de suelo en las zonas ZUR 3; 4; 5 y 6	IDRN	Anual
Espacio Público (calles, plazas, espacios verdes)	Inversión en las zonas ZUR 3; 4; 5 y 6	IDRN	Determinar valor base/Anual
Inversión en proyectos de intervención con recursos propios de la IDRN (Incluido Fondos Desarrollo del Interior)	En % respecto al Año 0	IDRN	Determinar valor base/Anual
Inversión en proyectos de intervención con recursos del Estado Central	Monto invertido en las zonas C, G H; y ZUR 6	IDRN-OPP	Bianual
Inversiones en el Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos (PCIFB)	En % respecto al Año 0	IDRN	Determinar valor base/Anual
Crecimiento actividades portuarias	En %. Ocupación/área del Ámbito	IDRN ANP	Bianual
Inversión en áreas ambientales vulnerables	En % respecto al Año 0	IDRN	Determinar valor base/Bianual

CAPITULO IV: DISPOSICIONES ESPECIALES.

ARTÍCULO 31: Vigencia.

El Plan Local, estará vigente mientras no se derogue o modifique, conforme a las normas jurídicas reguladoras y a los principios generales del derecho.

En un plazo que no exceda los 5 años de su vigencia el Plan Local, será sometido a una revisión.

ARTÍCULO 32: Modificaciones, ajustes parciales y planificación derivada.

Sin perjuicio de lo expuesto en el artículo 29 de la Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, de 18 de junio 2008, el Ejecutivo Departamental en virtud de las recomendaciones fundadas de equipos técnicos competentes podrá remitir a la Junta Departamental, para su consideración, toda modificación que tienda a mejorar las calidades del Plan Local.

Se faculta al Ejecutivo Departamental a promover modificaciones no sustanciales, tal como enmendar errores en designación numérica, del presente Plan Local por los procedimientos normales de conformación de la voluntad orgánica requerida para producir normas de igual jerarquía que la presente norma. Estableciéndose que ante la divergencia de la designación de los padrones en el articulado y en los gráficos designados en el Libro III, Título I, Anexos primara estos últimos. Se encomienda la elaboración de normas reglamentarias e instrumentales para optimizar los Programas de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, Turismo, Patrimonio y Ambiente, y de Desarrollo Urbano y Hábitat Social en sus aspectos vinculados a la ciudad de Fray Bentos y su zona de influencia.

ARTÍCULO 33: Comisión Asesora.

En aplicación de lo previsto en el artículo 73 de la Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, de 18 de junio 2008, a fin de efectuar aportes en la ejecución y seguimiento del presente Instrumento de Ordenamiento Territorial, se comete al Gobierno Departamental la Integración de la Comisión Asesora a tales efectos.

ARTÍCULO 34: Área mínima de lotes.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 16 de la ley 10.723, del 21 de abril de 1946, en redacción dada por el artículo 2 de la ley 18.367, Ley de afectación de área de circulación y acceso a espacios públicos en suelos de categorización urbana, del 10 de octubre de 2008, establecese con carácter excepcional, en las actuaciones de los programas públicos (nacionales, departamentales y paraestatales) de viviendas de interés social, que el área mínima de los lotes podrá ser:

- a) 170 m2 de superficie en la zona urbana no consolidada ZUR 6.
- b) 200 m2 de superficie en la zona urbana no consolidada, zona E y zona H1.

Para las zonas urbanas consolidadas, ZUR 1, ZUR 2, ZUR 4 y ZUR 5, podrá ser el área mínima de los lotes de 200m2, con carácter excepcional en las actuaciones de los programas públicos de vivienda, urbanización y mejoramiento barrial, conforme con lo dispuesto en el artículo 16 de la ley 10.723 en la redacción dada por la Ley 19.044 del 28 de diciembre de 2012,

ARTÍCULO 35: Regulación especial

En las zonas reguladas en los artículos N° 13 (zub-zona A2), N° 14 (zona B); N°15 (zona C2); N°16 (zona D); N°18 (zona F); N°20 (zona H2), N°21 (zona I), categorizadas como suelo suburbano, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley N° 18.367, se podrán admitir superficies mayores para las áreas comprendidas entre los componentes de la trama de circulación, conforme con los lineamientos planteados en el presente Instrumento, y previo informe técnico de la Unidad de Gestión Territorial.

ARTÍCULO 36: Excepciones a alturas edilicias y factor de ocupación del suelo (FOS).

Sin perjuicio con lo dispuesto respecto de alturas y FOS en las zonas reguladas y reglamentadas, con carácter excepcional, sólo podrá aprobarse la viabilidad, en aquellos casos que se exceda la altura y/o FOS determinado en el presente Plan Local, previo estudio técnico fundado realizado por las oficinas competentes y la Comisión Asesora, siempre y cuando la intervención así lo justifique. En caso de aprobarse la viabilidad deberán abonarse los derechos por exceso del mismo establecido en la norma presupuestaria respectiva.-

ARTÍCULO 37: Cartera de tierras.

En virtud de lo previsto en el artículo 67 de la ley 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, el Gobierno Departamental creará carteras de tierras, determinando los inmuebles correspondientes, a reglamentar su destino y utilización de los mismos.

ARTÍCULO 38: Plan Sectorial.-

Las zonas categorizadas como suelo urbano y urbano no consolidado, identificadas como ZUR1 a ZUR6, H1 (Barranca Cánepa); A1 (Balneario Las Cañas) y Zona C1 (Sistema Patrimonial Industrial LIEBIG`S Anglo) conforme al Libro III, Título I, Capítulo III, plano N° 02 y 03; serán objeto de un Plan Estratégico (Plan Sectorial) respecto de drenaje de aguas pluviales, conforme a lo prescripto en el artículo 20, de la Ley 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008.

Artículo 39: Derecho de Preferencia.

Se faculta al Ejecutivo Departamental la determinación de los inmuebles a fin de ejercer el derecho de preferencia conforme a lo previsto en el artículo 66, de la Ley 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008.-

ARTÍCULO 40: Situaciones de Emergencia.

Ante situaciones de emergencia, a juicio del Ejecutivo Departamental y/o enmarcadas en las actuaciones de los Comités Nacional y Departamental de Emergencia debidamente fundadas, el Ejecutivo Departamental podrá tomar resoluciones de carácter transitorio, motivadas en la necesidad de salvaguardar el interés público, que afecten transitoriamente y parcialmente el Plan Local, debiendo dar inmediata comunicación a la Junta Departamental.-

ARTÍCULO 41: Publicidad.

La Intendencia dará cumplimiento a lo dispuesto por el inciso final del artículo 26 de la ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de 18 de junio de 2008, quedando facultada para determinar la oportunidad y condiciones de dicha publicación así como de toda otra tarea o actividad de promoción del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Fray Bentos y su zona de influencia.

ARTÍCULO 42: Equidistribución de las cargas y beneficios.

Las cargas y beneficios provenientes de las acciones del Ordenamiento Territorial, se distribuirán de forma equitativa entre los titulares de los inmuebles alcanzados por estas acciones; cometiéndose al Ejecutivo Departamental la determinación de los procedimientos de gestión y ejecución de los mismos.

ARTICULO 43: Reserva de espacios.

En las actuaciones residenciales, de servicios, turísticas, deportivas, de recreación u otras, se reservará un porcentaje del área, cuyo destino será la creación de espacios libres, equipamientos, cartera de tierras, y otros destinos sean municipales, o departamentales. El porcentaje del área a reservar no podrá ser inferior a un 10%, debiéndose establecer los porcentajes a reservar en la Ordenanza de Gestión de Ordenamiento Territorial del Departamento de Río Negro, teniendo presente la actuación a cumplirse y la planificación relativa a la Zona Reglamentada o Zona Regulada a cumplirse.

ARTÍCULO 44: Retorno de las valorizaciones.

La Intendencia de Río Negro tendrá derecho a participar del mayor valor inmobiliario que derive para los inmuebles en virtud de las acciones de Ordenamiento Territorial, ejecución y actuaciones, conforme con lo establecido en el artículo 46 de la ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de 18 de junio de 2008.

ARTÍCULO 45: Propuestas y Proyectos Especiales.-

Cométase al Gobierno Departamental, en lo que le compete, la intervención en las Propuestas y Proyectos Especiales en el ámbito de aplicación; conforme al Libro III, Título V del presente Instrumento:

- **PROPUESTA DE HABITAT SOCIAL**

1. Fortalecimiento del Sistema de Actores Locales.
2. Monitoreo Estadístico.
3. Planificación de la Oferta y la Demanda Habitacional.
4. Prevención de Asentamientos Irregulares.
5. Planificación Estratégica Integral de Salud.
6. Diversificación de la Oferta Educativa.

7. Reinserción Laboral.
8. Tránsito y Transporte Urbano y Educación Vial.
9. Apoyo al Trabajador Rural.
10. Cartera de Tierras

▪ **PROPUESTA PATRIMONIO – TURISMO – AMBIENTE**

1. Sistema Patrimonial Industrial ANGLO
2. Fray Bentos Turístico
3. Valorización del Sistema Fluvial, Áreas Naturales y Espacios Verdes.
4. Formación e Investigación Patrimonial y Ambiental.

▪ **PROPUESTA DE DESARROLLO Y PROMOCION ECONOMICA**

1. Fray Bentos, polo industrial, logístico y tecnológico.
2. Promoción de PYMES.
3. Desarrollo Rural Diversificado

• **PROPUESTA DE EQUIPAMIENTO URBANO**

1. Contenedor temático (Corralón Municipal)
2. Terminal de Ómnibus
3. Complejo Deportivo “baby futbol”
4. Micro centro urbano
5. Teatro de verano y Parque Roosevelt
6. Usina Cultural Recalificación Galpones AFE
7. Centralidad Lineal (recalificación Avda. 18 de Julio)
8. Espacios públicos plaza
9. Centros de Barrio
10. Proyecto Paseo Costero

• **PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURA**

1. Proyecto de Vialidad
2. Proyecto de Drenajes Pluviales y Prevención de inundación
3. Proyecto de Saneamiento

ARTÍCULO 46: Fuera de Ordenamiento.-

En aplicación de lo previsto en el artículo 27 literal C de la Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, de 18 de junio 2008, declarase Fuera de Ordenamiento a las siguientes construcciones, instalaciones y/o usos.

- Corralón Municipal (Padrón N° 1607 – Manzana 182)
- Vertedero Municipal (Padrón N° 1273)
- Batallón Rincón De Infantería Mecanizada N° 9 (Padrón N° 3143)
- Cuartel De Bomberos (Padrón N° 439 – Manzana 2)
- Cooperativa LTDA Nuevo Berlín (parte del Padrón N° 3130 – Manzana 103)
- Talleres y estacionamientos de ómnibus (Padrón N° 367 – Manzana 10)
- Talleres y estacionamientos de ómnibus (Padrón N° 752 – Manzana 33)
- Talleres y estacionamientos de ómnibus (Padrón N° 5739 y 5741 – Manzana 61)
- Talleres y estacionamientos de ómnibus (parte del Padrón N° 2239 – Manzana 284)
- Estacionamiento de camiones (Padrón N° 915 – Manzana 65)
- Depósitos de chatarras, materiales en desuso, (ruedas, baterías, botellas, papel, plásticos, vidrios, electrodomésticos, escombros) (Padrón N° 3153 – Manzana 214) (Padrón N° 3485 – Manzana 195)
- Depósito de decomiso (parte del Padrón N° 389 – Manzana 55).

Toda aquella actividad que no sea compatible con el uso determinado para la zona donde se ubique y que no esté sido incluido en este listado, será declarada fuera de ordenamiento en aplicación del presente artículo.

Artículo 47: Modificaciones y ajustes de normativa para el Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos

En particular queda encomendada la elaboración de normas complementarias para optimizar las definiciones y normativas referentes a la zonificación del Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos. Asimismo la Intendencia conjuntamente con la Comisión Gestión Anglo (CPCN/MEC, DINOT/MVOTMA e Intendencia de Río Negro) instrumentará y coordinará la elaboración de un Plan de Manejo del Sistema Patrimonial Industrial Liebig's Anglo, que será gestionado por la Comisión Gestión Anglo.

Todas estas normas complementarias serán puestas a consideración de la Junta Departamental en lo que correspondiera.

TITULO III: MEMORIA DE GESTIÓN

CAPITULO I: GESTIÓN DEL PLAN LOCAL

Artículo 48: Unidad de Gestión Territorial

Se jerarquizará a la Unidad de Gestión Territorial (UGT) como Unidad Asesora del Ejecutivo Departamental, debiéndose incorporar como tal al organigrama vigente del Gobierno Departamental, previendo los rubros necesarios para asegurar su funcionamiento en el Presupuesto Departamental del próximo quinquenio.

Ésta Unidad promoverá, gestionará y controlará el Plan Local Fray Bentos y su zona de influencia (PLFB) en atención al carácter transversal del mismo,

.

Artículo 49: Facultades

Se faculta a la Unidad de Gestión Territorial, requerir apoyo técnico a otras dependencias departamentales y/o nacionales según corresponda, debiéndose actuar en forma coordinada con la Dirección General de Planificación, Ordenamiento Territorial y Urbanística, y la Comisión de Gestión del Anglo quien responde por el Sistema Patrimonial Industrial Anglo (SPIA).

Artículo 50: Regulación y competencia

La gestión y seguimiento de este Instrumento de Ordenamiento Territorial (IOT) se regulará conforme con lo dispuesto en el presente plan, sin perjuicio de lo establecido en las normas vigentes.

Compete a la Unidad Asesora el control, revisión, seguimiento y evaluación del Plan Local de Fray Bentos y su zona de influencia, actuando en coordinación con la Comisión Asesora Departamental conformada en cumplimiento de lo dispuesto en el Art° 73 de la Ley 18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y la Resolución de la IRN, N° 1276 de fecha 27 de noviembre de 2012.

Artículo 51: Alcance y cometidos

La Unidad de Gestión Territorial (UGT) deberá instrumentar en los aspectos técnicos, la ejecución del presente Instrumento, coordinando las actuaciones, según los lineamientos estratégicos del Plan Local Fray Bentos, asegurando un canal administrativo claro y eficiente, bajo una metodología definida, traducida en un mapa de proceso.

Artículo 52: Competencia

Compete a la Unidad de Gestión Territorial, en su rol de asesor, promotor, gestor y controlador del presente Plan y sus actuaciones, entre otras:

1. Facilitar y promover las intervenciones en el territorio articulando entre lo público y lo privado, liderando y gerenciando los proyectos de actuación.
2. La concertación de Reuniones permanentes con la Comisión Asesora Departamental
3. La elaboración y revisión de los IOT (Planes Parciales, PAI, etc)
4. Elaborar informes cuando se requiera por parte de los actores competentes (Nacionales y Departamentales), elaborando la Memoria Anual de gestión del Plan, haciendo de público conocimiento su contenido.
5. Fundamentar técnicamente los motivos que habiliten la revisión o modificación del Plan Local, siendo la responsable de redactar la modificación del Plan Local.
6. Ejecutar el sistema de monitoreo y la evaluación del Plan Local.
7. Coordinar con los Departamentos de: Arquitectura y Urbanismo; Ordenamiento Territorial; Vialidad urbana, todo lo referente a Proyectos urbanos, intervención en espacios públicos, viabilidad territorial de emprendimientos, cartera de tierras, sistemas de gestión ambiental, inventario patrimonial
8. Manejo de la información actualizada del impacto y alcance de las políticas nacionales en el ámbito local.
9. Realizar las comunicaciones y actividades inherentes a la visibilidad del Plan en todo su proceso.
10. Coordinar en conjunto con el cuerpo inspectivo y la Policía Territorial la vigilancia del territorio, sobre el cumplimiento de normas referidas a zonificación, usos del suelo, fraccionamientos, edificabilidad y otras condicionantes que aseguren lo dispuesto en el modelo territorial.

CAPITULO II: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 53: Instrumentos de Gestión y Complementarios.

Son instrumentos de Gestión del presente Instrumento de Ordenamiento Territorial los siguientes:

- 1) Sistema de Cautelas Urbanísticas
- 2) Contrato Plan
- 3) Concesión de Obra Pública Departamental
- 4) Convenio de Cogestión
- 5) Expropiación

Son Instrumentos Complementarios, los siguientes:

- 1) Inventario de Bienes de interés Patrimonial
- 2) Cartera de tierras
- 3) Fondo de Gestión Urbana
- 4) Mayor aprovechamiento

Artículo 54:

La aplicación de los Instrumentos de Gestión definidos, serán regulados mediante Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, la cual se incorporará al presente instrumento de ordenamiento territorial, otorgándose un plazo de 6 meses para su elaboración, una vez aprobado el presente instrumento.

Con relación al ANGLO y bajo la tipología de Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos, la Intendencia de Río Negro conjuntamente con el Ministerio de Educación y Cultura y el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente firmó en diciembre de 2008 un acuerdo por el que se creó la Comisión de Gestión Anglo.

Artículo 55: Comisión Gestión Anglo (CGA)

La CGA tiene cometidos de gestión, asesoramiento y promoción en relación a las actividades que se emprenden tendientes a obtener la figura de protección patrimonial internacional "Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos". Las intervenciones sobre los bienes patrimoniales serán controladas y autorizadas por las Instituciones Nacionales o Departamentales según corresponda, de acuerdo a la legislación nacional y departamental vigente.

Artículo 56:

La CGA se integra con dos delegados de la IRN (uno de los cuales la preside), un delegado de la CPCN (MEC) y un delegado de la DINOT (MVOTMA).

Artículo 57:

De acuerdo a lo establecido en el Acuerdo Interinstitucional firmado por la CPCN, la IRN y el MVOTMA, la Comisión Gestión Anglo tiene los siguientes cometidos:

- a- salvaguardar al Sistema Patrimonial Industrial Anglo controlando las acciones que en él se realice.
- b- Analizar y gestionar los expedientes y todos aquellos temas que involucren al Sistema.
- c- Elaborar los criterios y pautas generales a exigir en la presentación de los recaudos de los proyectos, solicitudes y propuestas de actuación presentadas.
- d- procurar y garantizar los máximos niveles de protección y valorización a nivel nacional del Sistema Patrimonial Industrial Anglo.
- e- Reposicionar al Sistema Patrimonial Industrial Anglo a nivel internacional
- f- Coordinar el proceso de presentación ante UNESCO de la propuesta "Paisaje Cultural Fray Bentos" a efectos de ser incluida en la Lista del Patrimonio Mundial, como Patrimonio Cultural de la Humanidad.
- g- Instrumentar en forma interinstitucional e integrada, el contralor, los proyectos y programas específicos que sean necesarios desarrollar en pos de obtener los objetivos planteados.

TITULO IV: MEMORIA DE PARTICIPACIÓN



CAPITULO I: ANTECEDENTES, FUNDAMENTACION Y OBJETIVOS DE LA PARTICIPACIÓN

Artículo 58: Participación Social.

En aplicación de lo previsto en el artículo 26 de la Ley N° 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, agrégase al presente Instrumento de Ordenamiento Territorial las diversas instancias de participación social cumplidas.

1) Antecedentes de la Participación Ciudadana:

El Departamento de Río Negro tiene una vasta trayectoria de construcción de ciudadanía en cuanto al uso del Territorio.

- Facultad de Arquitectura estudiando el territorio y el comportamiento de la sociedad desde la década del 50, 60, 70.
- La Agenda 2010, elaborada en el año 2003, aplicando metodología estratégica participativa.
- La construcción de redes sociales desde la década del 90 con la conformación de la Coordinadora Interbarrial.
- Talleres y grupos de trabajo para la elaboración del documento del Plan Fray Bentos y su microrregión en el 2006.

2) Fundamentación:

Para el proceso de validación del Plan Local de Fray Bentos y su zona de influencia, se llevaron adelante distintas instancias de participación según lo establecido como principio rector del ordenamiento territorial y desarrollo sostenible artículo 5 literal d, de la Ley 18.308 Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, así como lo indicado en los artículos 24, 25, 28, 72 y 73 los cuales promueven la participación ciudadana en distintas instancias y niveles (consultas, talleres, solicitud de informes, reuniones con actores calificados, etc).-

Según lo establecido por la Ley 18.308 Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, en los artículos 25 y 26, la instancia de participación de Audiencia Pública es obligatoria, aparejando su incumplimiento nulidad del instrumento.

Los antecedentes mencionados hacen referencia a la convicción de los actores públicos y privados, de que no es posible construir el territorio sin la participación, enfoca en el compromiso lo que conlleva al empoderamiento de la sociedad, contemplando los intereses

diversos y coexistentes, de los diferentes grupos etéreos que consolidarán el proceso de negociación en la construcción del territorio.

La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (LODTS), como la experiencia del Gobierno Local, reafirma el concepto que para lograr el éxito del Plan Local deben conjugarse tres principios básicos: credibilidad ante los conciudadanos, capacidad de convocatoria en la comunidad y habilidad para conciliar intereses divergentes.

3) Los objetivos de la participación:

- Transparencia del proceso de elaboración del Plan Local.
- Construcción de ciudadanía: derechos y obligaciones en el territorio.
- Reconocimiento de identidades colectivas.
- Empoderamiento en el proceso de planificación en el Plan Local Fray Bentos.

4) Metodología de Participación:

Se definieron las siguientes instancias de participación ciudadana a partir del mes mayo del 2012; La selección de actores se van incorporando en el proceso de re-elaboraron del Plan, para la recopilación de información como para el intercambio de un escenario inicial del territorio.

Se seleccionaron actores que estuvieren involucrados, directa o indirectamente, actual o potencialmente en el ámbito geográfico de aplicación del plan.

TITULO V: PROPUESTAS Y PROYECTOS ESPECIALES



Artículo 59: Propuestas y Proyectos.

El modelo territorial propuesto que contiene lo definido por los lineamientos estratégicos, identifica y actúa sobre las redes de infraestructuras básicas, el sistema vial, el sistema de espacios verdes, las centralidades y equipamientos, y se complementa con Propuestas de Actuación y Proyectos Ejecutivos.

Las intervenciones y actuaciones programáticas, derivan en la ejecución de programas y proyectos especiales, dinamizadores, por su valor estratégico, del nuevo desarrollo propuesto para el ámbito.

Estos Propuestas y Proyectos, se encuentran priorizados respecto a otros, posibles de realizar en el horizonte temporal de aplicación de este Plan Local, convencidos que la concreción de estas intervenciones, generará un impacto positivo en el territorio que contribuirá a la concreción del modelo territorial propuesto.

La concreción de estos proyectos especiales, dinamizadores por su impacto, estarán condicionados a la licencia social, a su estructura presupuestal y a la concertación de todos los actores.

Artículo 60:

Serán prioritarios aquellos proyectos que contribuyan a resolver, en conjunto y acorde a lo generado por el diagnóstico territorial y lo constatado en el proceso de intervención y elaboración del Plan, en lo referido a servicios, infraestructura, vinculación con el río, desarrollo turístico, logístico e industrial, asociadas al cumplimiento del modelo territorial en el mediano plazo.

Artículo 61:

Se asocia a cada Propuesta que se describe, una serie de Proyectos Ejecutivos, los que se encuentran identificados, elaborados y en algunos casos, definido su perfil de ejecución, contenidos en el presupuesto departamental vigente, previendo para aquellos otros su incorporación en el próximo presupuesto quinquenal.

Artículo 62: Propuestas

Cométase la ejecución de las siguientes Propuestas de carácter prioritario y los Proyectos ejecutivos derivados de estas:

- Hábitat social.
- Equipamiento Urbano.
- Patrimonio, Turismo y Ambiente
- Desarrollo y Promoción Económica
- Infraestructura

CAPITULO I: PROPUESTA DE HABITAT SOCIAL

Artículo 63: Propuesta de Hábitat Social

La Propuesta de Hábitat Social para Fray Bentos y su zona de influencia tiene como objetivo general la articulación de políticas sociales y urbanas, desde sus dimensiones habitacionales, sociales, culturales, educativo-laborales, sanitarias y económicas.

Busca generar dinámicas de fortalecimiento de los actores locales, desestimulando procesos de segregación socio - espacial y residencial, reforzando la característica de la ciudad homogénea.

Los objetivos específicos son:

- a. Preservar los mecanismos tradicionales aseguradores de integración social, impulsando las redes sociales naturales entre familiares, amigos y vecinos para resolver problemas que les son comunes.
- b. Fortalecer el proceso de integración y acción de los diferentes actores y organizaciones sociales fraybentinas, focalizando su actuar en disminuir el fenómeno complejo y multicausal de la pobreza, conjugando los aspectos económicos, sociales y culturales.
- c. Propiciar un ámbito de planificación habitacional que apunte a la cohesión social y territorial y evitar los efectos inhumanizantes de la pobreza y la marginación.
- d. Adaptar la oferta educativa formal y no formal, a las demandas económico – laborales de la zona, vinculándolas con las ofertas y demandas regionales.
- e. Dotar al sistema de actores locales, de capacidades para el diagnóstico y la planificación estratégica de los principales efectos socioeconómicos propios del re posicionamiento regional en la geografía económica - productiva global.
- f. Desarrollar capacidades coordinadas de respuesta ante los desafíos coyunturales.

La Propuesta de Hábitat Social se consolida a partir de los siguientes componentes:

- 1- Fortalecimiento del Sistema de Actores Locales.
- 2- Monitoreo Estadístico.
- 3- Planificación de la Oferta y la Demanda Habitacional.
- 4- Prevención de Asentamientos Irregulares.
- 5- Planificación Estratégica Integral de Salud.
- 6- Diversificación de la Oferta Educativa.

- 7- Reinserción Laboral.
- 8- Tránsito y Transporte Urbano y Educación Vial.
- 9- Apoyo al Trabajador Rural.
- 10- Cartera de Tierras.

1. Fortalecimiento del Sistema de Actores Locales

La propuesta promoverá el enriquecimiento del sistema de actores locales, de capacidades de negociación social, económica, política e institucional.

La Intendencia de Río Negro (IRN) asumirá, conjuntamente con la Junta Departamental y sus Comisiones Especiales, un rol de liderazgo en la conformación de un ámbito de concertación interinstitucional, de diálogo y negociación, entre los principales actores económico - productivos y sindicales, con la finalidad de fortalecer la capacidad de participación local en la construcción de agendas estratégicas.

2. Monitoreo Estadístico

El Plan Local promoverá la suscripción de un acuerdo de colaboración entre la Intendencia de Río Negro, la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial y el Instituto Nacional de Estadística y con la finalidad de monitorear la evolución socio-económica del Departamento que permita la planificación estratégica de políticas sectoriales, a través del diseño de instrumentos estadísticos de diagnóstico y proyección.

A tales efectos, se propone la creación y puesta en funcionamiento de un inventario digital de registros administrativos y de una base de datos, así como la capacitación de funcionarios municipales para realizar tareas de mantenimiento y actualización de los mismos.

3. Planificación de la Oferta y la Demanda Habitacional:

El Plan Local propiciará la formación de un ámbito de planificación de la oferta y la demanda habitacional del departamento, que nuclea a los diversos actores estatales: BHU, MVOTMA, MIDES y la IRN, así como promotores privados potencialmente involucrados. Se promoverá, una dinámica urbana integradora, que asegure la convivencia de los diferentes estratos socioeconómicos, evite la

segregación residencial y desestime la localización homogénea de conjuntos habitacionales de interés social.

La Propuesta estimulará, asimismo, la incorporación de espacios exteriores anexos a las viviendas de interés social, que promuevan la recreación, e integración barrial.

4. Prevención de Asentamientos Irregulares

La Intendencia de Río Negro, hará la instrumentación efectiva de una policía territorial, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 68 y 69 de la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, evitando la ocupación de predios públicos y privados, desestimulando de esta forma la conformación de asentamientos irregulares. Tanto las Instituciones públicas, como los promotores privados, deberán ejecutar acciones tendientes a monitorear, y preservar los espacios libres, vulnerables a la ocupación.

5. Planificación Estratégica Integral de Salud

La propuesta promoverá la creación de un ámbito de planificación estratégica integrada de salud. El mismo estará conformado por representantes del MSP, ASSE, instituciones privadas, policlínicas y demás centros sanitarios, departamentales y regionales.

El Plan Local propone integrar la visión de la disciplina para los diseños de equipamiento urbano e intervención en espacios recreativos, tendientes a mejorar la salud, esparcimiento, cuidado del cuerpo, hábitos saludables y la accesibilidad plena y universal a los nuevos equipamientos. Asimismo se estimulará la calificación a médicos, paramédicos y demás trabajadores de la salud, en lo relativo a las sustancias químicas empleadas en los procesos industriales y a los posibles efectos colaterales de la manipulación de las mismas.

6. Diversificación de la Oferta Educativa

Se propiciará un ámbito de articulación entre los diversos actores del sistema educativo a nivel local y nacional, con la finalidad de adaptar los recursos humanos y de infraestructura existentes a las nuevas demandas regionales, en coordinación con las demás Propuestas de gestión de este presente instrumento. El Plan Local contribuirá a diversificar y revitalizar la oferta educativa no -

formal y a su articulación con aquella de corte formal, promoviendo la instrumentación de planes de estudio acordes a los nuevos desafíos industriales y tecnológicos.

7. Reinserción Laboral

La IRN en coordinación con el MIDES, MTSS, a través del Centro Público de Empleo (CEPE) y la Dirección Nacional de Empleo (DINAE) promoverá políticas activas de empleo y dotación de nuevas capacidades que faciliten la reinserción laboral.

8. Tránsito , Transporte Urbano y Educación Vial

La Intendencia de Río Negro procurará instrumentar, un plan de transporte urbano que compatibilice armónicamente los diferentes usos de la red vial departamental y facilite a la población residente y visitante, el acceso a los diversos servicios e infraestructura de la oferta urbana, integrando lo urbano con lo rural de forma eficiente.

Complementariamente, se promoverá el diseño de un plan de educación vial, orientado a la prevención de accidentes de tránsito, que apunte a una convivencia racional entre el tránsito vecinal, vehicular y peatonal, asegurando la accesibilidad en el modelo territorial propuesto.

9. Apoyo al Trabajador Rural

El Plan Local promoverá un espacio de articulación entre la Intendencia de Río Negro, el Instituto Nacional de Colonización, MGAP, DGDR (Dirección General de Desarrollo Rural), DIGEGRA (Dirección General de la Granja), asociaciones rurales y comerciales del Departamento, tendiente a desarrollar capacidades institucionales que fomenten la permanencia del trabajador rural en el campo.

Se promoverán proyectos cooperativos entre productores rurales, colonos y no colonos, potenciando la producción y la comercialización de sus productos. Esta articulación y coordinación de los diversos actores públicos y privados, fomentará y sustentará una vida más confortable para el trabajador rural y su familia, facilitando el acceso a servicios que actualmente concentra el medio urbano.

10. Cartera de Tierras

La Intendencia promoverá la consolidación progresiva de una Cartera de Tierras destinadas a efectivizar proyectos incluidos en los programas con componentes ambientales, de desarrollo urbano y hábitat social y de desarrollo integrado y promoción económica.

La conformación de dicha Cartera de Tierras se hará en coordinación con la creación del inventario de Tierras de dominio público a nivel Departamental e incluirá un plan de gestión que permita incorporar predios de dominio privado declarados fuera de ordenamiento y aquellos que se encuentran catalogados en desuso, finca ruinosa y cuentan con servicios básicos.

Las tierras aquí incluidas tendrán como destinos prioritarios los programas públicos de viviendas de interés social (Programas Nacionales, Departamentales, Paraestatales), programas de urbanismo, equipamientos y nuevas centralidades, espacios públicos –recreativos, deportivos-, readecuación de los edificios con valores patrimoniales y todos aquellos que mejoren la oferta urbana de la ciudad.

CAPITULO II: PROPUESTA PATRIMONIO-TURISMO Y AMBIENTE

Artículo 64: Propuesta Patrimonio – Turismo - Ambiente

La Propuesta Patrimonio – Turismo para Fray Bentos tiene como objetivo general la puesta en valor del conjunto de los potenciales patrimoniales, culturales y naturales, haciendo énfasis en aquellos componentes que promuevan una mejora en la calidad de vida de su población, impulsando el turismo ambientalmente sustentable como instrumento de desarrollo local y herramienta de proyección internacional.

La propuesta se basa en la tipología de “Paisaje Cultural” que define la UNESCO y sus objetivos específicos estarán orientados a consolidar el denominado “Paisaje Cultural Fray Bentos” de acuerdo a esas exigencias.

El “Paisaje Cultural Fray Bentos” se ha definido en razón de diferentes aspectos de carácter geográfico, paisajístico, productivo - económico y simbólico. El singular cambio de dirección del Río Uruguay identificado en el sitio, la importancia de su puerto en relación con la producción de la región, la concentración de un elevado número de edificaciones y espacios públicos pertenecientes a la ciudad del mismo nombre y, fundamentalmente, el reconocimiento en distintas partes del mundo de la marca “Fray Bentos” en los productos industrializados, han llevado a definir a “Fray Bentos” como el *asset* (esencia) patrimonial de la Región.

Los objetivos específicos son:

- Reposicionar al Sistema Patrimonial Industrial ANGLO a nivel internacional reconociéndolo como elemento central o sustantivo de la designación de Paisaje Cultural Fray Bentos.
- Procurar y garantizar los máximos niveles de protección y valorización del Sistema Patrimonial Industrial ANGLO promoviendo su pertenencia e integración con la ciudad.
- Instrumentar en forma integrada proyectos y programas específicos que potencien la democratización de los espacios públicos dotándolos de mayor valor escénico y vinculándolos entre sí en circuitos culturales, turísticos y recreativos.
- Poner en valor a la micro región fluvial de Fray Bentos como zona costera, turística y patrimonial, en coordinación con otras micro regiones del litoral uruguayo.
- Valorizar el paisaje cultural fluvial como parte de un sistema integrado del litoral transfronterizo estructurado por el río Uruguay, reconociendo al ANGLO como elemento fundamental del sistema.

- Lograr una relación ambientalmente sustentable entre la ciudad, la micro región y los cuerpos de agua (ríos Uruguay, Negro y arroyos), revirtiendo los principales conflictos e instrumentando planes de manejo, identificando zonas naturales a proteger y conservar.

La Propuesta de Patrimonio – Turismo se consolida a partir de los siguientes componentes:

- 1 Sistema Patrimonial Industrial ANGLO
- 2 Fray Bentos Turístico
- 3 Valorización del Sistema Fluvial, Áreas Naturales y Espacios Verdes.
- 4 Formación e Investigación Patrimonial y Ambiental.

1. *Sistema Patrimonial Industrial ANGLO*

Se define como Sistema Patrimonial Industrial ANGLO a un conjunto de bienes culturales y naturales vinculados en el territorio a partir de una actividad productiva y en relación a la comunidad en que la misma se desarrolló. Este sistema patrimonial industrial involucra en este caso a todo el ciclo productivo de la carne que va desde la cría del ganado en las estancias, hasta su etapa de mayor industrialización en el establecimiento industrial y disposición al mercado.

El objetivo general es la calificación y puesta en valor del Patrimonio Industrial ANGLO.

El Sistema Patrimonial Industrial ANGLO, comprende el territorio que explica una historia de urbanización y uso de la ciudad industrial. Está relacionado directamente con las características geográficas y naturales del sitio que lo definieron como el lugar estratégico para la elaboración y procesamiento, así como para su posterior distribución y abastecimiento al mundo, de los productos alimenticios derivados de la carne.

Son objetivos específicos de este programa:

- Garantizar los máximos niveles de protección, conservación y adecuación funcional de sus valores culturales, arquitectónicos, paisajísticos y simbólicos de fuerte valor testimonial.
- Promover todas las actividades que permitan el desarrollo sustentable del conjunto y que por sí mismas complementen el discurso y la imagen de marca del sitio.
- Generar una propuesta museística contemporánea que integre actividades de desarrollo local valorizando las antiguas instalaciones fabriles.

- Permitir y facilitar la observación y comprensión del visitante de los diferentes niveles de valorización de los componentes patrimoniales (tecnológicos, industriales, sociales, productivos, urbano arquitectónicos, históricos)
- Promover la participación de los habitantes en la elaboración de pautas de manejo, y la aplicación de las mismas, generando el sentido de pertenencia y su integración social.
- Fomentar la educación en los diversos niveles educativos y con los diferentes actores (pobladores, técnicos, políticos), en cuanto al reconocimiento y la valorización de lo patrimonial y manejo de dichos bienes.
- Poner en valor y en conocimiento el registro gráfico y documental del Archivo histórico.

Los elementos que integran el Sistema Patrimonial Industrial ANGLO y aquellos que estando fuera de la misma pertenecen al sistema referido, quedan establecidos en el Inventario Departamental de las Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales – Catálogo Inicial", elaborado por la Comisión de Gestión Anglo (CGA).

De acuerdo a los objetivos específicos planteados, se identifica el rol preponderante que posee la CGA, quien entre sus facultades específicas puede:

- Asesorar en la elaboración de un Plan Director del "Sistema Patrimonial Industrial ANGLO"
- Hasta tanto el Plan Director no esté aprobado, esta deberá establecer criterios en carácter de Medidas Cautelares y un plan de manejo provisorio que contemple entre otros el retiro de aquellas construcciones, equipamiento o elementos decorativos que se consideren perjudiciales para la imagen del conjunto y los objetivos antedichos. Así mismo establecerá medidas salvaguarda de los bienes muebles, maquinarias, documentos, etc.
- Analizar y gestionar los expedientes y todos aquellos temas que involucren al Sistema en cuestión.
- Toda solicitud de obra, refacción o mejora de dichos bienes deberá ajustarse a lo establecido en ese plan de manejo provisorio. En todos los casos deberán ser gestionados ante la Comisión de Gestión.
- Promover la construcción de una red nacional e internacional buscando apoyos de instituciones, cooperaciones, etc.

- Coordinar el proceso de elaboración el Dossier para su presentación ante las autoridades nacionales e internacionales para la designación “Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos” en el máximo grado de protección
- Coordinar el proceso de elaboración del Proyecto de inventariado y catalogación de los bienes patrimoniales de carácter cultural – material e inmaterial y naturales.
- Proyecto de conservación, restauración, respaldo y sistematización del material gráfico y documental del Archivo histórico, mediante programas necesarios para su mantenimiento y que permitan su utilización y faciliten su accesibilidad sin que ello arriesgue su existencia.
- Promover y coordinar la elaboración un Programa de Participación social en el marco de la postulación ante UNESCO

Artículo 65: Intervenciones Prioritarias

I- Área Fundacional de Fray Bentos

El desarrollo de la ciudad de Fray Bentos como espacio urbano indispensable para la vida de una población fuertemente dependiente de la actividad industrial, su crecimiento en función directa de la misma y del aluvión inmigratorio generado a fines del siglo XIX y comienzos del XX, la materialización de importantes y significativas arquitecturas, de espacios de ocio y recreación, de ámbitos de confraternidad social y como lugar de múltiples actividades económicas complementarias de la industria cárnica, son factores que subrayan la importancia de la capital departamental en el marco de una posible definición territorial del Paisaje Cultural e Industrial Fray Bentos.

Por lo anterior, importa identificar un área histórica y patrimonial específica dentro del entramado actual, definiendo los límites que permitan una operativa de salvaguarda y protección al proceso de urbanización iniciado en el siglo XIX y que, a partir de las últimas décadas, parece haber ingresado en un estancamiento y desaceleración de sus usos comerciales y residenciales. En razón de esto último, precisamente, es posible identificar un ámbito más acotado dentro del conjunto amanzanado de la ciudad de Fray Bentos, con determinada caracterización urbana, que se define por los límites de la calle Sarandí (en su parte sur-este), las avenidas Dr. Ángel Cuervo y Luis A. de Herrera (en su frente fluvial o noroeste) y la calle Inglaterra (en su límite sur-oeste).

Sobre esta área urbana se desarrolla, en la actualidad⁴, un inventario histórico patrimonial, conforme a fichas informativas de cada uno de los padrones urbanos correspondientes a la misma. Este inventario será un invaluable instrumento para el control y gestión del área, habiéndose materializado el mismo a partir de un convenio entre la Facultad de Arquitectura (Área de Extensión de la Cátedra de Historia de la Arquitectura Nacional) y la Intendencia Departamental de Río Negro. Las fichas de este inventario expresan la categorización de todos los padrones a efectos de su protección o bien de su gestión en nuevos permisos de construcción solicitados.

Dentro de esta área se promueve a su vez – y como forma de fortalecer el sentido histórico y la memoria social- la incorporación de nuevos padrones a la lista de Monumentos Históricos Nacionales, como son los casos de la Plaza Hargain, la estación rotativa de locomotoras de AFE, el Parque Roosevelt, la Plaza Constitución y la Iglesia. Sin embargo, las características de muchos bienes arquitectónicos, con fuerte interés para la cultura y la sociedad local, exige la creación de una figura de protección municipal, más que nacional. En este sentido, y de manera análoga a lo ya adoptado por otras intendencias del país, es recomendable la figura del Bien de Interés Departamental (BID), como forma de poner en valor inmuebles -o bienes de carácter mueble- cuando su relación de escala histórica, artística o cultural impida la aplicación de la figura del Monumento Histórico Nacional.

II. Espejo de agua y conos de visión paisajística

El frente fluvial constituye un elemento singular y de alta caracterización para el Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos. Es por esto que una parte del mismo se incorpora a las lógicas generales de protección, incluido el conjunto de bienes arqueológicos subacuáticos y los conos perspectivas que han conformado y determinado la dimensión visual de este paisaje cultural y natural.

En relación al patrimonio subacuático concretamente, parece necesario promover un estudio sostenido acerca del mismo, dada la alta actividad portuaria y de transporte que caracterizó a Fray Bentos a partir de la segunda mitad del siglo XIX. Se entiende que toda la zona fluvial es rica como yacimiento arqueológico, o sea en información acerca de la actividad industrial y comercial desarrollada, así como también sobre los contingentes inmigratorios que llegaron hasta Fray Bentos entre los siglos XIX y XX. No obstante es necesario promoverla misma y definir para ella un marco de protección normativo específico, que deberá formar parte de la oportuna ampliación de normas para esta área.

En cuanto a la factibilidad de proteger determinadas visuales, también deberán éstas ser tenidas en cuenta al momento de una ampliación del marco normativo específico, definido para el Paisaje

⁴El mismo finalizará, definitivamente, en el mes de abril de 2013.

Cultural Fray Bentos. Por esto, en el plano adjunto----- se identifica una traza sobre el área de río, que expresa el límite de la implicancia fluvial del Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos (PCIFB).

III. La Gestión Patrimonial del Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos

Dadas las características de este paisaje, que incluye territorios rurales, área urbana y un importante frente fluvial además de aguas interiores —como es el caso del Arroyo Laureles— resultará necesaria una gestión fuertemente especializada, además de específica. La actual CGA, parece ser su ámbito natural, aunque al presente su área de actuación y fiscalización es más acotada. En función de esto parece también necesario su fortalecimiento institucional, a la manera de las llamadas Comisiones Especiales Permanentes que actúan en áreas de interés patrimonial, en la capital del país.

El Dossier para la candidatura del PCIFB a UNESCO como Patrimonio Cultural de la Humanidad debe incluir un plan de gestión para el mismo. Este documento, si bien será susceptible de cambios y ajustes, resultará al igual que el Inventario Histórico Patrimonial desarrollado para el Área Fundacional de Fray Bentos, -actualmente en curso- un instrumento fundamental para guiar la gestión del sitio.

Independientemente de los resultados obtenidos ante UNESCO, es saludable que el Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos se materialice en términos de delimitación e identificación específica, como en materia de gestión territorial y patrimonial.

IV. Declaratoria de sitios de interés patrimonial

Los siguientes sitios y bienes, se proponen para conformar el listado a ser declarados de interés patrimonial, conforme al Libro III, Título I, Capítulo IV, Plano 05.

A DECLARAR MONUMENTOS HISTORICOS

Área núcleo

Plaza Hargain

Mesa Rotativa y Galpones de AFE.

Parroquia Nuestra Señora del Pilar

Plaza Constitución

Parque Roosevelt

Traza Urbana

Fuera del área núcleo

Liceo Eugenio Capdevielle

Capilla de la Iglesia Anglicana

Área rural

Estancia La Pileta

B.I.D. (BIENES DE INTERES DEPARTAMENTAL)

Colegio Laureles

Cine Stella

Hotel Fray Bentos

Hotel La Posada del Fraile Bentos

Palacio Municipal de la Intendencia de Río Negro.

Estación Central de AFE

Edificio Imprenta "33"

Conventillo calle Haedo entre calle Brasil y Calle Argentina

Casa de Cuervo

La Proa

Mural de Solari en Cuartel de Bomberos

Mural de Solari en Escuela Nº 1 y Nº 40

Murales de Dayman Antúnez en Terminal de Ómnibus.

2. *Fray Bentos Turístico*

Fray Bentos Turístico apuesta fuertemente al potencial que posee la región por sus cualidades paisajísticas, patrimoniales y por su ubicación estratégica. Para la puesta en valor de esta región el programa se basará en sitios claves como: Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos (ANGLO), Balneario Las Cañas, islas del Río Uruguay, faja costera del Río Uruguay, paisaje ruta Panorámica, paisaje industrial, paraje Potrero del Burro, Punta Diamante, paisaje productivo e industrias artesanales de la Colonia Tomás Berreta.

Las nuevas dinámicas en el territorio exigen más y mejores servicios, que impulsen a su vez un nuevo movimiento turístico para el área. Se identifican entonces las siguientes acciones y proyectos a emprender:

- Proyecto de mejora de la infraestructura hotelera en Fray Bentos orientado a una mayor calidad y diversidad de modalidades de alojamiento y de servicios de gastronomía.
- Reorganización de la oferta turística del Balneario Las Cañas. Se hace necesario realizar mejoras a la oferta que ofrece el balneario, especialmente con un sistema de gestión ambiental que controle la erosión, los desagües, el saneamiento y la recuperación de arenas.
- Plan de Desarrollo Turístico para la región que defina circuitos y diseñe instrumentos de promoción en los que se informe acerca de sitios de interés y cronogramas de eventos. La implementación de este plan se realizará en coordinación entre la Dirección de Turismo de la IRN, el Ministerio de Turismo y Deporte y actores privados.

Algunos de los circuitos han de ser:

- Turismo Industrial: "Circuito forestal: del vivero a la planta industrial"
- Turismo Rural: "Circuito productivo: Colonia Tomas Berreta"
- Turismo Patrimonial: "Sistema Patrimonial Industrial ANGLO"
- Patrimonio arquitectónico: ciudad de Fray Bentos
- Patrimonio artístico: obra del pintor Luis Solari
- Coordinación de estrategias y propuestas con el turismo termal de Salto y Paysandú y con el turismo costero y agroturismo de Soriano y Colonia.
- Fortalecer el sector de operadores privados de turismo en coordinación con el sector público local y nacional para campañas promocionales, especialmente hacia el turismo interno local.
- Fomentar el intercambio con operadores turísticos nacionales y regionales a través de la organización de seminarios de aprendizaje de "buenas prácticas" del sector. Asimismo, promover la firma de convenios con escuelas de Turismo y Hotelería para la formación de actores locales a través de pasantías.

3. Valorización del Sistema Fluvial y los Espacios verdes

La propuesta de valorización del Sistema Fluvial y los Espacios Verdes reconoce la principal componente territorial de la región, la cual ha condicionado a Fray Bentos desde su fundación hasta su actual reposicionamiento en la economía del país. Las características únicas de sus costas determinan que su extenso recinto portuario contenga diversos puntos aptos para el embarcadero de buques de gran calado, así como puntos que son refugio adecuado para la actividad náutica deportiva. La costa representa además para los fraybentinos un patrimonio de su identidad, por lo que el libre acceso y la diversidad de paisajes en la misma son elementos fundamentales a mantener y consolidar en los objetivos de este programa.

Las características naturales de la costa de la micro región se complementan con los espacios verdes que encontramos en su interior. Monte nativo entorno a las planicies fluviales, praderas y áreas de cultivos en la Colonia Tomás Berreta, el monte indígena y de Algarrobos en el cual está inserta la Ruta Panorámica, así como el interés de la conservación de las diversas visuales que se ofrecen desde el sector de Barrancas de Cánepa o desde la costa hacia Las Cañas, constituyen los elementos que las acciones específicas de este programa tienden a fortalecer.

Los proyectos que se identifican en el programa son los siguientes:

- Revitalización de actividades náuticas: generar infraestructura de servicios de amarre para embarcaciones deportivas y de recreación en sitios de interés paisajístico de la costa, basados en la existencia e interés de clubes náuticos, pescadores deportivos y de los operadores turísticos de la zona, respondiendo además a una demanda regional de sitios naturales de amarre en la costa con una mínima infraestructura de uso.
- Parque Lineal Arroyo Laureles: diseño paisajístico, equipamiento con infraestructura de recreación y mantenimiento del espacio, lo que constituye un aporte al entorno vecinal y a la micro región.
- Fortalecimiento del sistema de espacios verdes de la ciudad y la micro región: confección de un inventario de espacios naturales de la región, diagnóstico de áreas de valor natural a restaurar y proyectos paisajísticos urbanos.
- Proyecto Ruta Panorámica: la ruta panorámica sigue la sinuosidad de la costa, acercándose a las barrancas ofrece un excepcional paisaje junto al monte indígena. Es un espacio natural a recuperar y conservar permitiendo usos del suelo compatibles. El proyecto se enmarca en lo que disponga el "Sistema Patrimonial Industrial ANGLO". Se propone la capacitación de personal de turismo para la valoración de los elementos naturales e incorporar el área a los circuitos turísticos de la micro región.

- Potrero del Burro: definición de un Plan de Manejo del área que contemple la mejora de la infraestructura y la promoción del sitio como recurso recreativo de la micro región, aplicando criterios conservacionistas. Es objetivo específico la recuperación de los arenales de la zona, deforestando el área de especies no autóctonas que modifican la dinámica propia de la costa.

4. *Formación e Investigación Patrimonial y Ambiental.*

La propuesta se centra en remarcar y destacar los valores patrimoniales y ambientales de la micro región a través de la concientización de su existencia y la promoción a nivel regional de los mismos.

Incluye los siguientes proyectos:

- Sensibilización de la comunidad acerca de su propia herencia cultural y patrimonial material e inmaterial, de su pertenencia, involucrándola en los planes de manejo.
- Promoción de programas de investigación científica referidas a la arqueología e historia industrial (cadena cárnica, ingeniería industrial, antropología), al monitoreo ambiental, ciencias del agua y botánica (Casa Grande).
- Sitios Arqueológicos de la costa del Río Uruguay: este proyecto hace énfasis en la puesta en valor de un recorrido arqueológico sobre la ribera del Río Uruguay, que integra toda la región litoraleña, basado en la identificación de sitios arqueológicos, el desarrollo de criterios para su conservación, el diseño de circuitos turísticos y la capacitación de guías especializados. Para abordarlos se procurará un acuerdo entre los Gobiernos Departamentales y la Universidad de la República que permita una investigación constante así como un enfoque promocional turístico, con el apoyo del sector público y privado.
- Educación en diferentes niveles de formación básica y especializada aplicadas a los bienes patrimoniales: mantenimiento y restauración de construcciones y espacios verdes, ebanistería, mobiliario equipamiento urbano, archivos gráficos y documentales, maquinarias, etc.
- Creación de talleres regionales de mantenimiento, restauración (formación previa) y jardinería.

Artículo 66: Proyectos vinculados al Programa:

Teniendo presente lo extenso del borde costero en el perímetro de actuación, promoviendo su mayor “espesor” vinculado al frente costero, y atendiendo a las diferentes dinámicas a las que

sus diversos sectores están sometidos, sin descuidar la resolución de los bordes internos, se da prioridad a la intervención integral mediante proyectos que sean avalados por la comunidad y tengan un impacto socio-territorial.

Artículo 67: Proyecto Borde Costero.

A lo largo de todo el sector costero identificado, desde calle Luis A. de Herrera, continuidad con Rambla Dr. Angel M. Cuervo y Rambla Dr. Andrés Montañó, Puerto ex Frigorífico Anglo, y ruta panorámica hasta el arroyo Fray Bentos, se ejecutará el Proyecto Borde Costero, que prevé la creación de miradores, espacios de contemplación, circulación peatonal, espacios para actividades recreativas y deportivas, ciclovías, senderos interpretativos, y accesos peatonales a la costa, acordes con el carácter de espacio natural y ecosistemas a preservar del sector costero.

Este Proyecto será coordinado por la Unidad de Gestión Territorial y gestionado por la Dirección de Planificación Ordenamiento Territorial y Urbanística en conjunto con la Dirección General de Medio Ambiente.

Artículo 68: Parque Lineal Arroyo Laureles

Se realizará un Parque lineal ubicado en las márgenes del Arroyo Laureles, potenciando su valor como accidente natural en su recorrido dentro de la trama urbana. Se propone la recuperación ambiental de la cuenca y su entorno natural, trabajando coordinadamente con DINAGUA.

Se dotará a este espacio con características lineales, de obras de infraestructura básica, equipamiento con lógica de recreación y diseño paisajístico, buscando conectar mediante esta intervención diferentes sectores urbanos, integrando el lugar al sistema de espacios verdes de la ciudad, donde se destaque el recorrido y la apropiación por parte de la ciudadanía.

Las principales líneas de acción sobre este Parque Lineal son:

- la accesibilidad plena y universal a un lugar natural.
- la recuperación de la vegetación y la calidad de las aguas.
- la dotación de equipamiento y mobiliario urbano acorde.
- lineamientos paisajísticos en el diseño del espacio lineal.

Artículo 69: Continuidad borde rural costero

Teniendo presente las particularidades de paisaje rural productivo y rural natural, la vocación costera del ámbito, así como la necesidad de vincular permanente y físicamente el área urbana con la rural, se propone intervenir sobre la caminería rural, mejorándola y caracterizándola como un recorrido turístico, acercando las chacras sobre la costa del Río Uruguay a la oferta turística. Se estudiará la factibilidad de realizar un puente sobre el Arroyo Caracoles Chico que vincule por cercanía el Balneario Las Cañas con el Potrero del Burro, disminuyendo el recorrido para acceder a este sitio de valor natural, integrando una opción en la diversificación de la oferta turística, manteniendo el paisaje rural de la zona, sin dejar de promover su integración con el resto del ámbito.

Artículo 70: Aguas Termales

Se promoverá el desarrollo turístico de la zona, diversificando la oferta, generando mayor crecimiento y un alto valor añadido, una vez determinada la existencia de aguas termales en el departamento.

CAPITULO III: PROPUESTA DE DESARROLLO Y PROMOCIÓN ECONÓMICA

Artículo 71: Propuesta de Desarrollo Integrado y Promoción Económica

La propuesta de desarrollo integrado y promoción económica para la Micro región de Fray Bentos tiene como objetivo general incentivar el medio económico local integrándolo al medio social y cultural con proyección regional.

Los objetivos específicos son:

- Poner en valor la micro región de Fray Bentos sobre la base de su diversificación económica – productiva aunando el carácter de área agropecuaria de alta calidad, diversidad y armonía con el ambiente, preservando las áreas naturales vinculadas a los ríos con baja intensidad de usos.
- Incorporar usos del suelo, organización empresarial e infraestructuras en Fray Bentos que lo conviertan en un polo industrial, logístico y tecnológico de alcance regional, teniendo como base los complejos forestales, de granos y agroalimentarios.
- Lograr un Fray Bentos de emprendedores locales de pequeño y mediano porte de cadenas productivas diferentes a la madera.

La propuesta de desarrollo integrado y promoción económica de la micro región de Fray Bentos toma en cuenta las conclusiones del trabajo realizado en el año 2010 por el Departamento de Desarrollo de la Intendencia, que abarcó la encuestas a PYMES, de las ciudades de Young y de Fray Bentos y un censo departamental en las localidades menores a 5mil habitantes, y se consolida, inicialmente, a partir de los siguientes componentes y subprogramas:

1. Fray Bentos, polo industrial, logístico y tecnológico.
 2. Promoción de PYMES.
 3. Desarrollo Rural Diversificado
- Promover, dentro de un marco ambiental sustentable, plantas de desarrollo energético alternativo con biomasa o licor negro, como así también otras posibilidades derivadas de los agro-combustibles en una visión integradora de los mismos con la cadena agroalimentaria.

- Potenciar el desarrollo de pequeñas industrias que agreguen valor a la madera generando empleos industriales, artesanales y tecnológicos en el departamento.
- Fomentar un empresariado local diversificado con experiencias de asociación público - privada, creando fondos rotatorios de financiamiento como el Proyecto del Fondo de Inversión para el Desarrollo de la Intendencia co-participado con la iniciativa privada.

1. *Fray Bentos: polo industrial, logístico y tecnológico.*

Tiene su soporte tanto en los nuevos enclaves como en la capacidad histórica de ciudad empresarial y vinculada al mundo. La especificidad de la costa, la oportunidad de la hidrovía y su proyección en las dinámicas de la Cuenca del Plata, hacen de la micro región un lugar de oportunidades para potenciar la industria, la logística y la tecnología. Cuatro son las zonas en que se han de promover emprendimientos en las tres temáticas mencionadas:

Fomentar un empresariado local diversificado con experiencias de asociación público - privada, creando fondos rotatorios de financiamiento como el Proyecto del Fondo de Inversión para el Desarrollo de la Intendencia co-participado con la iniciativa privada.

- Zona Industrial (ZONA J)
- Zona Puerto Fray Bentos (ZONA G)
- Zona Ruta 2 y 24 y Paso de Frontera (ZONA K)
- Zona Yaguareté, corredor sobre la ruta puente-puerto.(ZONA I)
- Zona Camino M'Bocipué y Ruinas Saladero (ZONA L y M)

Las especificaciones estratégicas, de planificación y regulatorias para estas cinco zonas quedan establecidas en la zonificación del presente PLAN, sin perjuicio de los planes especiales y demás instrumentos que surjan de la planificación derivada de éste.

El programa deberá fortalecer su capacidad técnica, de negociación empresarial y de gestión interinstitucional, acorde a los enormes y complejos desafíos que se plantean. La Intendencia buscará los apoyos necesarios para el fortalecimiento institucional en estas materias tanto en el Gobierno Nacional, el ámbito universitario y científico y la cooperación internacional.

El componente tecnológico ha de fortalecerse y diversificarse con Investigación e Innovación para el Desarrollo (I+I+D) en otras temáticas tales como la logística fluvial e intermodal, los agro combustibles, agricultura diversificada, patrimonio cultural y natural, biotecnologías, toxicología, teledetección satelital.

2. Promoción de PYMES

Tiene por objetivo la promoción, formación y extensión de las PYMES. Las líneas estratégicas de trabajo son:

- Centralidad Comercial Lineal de 18 de Julio y adyacencias.
- Programa de micro crédito
- Programa de Formación Profesional
- Promoción de las Tecnologías de información y comunicación/TICs en lo urbano y lo rural
- Reparaciones ligeras y mantenimientos de embarcaciones para el turismo
- Promoción de la educación terciaria
- Promoción de la informática y la biogenética vinculada a la matriz productiva del departamento.

La Intendencia buscará coordinar con actores universitarios (públicos y privados), con centros de investigación, con UTU y otras entidades de formación profesional en el marco de una mejora en las competencias emprendedoras.

3. Desarrollo Rural Diversificado.

Existe una tradición de fomento y desarrollo agropecuario en la micro región por parte de organismos públicos locales y nacionales, con proyectos concretos tales como los realizados en la Colonia Tomás Berreta y en Nuevo Berlín. El Plan Local renueva las acciones sobre el sector a través de recursos locales y de los que el Gobierno Nacional ha dispuesto desde los Ministerios y organismos especializados: servicios permanentes a los actores rurales de la micro región, apoyo a emprendimientos sustentables a micro agroindustrias de la zona y a propuestas productivas alternativas y a la inclusión de las mismas en circuitos turísticos macro regionales. La complementariedad de los servicios a la población, el programa de Apoyo al trabajador Rural y la interacción con los centros de investigación y formación completan la estrategia.

Desde el punto de vista del uso del suelo rural el conjunto de la micro región se encuentra dentro de la categoría de suelo rural productivo y natural, siendo la directriz estratégica

principal la diversificación productiva, en el entendido que mejora la matriz económica de la empresa y evita los posibles efectos derivados del monocultivo.

Se identifican los siguientes proyectos:

- Promover la producción artesanal de la Colonia, a través de la instalación de locales de venta en las ciudades de la región, instaurando una imagen de marca que resalte las calidades y cualidades de su producción.
- Mejorar los servicios de transporte, salud, educación y comunicaciones en la Colonia Tomás Berreta.
- Apoyo a las pequeñas agroindustrias de la micro región.
- Proyectos alternativos y complementarios con la producción en los predios de la zona, que efectivicen una salida laboral diversificada acorde con los nuevas propuestas industriales de la región.
- Programa de trabajo socio productivo en la Colonia Tomás Berreta, implementado a través de cursos de capacitación en organización de micro empresas, habilitación de créditos para compra de herramientas, locales comunes para la elaboración de productos que insumen una tecnología similar.

La Propuesta de Desarrollo Rural Diversificado velará por el uso del suelo rural, el respeto por la aptitud de uso que maneja el MGAP. La Intendencia de Río Negro y el Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca, establecerán los mejores criterios para garantizar la sustentabilidad en la productividad y preservación de la calidad de los suelos.

Asimismo la Intendencia gestionará ante los organismos nacionales competentes las acciones de monitoreo de las aguas y de la productividad de los suelos en función de posibles cambios en los mismos, derivados de los nuevos usos autorizados en la región.

Este programa deberá estar relacionado con el Programa de Cluster Territorial y con otros programas de desarrollo como los conglomerados apícola, del queso artesanal y del desarrollo lechero.

CAPITULO IV: PROPUESTA EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 72: Propuesta de equipamiento urbano

La Propuesta de Equipamiento Urbano identifica en la lógica urbana las diferentes centralidades y equipamientos, reforzando su presencia acorde a las propuestas del Modelo Territorial, buscando satisfacer la demanda dada y cubrir el déficit de infraestructuras y equipamiento existente.

Artículo 73: Contenedor temático (Corralón Municipal)

Declarada fuera de ordenamiento, la actividad que se desarrolla en la Manzana entera N°182, Padrón único N°1607, y valorado como un punto estratégico de la trama urbana, se propone el traslado de su actual uso a predio municipal (paraje la Feria, Padrón N°2335), y realizar un concurso de ideas para dicha área, que enfatice en una propuesta programática diversa y polivalente, creando una nueva centralidad urbana, que refuerce el carácter de la Avda 18 de Julio y Avda Rincón como los grandes conectores longitudinales de la ciudad que contienen nodos urbanos destacables.

Artículo 74: Terminal de Ómnibus.

Se dotará al espacio definido por la Manzana N° 128, Padrón único 6592, con destino de terminal de autobuses y edificio de oficinas, bibliotecas, de mayor equipamiento urbano y servicios complementarios, renovando su lógica de funcionamiento, integrándola a su espacio exterior, potenciando el sector de la centralidad lineal.

Se propone la consolidación de un contenedor urbano conectado a su exterior equipado, que albergue diferentes actividades simultáneas con una lógica de servicios, comercial, cultural y espacio de cohesión social, reforzando su carácter de centralidad urbana.

Artículo 75: Complejo Deportivo “baby futbol”

Constituye un proyecto estratégico, de gran impacto social, que dota de un equipamiento urbano a la ciudad, consolidando el carácter de la zona.

Se ubica sobre la actual Plaza Bozzo, Manzana 252, Padrones 207 y 301, integrados al Padrón 77 del Parque Liebig's

Se desarrollará un mini estadio de baby futbol, con equipamiento socio-deportivo completo en el espacio Plaza, impulsando la integración con el área verde forestada de eucaliptus, borde del Arroyo Laureles, distante 200 metros de su desembocadura con el Río Uruguay.

Se desarrollará coordinadamente, un programa preliminar de usos y actividades con el propósito de determinar un presupuesto, y su perfil de gestión.

Son objetivos de este proyecto:

- Satisfacer el déficit de equipamiento público, de carácter deportivo- recreativo para la población infantil y pre-adolescente.
- Renovar un punto de encuentro que permita la cohesión y el intercambio social.
- Consolidar nuevas centralidades urbanas de carácter especializado, caracterizando una zona de la trama urbana.
- Dotar de equipamientos de alcance urbano, acercando la población hacia el borde costero

Artículo 76: Microcentro urbano

La intervención sobre el microcentro urbano contiene 3 objetivos prioritarios:

1-Puesta en valor del área urbana fundacional de la ciudad en su definición como área núcleo del Sistema Patrimonial Industrial Anglo.

2-Potenciar los conectores viales (Avda 33 Orientales y Avda. 25 de mayo) como ejes integradores y puntos de acceso a la ciudad, dotando a los boulevares de Avda. 18 de Julio y Avda. Rincón de equipamiento, conectando con el espacio costero.

3-Integrar en un sistema arquitectónico-patrimonial los edificios que contiene la trama urbana

Se busca dotar al microcentro de equipamiento y mobiliario urbano, priorizando el espacio público con la creación de peatonales y ensanches de aceras que permitan la conexión vivencial entre los espacio plazas, disminuyendo la velocidad vehicular, logrando el "mayor espesor" del borde costero, integrando su nueva lógica a la dinámica renovada de la costa (rambla costanera, Parque Roosevelt, Teatro de Verano)

Artículo 77: Teatro de verano y Parque Roosevelt

Definido como una intervención integral, ambos programas nacen sobre el mismo accidente geográfico, la barranca natural sobre la costa del Río Uruguay.

Su desnivel ofrece infinidad de cuencas visuales en el recorrido del Parque Roosevelt, caracterizado por un diseño de los años 1940, con influencia racionalista americano, forestado con flora autóctona, buscando potenciar su ubicación estratégica como lugar para vivenciar el borde costero, espacio de recreación y contemplación, aumentando su capacidad de contener actividades sociales como espacio público por excelencia, siendo un articulador con la trama urbana.

Artículo 78: Usina Cultural - Recalificación Galpones AFE

Potenciando su valor intrínseco y espacio contenido dentro del inventario patrimonial, integrando parte de lo tangible e intangible de la vocación costera de la ciudad, se decide intervenir reciclando su uso, convirtiendo la estructura física de los Galpones de AFE , mejorando su “cascara”, manteniendo el lenguaje característico, renovando el contenido, con el objetivo de realizar un paseo cultural multitemático.

La idea es integrar el nuevo uso, al paisaje portuario, el borde costero, los espacios públicos conexos (Plazoleta de Los Inmigrantes, Plazoleta el Tobogán, Rambla Costanera, Plaza Hargain) con la renovación espacial.

Artículo 79: Centralidad Lineal (recalificación Avda. 18 de Julio)

Reconocida como un fenómeno consolidado que ha modificado la lógica y dinámica de la ciudad, a nivel comercial, recorridos, paseos, accesibilidad a la oferta urbana, conector vial natural, espacio público de cohesión social.

Se identifican sectores a modos de tramo donde se intervendrá, atendiendo a sus diferentes actividades, equipamiento y centralidades, dotando todos los tramos con un equipamiento y mobiliario urbano que unifique, potencie el eje transversal y provea identidad a la Avda principal de la ciudad.

Los tramos a intervenir son:

Avda 18 de Julio desde Calle Alzaibar hasta Calle Wilson Ferreira Aldunate.

Avda 18 de Julio desde Calle Wilson Ferreira Aldunate hasta Calle Florencio Sánchez.

Avda 18 de Julio desde Calle Florencio Sánchez hasta calle Las Piedras.

Avda 18 de Julio desde Calle Las Piedras hasta Avda 25 de Mayo.

Avda 18 de Julio desde Avda 25 de Mayo hasta Calle Paraguay (Proyecto Micro-Centro)

Artículo 80: Espacios públicos plaza

Se creará un Plan de Acción dentro del PLAN GENERAL DE RECUPERACION Y REMODELACIÓN DE ESPACIOS PUBLICOS, para cada una de las intervenciones, manejando plazos, etapas, y costos, presentando un proyecto definido, con un único diseño que permita manejar conceptos como:

- la plaza como contenedor de diversas actividades.
- la apropiación del espacio por parte de la gente.
- primer espacio público creado por el hombre.

- lugar de reunión, de encuentro e intercambio de ideas.
- la plaza como elemento de significancia en la memoria colectiva.
- espacio de identificación social y sentido de pertenencia.
- la plaza como hito, nodo urbano, organizador de la propia dinámica urbana.
- la plaza con recorrido neutro, sin señalización ni condición alguna para realizarlo.

El diseño y proyecto implica rediseñar los nuevos espacios en donde se actuará teniendo presente:

- las condicionantes de la envolvente proyectada.
- el *genius locci*, comprendiendo el espíritu del lugar.
- el análisis de flujos intentando identificar las circulaciones vehiculares circundante y peatonales.
- la apropiación del espacio público durante las 4 estaciones, durante el día y la noche, aprovechando fortalezas y debilidades de cada una según la situación, representado la flexibilidad de usos, plasmada en el diseño de diferentes espacios.
- la percepción del espacio en toda su unidad, aun reconociendo la diversidad espacial, la policromía, las diferentes texturas, pavimentos, y las diferentes actividades proyectadas y realizables.
- una nueva escenografía, respetando contexto existente, como las preexistencias de uso, de materiales, de vegetales, mantenimiento del paisaje natural y re-diseñar el paisaje artificial.
- recurrir a los elementos arquitectónicos, en forma de equipamiento que den respuesta a través de un diseño acorde a conceptos como: descanso, recreación, contemplación, paseo, recorrido, atravesamiento, juegos, deportes, entre otros.

ESPACIOS PUBLICOS A INTERVENIR

FRAY BENTOS:

PLAZA CONSTITUCIÓN

PLAZA RIVERA-PLAZOLETA LORENZO CARNELLI

PARQUE ROOSEVELT

PLAZA SAN MARTÍN

PLAZA HARGAIN

PLAZA FRAY BENTOS 2000.

PLAZA DE LOS INMIGRANTES

PLAZA BARRIO COBENA

PLAZA LEVRATTO

RAMBLAS (Dr. A. M. CUERVO; Dr. A. MONTAÑO)

PARQUE EL TOBOGÁN

PLAZA RISO CANYASO

ESPACIO PLAZAS a crear en las nuevas urbanizaciones y fraccionamientos en curso.

LAS CAÑAS:

PARQUE INFANTIL FRAYLANDIA

RAMBLA COSTANERA

Artículo 81: Centros de Barrio

La Intendencia de Río Negro promoverá la creación de una red de centros comunales, dotados de servicios y equipamientos de alcance barrial potenciando las prestaciones y alcances de los preexistentes y localizando aquellos a crear en sectores estratégicos de la ciudad y de su crecimiento planificado, incorporando la opinión de la ciudadanía para ello

Definidos como espacios multi-uso, polivalentes y facilitadores de la cohesión social, se localizan como nodos barriales con el objetivo de profundizar la integración urbana y social, reafirmando las identidades barriales y el vínculo entre ciudadanos, buscando homogeneizar los sectores urbanos y vincular la problemática y creatividad social al Gobierno Departamental.

La concreción y el perfil de gestión de dichos proyectos se realizarán en conjunto con las Direcciones competentes de la Intendencia Departamental de Río Negro, coordinando sus acciones con la Unidad de Gestión Territorial, en el marco del cumplimiento del proceso de evaluación y seguimiento del Plan Local.

Artículo 82: Proyecto Paseo Costero

Vinculado a la promoción de la vocación costera de la ciudad y atendiendo a las ventajas comparativas que en ese aspecto posee parte del ámbito propuesto, se pondrá en valor el actual paseo costero, ampliación en su extensión física (paralela y perpendicular a la ribera de río), realizando una intervención integral, definida por etapas y reconociendo los diferentes frentes costeros, que abarca desde Calle Uruguay (Plaza de Los Inmigrantes), Calle Argentina, Calle Luis A de Herrera, Rambla Dr. Angel M. Cuervo, Rambla Dr. Andrés Montaña, Ruta Panorámica, hasta puente sobre el arroyo Fray Bentos ó Achicoria.

Se definirán espacios recreativos, nodos que permitan la proximidad con el río, haciendo vivencial las actividades fluviales, dotando de todo el equipamiento urbano necesario (iluminación peatonal, bancos y mesas con parrilleros, señalética, sendas peatonales, ciclovías, terrazas que potencien las cuencas visuales, servicios higiénicos públicos, etc), permitiendo la apropiación del espacio desde lo terrestre y lo fluvial.

CAPITULO V: PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 83: Propuesta de Infraestructura

La Propuesta de Infraestructura propone masificar y cubrir en diferentes etapas la mayor cantidad del territorio, con la presencia de los servicios básicos funcionando (agua potable, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, fibra óptica, cobertura wi-fi, etc), complementando el área urbana cubierta.

Su crecimiento se hará teniendo en cuenta los principios de la economía territorial tenidos en cuenta en la planificación del territorio, haciendo compatible el crecimiento urbano hacia los sectores servidos por las redes básicas de infraestructura, dicho crecimiento se llevará adelante en etapas, coordinando las actuaciones con los actores nacionales competentes.

Artículo 84: Proyecto de Vialidad

Esta intervención de carácter urbano tiene como objetivo ponderar la red vial, en su adecuación física, funcional como conectores, destacando su valor como espacio público por excelencia, en el marco del sistema vial propuesto, acorde al modelo territorial definido.

Se re acondicionarán las vías definidas como conectores principales y se concretarán las intervenciones necesarias en las vías definidas como intermedias e internas.

Este proyecto incluye actuar sobre la recalificación y mejora integral de:

- Los accesos a la ciudad en la conexión de la trama urbana con Ruta 2 y con Ruta Puente – Puerto.
- Cruces de calles internas con la vía férrea.
- Cruces vehiculares y peatonales sobre el eje de la ruta puente- puerto.
- Camino hacia el Balneario Las cañas
- Anillo perimetral sur-oeste, continuidad Camino San Salvador.
- Avda 18 de Julio, Avda Rincón, calle Roberto Young, Calle Ferreira Aldunate, continuidad calle Alzaibar, continuidad calle Blanes, continuidad Camino San Salvador hasta su conexión con calle Bohanes.
- Calle Paraguay
- Caminos principales de la Colonia Tomás Berreta.

Artículo 85: Proyecto de Drenajes Pluviales y Prevención de inundación

Se realizará un Plan Sectorial en conjunto con DINAGUA, que incluirá el proyecto de drenaje de pluviales, elaboración de un mapa de riesgo (cruce de variables: posibilidad de inundación, anegación, con características socio-económicas de la población afectada), en coordinación con el Proyecto de Vialidad y el Proyecto de Saneamiento.

El objetivo de las obras de drenaje es optimizar y mitigar el impacto superficial del escurrimiento de las aguas de lluvia, ampliando la red de canalización existente, actualizando el crecimiento de la ciudad, existente y el proyectado, almacenando y conduciendo eficientemente las aguas, previniendo cualquier efecto negativo sobre el medio ambiente.

Artículo 86: Proyecto de Saneamiento

La Intendencia de Río Negro gestionará, en su rol proactivo, definiendo conjuntamente con OSE, los nuevos proyectos de Saneamiento urbano, enfocado en los sectores puntuales de la ciudad donde hoy no existe cobertura aun y en aquellas zonas urbanas (ZUR) que el modelo territorial define con el uso residencial.

El proyecto de saneamiento será ejecutado por OSE, Órgano competente y coordinado por la Intendencia de Río Negro.

Se continuará con el tendido de la red de colectores en la ZUR 6 (Barrios Las Canteras, Fripp), contando con Proyecto Ejecutivo de Obras para un 70% del área mencionada.

Se dará finalización al Saneamiento y su sistema mixto (por bombeo y por gravedad) en el Centro Poblado Las Cañas, previendo la realización de un proyecto ejecutivo que contemple la futura urbanización propuesta en la ZONA A2.

Vinculado a la extensión de la red de saneamiento en el Balneario Las Cañas, se tomará en cuenta la reserva del espacio necesario para una planta de tratamiento de aguas residuales mediante lagunas de decantación.

Contribuyendo a la vocación costera de la ciudad, se promoverá ante OSE y actores competentes la obra necesaria que permita la extensión río adentro del emisor sub-acuático de la red de saneamiento urbano, minimizando el impacto negativo sobre la costa de la zona ZONA C (Anglo), ampliando lo vivencial y la posibilidad de apropiación por parte de la comunidad.

TITULO VI: PAISAJE CULTURAL INDUSTRIAL FRAY BENTOS



CAPITULO I: DEFINICION

Artículo 87: Definición Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos

El "Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos" se ha definido en razón de diferentes aspectos de carácter geográfico, paisajístico, productivo - económico y simbólico. El singular cambio de dirección del Río Uruguay identificado en el sitio, la importancia de su puerto en relación con la producción de la región, la concentración de un elevado número de edificaciones y espacios públicos pertenecientes a la ciudad del mismo nombre y, fundamentalmente, el reconocimiento en distintas partes del mundo de la marca "Fray Bentos" en los productos industrializados, han llevado a definir a "Fray Bentos" como el asset (esencia) patrimonial de la Región.

La denominación de PAISAJE CULTURAL – INDUSTRIAL FRAY BENTOS obedece a la interpretación otorgada al conjunto de elementos geográficos, situaciones de ocupación humana y uso del territorio, implantación de sistemas de explotación comercial e industrial de los recursos de la tierra y el impacto de grandes corrientes migratorias europeas, conformando un complejo y amplio sistema donde ha habido una gran interacción entre la geografía y el ser humano. Este impacto socio-económico, casi exclusivamente basado en las intenciones de explotación de la industria cárnica y de la fertilidad de las tierras para uso agrario, se encuentra perfectamente evidenciado en el ámbito seleccionado y aseguramos documentalmente que se trata de un auténtico y representativo ejemplo de todas las situaciones observadas en la amplia región del Bajo Río Uruguay.

La zona de emplazamiento de este Sistema Patrimonial Industrial se encuentra entre dos de los ríos más importantes del país: el Río Negro al sur y el Río Uruguay al Oeste. Dada la presencia de estas corrientes fluviales y sus afluentes, se cuenta con generoso riego que con sus fértiles tierras tuvo gran predilección para la utilización histórica en la cría de ganado y la agricultura. Desde el siglo XVIII esta región se denominaba "Rincón de las Gallinas".

Topográficamente, como columna vertebral de esta región, encontramos la denominada "Cuchilla de Haedo", conformada por los llamados internacionalmente "terrenos Fray Bentos" (calcáreos, 30 millones de años de antigüedad) que abruptamente se cortan en la línea del Río Uruguay, dando lugar a seductoras siluetas de barrancas y desniveles que caracterizan esta topografía, ideales defensas naturales para la creación de "radas" o ensenadas y puertos profundos entre ellas.

La jerarquía del sistema patrimonial local, cuenta, además de las cualidades geográficas anotadas, con ricos antecedentes históricos, referidos a la utilización y ocupación del territorio regional durante el lapso de los últimos trescientos años por el aprovechamiento de los recursos del Río Uruguay y su cuenca, donde se encuentran los campos más fértiles del país, con la ocurrencia de puertos naturales facilitando el emplazamiento de emprendimientos comerciales e industriales.

Esta micro región tiene profusos antecedentes en cuanto a la riqueza ganadera, hasta el punto de haber sido el preciso lugar del Uruguay donde se dieron dos de las circunstancias motivadoras de estos recursos: la introducción del ganado vacuno por Hernandarias (1611) y territorio parte de las gigantescas “estancias” jesuíticas que dieron lugar al sistema de su explotación extensiva e intensiva llamado “las vaquerías del mar” a partir de 1680.

Muy en especial las circunstancias políticas y sociales del Río de la Plata hacia mediados del siglo XIX, impulsaron la radicación de pequeños y medianos emprendimientos de explotación llamados “saladeros”, lo cual fomentó el asentamiento de poblaciones, creando ciudades en especial alrededor de puertos.

La navegación por el río Uruguay uniendo la zona con la ciudad de Buenos Aires tuvo estratégica escala en Fray Bentos, punto geográfico que aumentó su jerarquía dentro del movimiento social, cultural, comercial, económico y político en más de un siglo de este panorama.

En este ámbito, la zona de Fray Bentos fue elegida por dos de los principales emprendimientos referidos: el establecimiento de M^BOPICUÁ, dedicado desde 1875 al envasado de conservas de carne y muy especialmente la LIEBIG’S EXTRACT OF MEAT COMPANY de capitales belgas y británicos. Este último, comenzado en 1863, se convirtió en el patrón del crecimiento comercial e industrial regional, la ocupación de tierras (estancias), el mejoramiento de razas ovinas y bovinas, la profesionalización del transporte y la introducción de tecnología desde Europa y Estados Unidos para toda la cuenca platense, dado que extendió sus acciones al sur de Brasil, Paraguay, Argentina y Uruguay. Es por ello considerado, con justicia, el sitio donde “nació la revolución industrial en el Río de la Plata”.

En lo local, es decir en el centro de lo que se define como “PAISAJE CULTURAL INDUSTRIAL FRAY BENTOS”, la empresa no solamente se convirtió en la llamada “gran cocina del mundo”, sino que impactó en lo social, creando una de las pocas y quizás la más importante “company town” en el Uruguay (hoy Barrio Anglo) y favoreció un impresionante movimiento de inmigrantes que determinó la presencia en Fray Bentos de trabajadores procedentes de casi sesenta nacionalidades del mundo.

Este conjunto arquitectónico, creado en 1887, ha mantenido numerosos elementos primigenios y en los ejemplos de vivienda obrera y edificios administrativos o utilitarios así como en otros ejemplos de sus manifestaciones sociales, culturales o industriales, puede ser considerado como verdadera muestra de un transplante de estructuras europeas propias de su período post revolución industrial. Encontramos fundamentalmente, la presencia alemana primero y británica después, en torno al movimiento comercial e industrial, dejando una marca indeleble en la zona, con ejemplos que hoy forman parte de un complejo paisaje cultural que entremezcla la geografía humana con los

productos de un intrincado sistema de aprovechamiento intensivo y extensivo de los por entonces llamados “frutos del país”.

El mantenimiento de la industria en manos privadas y funcionando hasta finales de la década de 1970, así como su dependencia de un trust británico relacionado a la industria cárnica de ciclo completo, retuvo hasta un período relativamente tardío estas condiciones y situaciones, propias de la explotación que caracterizó y marcó toda una época del “Uruguay, Suiza de América” como consecuencia de su fuerte incidencia en la alimentación a Europa durante más de 130 años.

SISTEMA PATRIMONIAL INDUSTRIAL ANGLO

Se define como “Sistema Patrimonial Industrial ANGLO” a un conjunto de bienes culturales y naturales vinculados en el territorio a partir de una actividad productiva y en relación a la comunidad en que la misma se desarrolló. Este sistema patrimonial industrial involucra en este caso a todo el ciclo productivo de la carne que va desde la cría del ganado en las estancias, hasta su etapa de mayor industrialización en el establecimiento industrial y disposición al mercado.

VALORACIÓN Y PROTECCIÓN PATRIMONIAL

El Frigorífico y Barrio Anglo cuentan con la máxima protección patrimonial dentro de la República Oriental del Uruguay siendo Monumento Histórico Nacional.(Resol. 251/987)

En diciembre del año 2008 se realizó una ampliación del área protegida (Resol. No. 454/008) dado que la Declaratoria de Monumento Histórico Nacional del año 1987 incluía solamente las instalaciones de la fábrica y el barrio obrero. Desde el año 2008 quedó incluida en la protección una amplia zona que contiene importantes elementos patrimoniales del sistema y que a su vez actúa como área buffer.

El área patrimonial también cuenta con protección, siendo a su vez la Intendencia de Río Negro la propietaria de la mayoría del área protegida.

PERIMETRO

En el marco de los avances en el proceso de postulación ante la UNESCO, se ha definido un área tentativa, la que en siguientes etapas podrá ser modificada, cuyos límites se grafican en el Plano de pag.Nº46 -Perímetro del Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos. En este plano se distinguen dos áreas; una de ellas a la que llamaremos Núcleo, constituye el área de mayor protección, y otra a la que denominaremos área Buffer o área de amortiguación, que conforma un cinturón que rodea la primera y amplía la protección como forma de evitar impactos ambientales o visuales que afecten al área núcleo.

CAPITULO II: COMPONENTES DEL PAISAJE CULTURAL FRAY BENTOS



Artículo 88: Componentes del paisaje

Se identifican los siguientes componentes del Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos::

- El espejo de agua del río Uruguay frente al SPILA y al área fundacional de Fray Bentos
- El puerto del Anglo
- El Puente que relaciona la ciudad de Fray Bentos con sistema Anglo
- El barrio histórico obrero y gerencial (traza, tejido, paisaje)
- Instalaciones deportivas
 - El Club de Golf (parque, vegetación, edificación)
 - El Club de Fútbol Anglo
- Los Corrales y la Balanza
- Construcciones e Instalaciones industriales desde el Saladero Ing. Georg GIEBERT, La Liebig's Extract of Meat Company al Ex Frigorífico Anglo.
- Trazas de funcionamiento productivo y social. - camino de Tropas, camino del molino, vía o línea del ferrocarril -
- Áreas de desarrollo de las festividades - La banda de música, las Romerías -
- Recorridos
 - de Tropas - desde el tren hacia el área de producción.
 - de la vaca – como elemento de producción dentro del conjunto fabril
 - de llegada de los pavos – desde la estación hasta el Anglo por calle Brasil
 - del obrero – del barrio a la Planta y áreas de recreación
 - de la banda musical – desde el kiosco de la reina, pasando por la Casa Grande hasta el “mirador”

Elementos fuera del núcleo que pertenecen al sistema

- El área fundacional de Fray Bentos
- El kiosco de la Reina
- Recorrido de la banda de música sobre la calle Brasil hacia la Plaza
- Estación de ferrocarril próxima a la zona de estancias, AFE
- Estancias de engorde y saladeros relacionados
- Estación Central de ferrocarril de desembarco de pavos hacia el Anglo
- Otros equipamientos del sistema.

CAPITULO III: COMPONENTES DEL SISTEMA PATRIMONIAL INDUSTRIAL LIEBIG'S ANGLO

Artículo 89: Componentes del Sistema Patrimonial Industrial Liebig's Anglo

Dentro de la figura patrimonial Paisaje Cultural, el Sistema Patrimonial Industrial Liebig's Anglo comprende dos zonas claramente diferenciadas.

A - Núcleo Histórico ANGLO

Refiere a los componentes del patrimonio construido y consolidado, que está constituido por los componentes edificios con destino residencia e industrial del Sistema. Comprende las áreas correspondientes a: barrio obrero, barrio inglés y área fabril.

B – Sistema Patrimonial Industrial Liebig's Anglo

Refiere a áreas que pertenecen al sistema y que requieren de un análisis de zonificación que permita la realización de emprendimientos dentro del sistema patrimonial industrial, y que se encuentran íntimamente relacionadas por sus implicancias territoriales, funcionales y culturales .

Cada zona está caracterizada por uno o más elementos significativos del conjunto que le dan valor particular a cada una de ellas. Las actividades autorizadas estarán vinculadas directa o indirectamente a las actividades originales, desarrollando al máximo las potencialidades de cada lugar y su definición precisa será tenido en cuenta en un Plan de Manejo del sitio.

Se establecen así las siguientes zonas dentro del Sistema Patrimonial Industrial Liebig's Anglo

- Complejo Industrial ANGLO - Puerto y Conjunto fabril – Cámaras Frías
- Barrio "Obrero"
- Barrio "Inglés" – Casa Grande
- Plaza de "La Pandilla"
- Zona del Golf – Camino de tropas
- Parque Natural histórico "Corrales del Anglo"
- Marina del ANGLO
- Zonas Altas
- Zona Residencial "La Balconada", "Lomas del ANGLO"
- Zona de las "Romerías"
- Basurero histórico
- Zonas naturales y espacios verdes

La zonificación del Sistema Patrimonial Industrial ANGLO se grafica en el Plano N°16 en pág. N°257 Sistema Patrimonial Industrial ANGLO: Zonificación General.

Complejo Industrial ANGLO – Puerto – Conjunto Fabril

“La fábrica con sus edificios y chimeneas será factor determinante y dominante del conjunto, un hito, una imagen rectora que señorea desde la margen del río.”⁵

Desde el Saladero hasta el frigorífico, los edificios fabriles, las chimeneas y las grúas del puerto enmarcados entre el río y el relieve, son el elemento principal y forman un conjunto único de gran riqueza paisajística y de alto valor testimonial. Todos ellos con un objetivo que los organiza y les da sentido de ser “el ciclo productivo de la carne”.

El Puerto

“Uno de los motivos principales de la radicación de esta industria fue la excelencia del puerto ultramarino; extremadamente profundo aún para las embarcaciones de hoy día, ya que cuenta con 23 pies de calado. Históricamente, el puerto fue adecuándose al movimiento que fue espectacular teniendo en cuenta que era un puerto no tradicional en el movimiento ultramarino. Sólo en 1898, movilizó más de 450 embarcaciones. El puerto permitía el ingreso de mercaderías y el envío de los productos directamente a Europa sin pasar por Montevideo ni Buenos Aires.

Por este puerto, se produjo el principal egreso de la mercadería destinada a las tropas en los conflictos de los bóers (1898), Primera Guerra Mundial (1914-18) y Segunda Guerra Mundial (1939-45).⁶ Asimismo, por este puerto se produjo el ingreso de maquinaria y tecnología de punta siendo el lugar donde, por tal motivo, se le ha reconocido como el sitio donde nace la revolución industrial en el Río de la Plata. Los primeros alambres de púas para cercar los campos uruguayos, el primer arado a vapor del país y los primeros vacunos y lanares de pedigree para comenzar las cruces de mejoramiento de los ganados en el Uruguay, entraron por este puerto.”⁷

⁵ ” Arq. S. Antola, Arq. A. De Betolaza, Arq. C. Ponte y Arq. W. Rey Ashfield “Arquitectura y Ciudad generada a partir de la industria de capital Británico en Uruguay. Revista Arquitectura/264. Dic. 1994.

⁶ Como ejemplo (prensa local) puede destacarse que en Abril de 1943, salieron por este puerto 16 millones de latas de coned beef

⁷ Prof. Rene Boretto Ovalle “Historiografía de la Ciudad de Fray Bentos (1857-1890)

El Conjunto Fabril

Las construcciones se caracterizan por tener estructura de fundición, en la mayoría de los volúmenes que la integran como los galpones y las grandes áreas. Las naves fabriles cubiertas por techos inclinados de chapa sobre cerchas de fundición y la mampostería de ladrillo con ornamentación realizada en la colocación del mismo que se visualiza en muros, cornisas, pretilas, etc.

Son el elemento central del valor patrimonial del sistema por lo tanto se deberá:

Garantizar los máximos niveles de protección y valorización de la cáscara, la volumetría y la estructura

Salvaguardar la imagen del lugar, las formas, las texturas

Mantener la espacialidad que vincula las edificaciones.

Reestablecer la jerarquía de las áreas de acceso y puntos de llegada, marcar la existencia de portones y puestos de control.

Las Cámaras Frías

“El edificio de cámaras frías comenzó a construirse hacia 1922, cuando la Liebig Company inicia su rápida escalada tecnológica para ingresar al mundo de las carnes enfriadas, prácticas que fueron hechas en este establecimiento desde bastante antes, siendo uno de los primeros lugares del Uruguay donde se probó el sistema. La edificación principal, de 40 metros de ancho por 60 de largo, se culminó hasta 1924, momentos en que la Liebig pasó a ser la ANGLO DEL URUGUAY. Las instalaciones se ampliaron entre 1926 y 1929, llevando su extensión a 4000 metros cuadrados de planta en cinco pisos, con una capacidad total de almacenaje de 18.000 toneladas.

El edificio de cámaras fue, entre todos los de establecimientos similares del país, el de mejor y más estratégica ubicación, por cuanto está ubicado a menos de 40 metros del propio muelle de boca embarque donde, por gravedad, los productos llegaban prácticamente sin esfuerzo humano, hasta la de las bodegas.

La existencia de estas cámaras hicieron necesario la instalación de un sistema de generación de frío, mediante grandes compresores de amoníaco que se instalaron exactamente enfrente a las cámaras, siendo hoy día una verdadera muestra del avance tecnológico de este recurso industrial, con compresores a vapor, a energía eléctrica y a fuel oil.”⁸

⁸ Prof. Rene Boretto Ovalle "Historiografía de la Ciudad de Fray Bentos (1857-1890)

Es el edificio por excelencia que da valor emblemático del sistema, representa el momento de mayor desarrollo económico y tecnológico de la ciudad. Su presencia testimonial junto con la chimenea caracterizan al paisaje de un modo contundente.

Cualquier acción sobre el mismo será significativa no solo para el Sistema y el paisaje al que pertenece sino para la comunidad fraybentina a quien identifica. Este imponente volumen edificado exige un respetuoso y profundo análisis y es sin lugar a dudas el elemento más significativo del conjunto.

Artículo 90: Zonificación del Conjunto Fabril

La zonificación definitiva se realizará una vez finalizado el Proyecto de Relevamiento de los elementos que componen la instalación; edificaciones fabriles y las áreas que los vinculan.

La realización de este esquema de zonificación tiene por objeto dejar de manifiesto la intencionalidad del Plan de Manejo de promover la refuncionalización y reconversión de los elementos que integran dicha instalación fabril de carácter patrimonial

Este esquema de zonificación surge del análisis primario de las características espaciales y sus vínculos con la estructura circulatoria así como la vocación arquitectónica de cada volumen y espacio libre del conjunto industrial.

Hasta tanto el Plan de Manejo no esté desarrollado, se establece un esquema de zonificación con carácter cautelar, el que queda definido en el Plano N°14 en pág. N°255 - Sistema Patrimonial Industrial ANGLO: Zonificación del Conjunto Fabril, y en el Plano N°15 en pág. N°256 Área Fabril y Barrio Inglés - Usos permitidos.

Las construcciones y los espacios de la instalación fabril deberán estar inventariados y catalogados estableciendo además una clasificación de acuerdo a la capacidad de adaptarse a cambios funcionales. Sin perjuicio de lo que establezca la Comisión de Gestión Anglo se deberá tener en cuenta para dicha clasificación los siguientes factores:

Localización dentro del conjunto fabril

Accesibilidad

Grado de interés patrimonial

Uso original

Adaptabilidad

Compatibilidad

Estado de conservación

Uso potencial

Clasificación primaria

Se realiza una clasificación primaria de los locales de acuerdo a su grado de valoración, características de implantación y accesibilidad, a efectos de hacer una primera aproximación a su uso potencial sin perjuicio de lo que establezca el Plan de Manejo para la zona.

- Locales y espacios que tienen un alto grado de valoración patrimonial deberán ser incorporados al museo, y en los cuales deberán realizarse aquellas acciones necesarias para su preservación, recuperación y puesta en valor.
- Locales directamente vinculados a los caminos internos o recorridos estructuradores en muchos casos de dificultoso acceso vehicular de áreas variables y de un grado de valoración que permite la convivencia de lo testimonial con la realización de actividades compatibles.
- Área libre, caminos internos, trazas estructuradoras que actúan a modo de plaza interna (importantes para el desarrollo turístico, plaza de comidas, realizaciones de eventos culturales, exposiciones al aire libre, presentaciones artísticas, etc.) y que integran en todos los casos los recorridos e itinerarios de interés turístico-patrimonial
- Locales de gran volumen presentando mayor grado de libertad de uso. Sin acceso vehicular a los que se accede desde el interior del conjunto. (salas de conferencias, exposiciones, empresas, oficinas)
- Locales de gran volumen con mayor grado de libertad de uso. Con acceso vehicular a los que se accede también exteriormente. (desarrollo industrial compatible, con el que se formulará en el proyecto de cluster industrial)
- Volúmenes exentos de alto valor emblemático. Cámaras Frías, Bomba de Agua, Herrería y Fertilizantes. (proyectos especiales)
- Espacios libres.

Artículo 91: Barrio “Obrero”

Cada etapa de urbanización está vinculada a un momento del desarrollo industrial y las características constructivas varían para cada una de ellas y también de acuerdo a su tipología y su destino. Las manzanas son irregulares con diversidad de loteos, dando como resultado manzanas extrovertidas con una trama que genera callejuelas y callejones que recuerdan en pequeña escala los recorridos medievales.

Se reconocen claramente:

Un gran conjunto de construcciones organizadas en forma ortogonal a la traza que une con la casa grande.

Un segundo grupo implantado sobre la costa acompañando los desniveles de la barranca y generando calles interiores perpendiculares al acceso principal de la instalación fabril cercano a los portones

Un tercer grupo correspondiente a la última etapa de urbanización en amanzanamientos en forma de cuadrícula en el camino que lleva al club de Golf.

Las recomendaciones y lineamientos para esta zona son:

Se preservará y pondrá en valor en todos los casos: las calles, callejuelas y sendas que conforman el conjunto de trazas pertenecientes al barrio obrero de gran valor patrimonial, escénico y paisajístico.

Serán elementos sustantivos del “Recorrido del Obrero” donde la experiencia del descubrimiento, la sorpresa y el sentido de “recorrer” son parte del patrimonio intangible del lugar.

Las características paisajísticas que dan al barrio dichas trazas son un elemento a retomar para la formulación de las nuevas zonas residenciales en el sistema.

El proyecto de inventariado y catalogación diferenciará los sectores del barrio de acuerdo a las etapas de evolución y su relación con el desarrollo industrial.

Artículo 92: Barrio “Inglés”

Se ubica en la parte de mayor altura de la barranca marcando el dominio visual sobre el conjunto como signo de poder y control. La comprensión del paisaje y la calidad de las vistas así como el valor simbólico del elemento construido hacen del lugar un sitio de excelencia.

En él se encuentran las viviendas de las jerarquías, del sector gerencial del complejo industrial.

Son volúmenes exentos, con ejes de simetría, en una o dos plantas. Toman detalles constructivos de viviendas prestigiosas europeas, como: importantes accesos mediante espacios intermedios abiertos, techados y por medio de galerías.

Los espacios interiores son de mayor espacialidad y tienen elementos de diseño como estufas, barandas y el uso materiales europeos.

Se destaca la importante ornamentación en elementos de mampostería y forja.

La "Casa Grande"

Es el elemento más significativo de esta zona. Ubicada estratégicamente constituye un nodo dentro del Sistema formando parte de la mayoría de los recorridos y punto obligado de muchos itinerarios. Rodeada de parques enjardinados y espacios de alta calificación estética y paisajística y gran valoración dentro del patrimonio cultural material , inmaterial y natural del Sistema Patrimonial Industrial Liebig´s Anglo.

El parque perteneciente a la Casa Grande contiene un amplio conjunto de especies vegetales exóticas que integra el listado de los bienes de patrimonio natural

Para todos los casos dentro de esta zona que conforma el "barrio Inglés" se tendrá en cuenta que: Los espacios y las edificaciones deberán ser destinados a la realización de Proyectos especiales y la definición de los mismos estará contemplado en el Plan de Manejo del sitio.

Se promoverán las actividades de hotelería, gastronomía, salas de reuniones, realización de eventos, investigación botánica y todas aquellas que sin perjuicio de lo que establezca el Plan de Manejo permitan la realización de actividades y servicios del más alto nivel.

Las acciones referidas a la vegetación ya sea de origen exótico como nativo será regulado por el Plan de Manejo.

Artículo 93: Plaza de "La Pandilla"

Este predio actualmente carente de edificaciones conserva aún momentos de recuerdos vigentes por cuanto las edificaciones que allí existieron fueron demolidas en 1980. Gran parte del terreno fue asiento del primer crecimiento edilicio en referencia a "la ranchada", como se llamaba al sector construido para alojamiento de los obreros. Partiendo de la base de largos edificios comunitarios (1887) pronto se amplió el uso hacia otros tipos de viviendas que en una primera instancia fueron destinadas al personal del puerto del saladero y los "bomberos voluntarios".

El espacio libre que dejaban estas construcciones era sentido como "la plaza", lugar de encuentro, práctica de deportes y espacio de recreación de los pobladores del lugar.

Artículo 94: Zona del Golf - Campo del Club de Golf – Camino de tropas

El Campo del Club de Golf y sus instalaciones, constituyen dentro del sistema uno de los puntos estratégicos de gran valor paisajístico, patrimonial y simbólico que caracteriza las costumbres de la sociedad inglesa de la época.

Se preverá la ampliación del campo del Club de Golf a efectos de lograr 18 hoyos y adquirir nivel internacional

La extensión de este daría del punto de vista deportivo la posibilidad de que la región cuente con un campo de golf de singulares características transformándose en un atractivo en los programas de desarrollo turísticos y deportivos.

Esta zona de extensión, cumplirá la función de área de amortiguación espacial valorizando la zona dentro de la que se encuentra parte del camino de tropas de alto valor patrimonial.

El área sugerida para dicha ampliación se encuentra esquematizada en el plano de zonificación y permitirá la convivencia con zonas residenciales de alto nivel y en número reducido

Artículo 95: Parque Natural Histórico “Corrales del ANGLO”

La zona está definida por las áreas de parque entorno a los corrales, el área de cuarentena, y la Balanza.

Toda acción que allí se realice tenderá a la recuperación y revalorización de su estructura física original, sus perímetros, trazas, mojones, equipamiento tales como bebederos, luminarias, cercos, entre otros, así como de las especies vegetales que lo habitan.

El Parque Natural “Corrales del Anglo” será de uso público y será parte sustantiva de itinerarios y recorridos patrimoniales.

Artículo 96: Marina del ANGLO - Zonas de Actividades Náuticas

Dadas las características naturales del lugar y la tradición del área, en esta zona se promoverá la realización de actividades náuticas y afines. Todo proyecto a realizarse deberá gestionarse ante la Comisión de Gestión Anglo.

Artículo 97 Zonas Altas - Proyectos Especiales

Se definen como zonas altas a las que se encuentran por encima de la cota altimétrica 25.

Esta zona se caracteriza por la fuerte relación visual con el sistema. En ella se encuentran puntos estratégicos “miradores naturales” que permiten la comprensión total del sitio y definen cuencas visuales de alto valor paisajístico que forman parte del patrimonio natural del lugar.

Estas cualidades exigen la necesidad de tener una reglamentación sujeta a preservar y salvaguardar el valor paisajístico permitiendo en todo momento la comprensión visual total del paisaje y su vínculo histórico.

Se promoverá la localización estratégica de proyectos especiales que revistan de un perfil turístico-residencial (hotel, paradores, etc.) en localizaciones definidas primariamente en el plano de zonificación general del sistema, llamados “áreas de actuación”.

Artículo 98: Zona Residencial

El plano de zonificación primaria para el Sistema Patrimonial Industrial Liebig’s Anglo, identifica zonas destinadas a la realización de fraccionamientos con destino residencial. Estos se incorporarán a la ciudad de Fray Bentos como áreas de crecimiento urbano.

“LA BALCONADA”

Esta zona se sitúa en un lugar privilegiado dentro del Sistema. El paisaje, su ubicación y la presencia del monte indígena le adjudican al lugar un alto valor escénico además de patrimonial. Estas razones naturales y un adecuado proyecto de urbanización, entre otras cosas, darán al sitio un sustancial incremento en el valor del suelo, transformando a esta zona de exclusividad en una zona de privilegio.

“LOMAS DEL ANGLO”

Estas zonas serán definidas en un proyecto ejecutivo en el marco del Plan de Manejo para el sitio y serán puestas al mercado por etapas con grados de prioridad establecidos en dicho Plan.

Artículo 99: Zona de las “ROMERIAS”

Barranca natural costera, reconocida como uno de los miradores naturales de mayor valor histórico y testimonial, era el lugar de realización de festividades de fin de zafras y como recordación del aniversario de la Sociedad Recreativa “La Estrella” (1881).

En ella se armaban las “tolderías”, carpas en carros, y la comunidad compartía los festejos a los que asistían familias de todos los niveles sociales de la época, inclusive de las ciudades vecinas.

Era “el lugar” donde llegaba la Banda musical luego de su recorrido convocando a los diversos integrantes de la sociedad fraybentina. Ubicada sobre la costa y a una importante altura sobre el nivel del río, esta zona portadora de gran belleza natural se apodera del conjunto fabril en un fuerte vínculo visual. Es sin lugar a dudas uno de los sitios o lugares más representativos del patrimonio cultural intangible y natural de significativo valor simbólico.

Será un espacio librado al uso público. Se promoverá la realización de eventos al aire libre e instalación de ferias locales

Artículo 100: Basurero histórico

Se refiere a la zona donde se tiraban los residuos en la época.

La I.R.N. realizará el relevamiento y la demarcación del área correspondiente.

Hasta tanto no entre en vigencia el Plan de Manejo se establecerá como la custodia del mismo como cautela.

El mismo será motivo de un programa de investigación arqueológica promovido por la I.R.N. en coordinación con instituciones especializadas en la materia y enmarcados en lo que establezca el Plan de Manejo.

Artículo 101: Zonas de Espacios verdes, parques y áreas protegidas

El Sistema Patrimonial Industrial ANGLO, tiene como integrante sustantivo de paisaje los espacios verdes y el elemento vegetal.

Dentro de esta zona se identifican elementos y grupos que pertenecen al conjunto de bienes del patrimonio natural del lugar y que le otorgan al sistema un alto valor paisajístico que actúa como reserva verde de la ciudad.

Las variedades de especies tanto nativas como exóticas aportan al paisaje del Sistema infinidad de colores y texturas y cumplen un rol protagonista y escénico dentro del Paisaje Cultural actuando de marco para los componentes construidos.

CAPITULO IV: INVENTARIO DE ZONAS, SITIOS Y BIENES PATRIMONIALES

Artículo 102: Inventario Patrimonial

Intégrese al Registro de Zonas, Sitios y Bienes patrimoniales que serán incluidos en el Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales de Río Negro los siguientes elementos:

ELEMENTOS QUE INTEGRAN LA ZONA DE PROTECCIÓN Y VALORIZACIÓN PATRIMONIAL Y AMBIENTAL DEL PAISAJE CULTURAL INDUSTRIAL LIEBIG´S FRAY BENTOS. (SPILA)

La costa sobre el Río Uruguay frente al SPILA y al núcleo fundacional de Fray Bentos

El puerto del Anglo

El Puente que relaciona la ciudad de Fray Bentos con el Sistema Patrimonial Industrial Liebig´s Anglo

El barrio histórico obrero y gerencial (traza, tejido, paisaje)

Instalaciones deportivas:

- El Club de Golf (parque, vegetación, edificación)
- El Club de Fútbol Anglo

Los Corrales y la Balanza

Construcciones e Instalaciones industriales desde el período de saladero hasta el del Ex Frigorífico Anglo.

Trazas de funcionamiento productivo y social: camino de Tropas, camino del molino, vía o línea del ferrocarril.

Áreas de desarrollo de las festividades: la banda de música, las Romerías.

Recorridos:

- de Tropas: desde el tren hacia el área de producción.
- de la vaca: como elemento de producción.
- de llegada de los pavos: desde la estación hasta el Ex Frigorífico Anglo por calle Brasil
- del obrero: del barrio a la Planta y áreas de recreación
- de la banda musical: desde el kiosco de la reina, pasando por la casa grande hasta el "mirador"

ELEMENTOS FUERA DEL NÚCLEO PERTENECIENTES AL SISTEMA

El kiosco de la Reina

Recorrido de la banda de música sobre la calle Brasil hacia la Plaza

Estación de ferrocarril próxima a la zona de estancias

Estancias de engorde y saladeros relacionados

Estación Central de ferrocarril de desembarco de pavos hacia el Anglo

Otros equipamientos del sistema.

ELEMENTOS UBICADOS EN EL NÚCLEO FUNDACIONAL DE LA CIUDAD DE FRAY BENTOS

Quedan establecidos en el Inventario Inicial de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales:

Núcleo fundacional: comprendido entre calles: Sarandí, Ruta Puente-Puerto, Estación de AFE; Plazoleta de los Inmigrantes, Rambla Dr. Angel M. Cuervo, Camino Lynch , 25 de Mayo e Inglaterra.

Entornos de las plazas Hargain, Constitución, San Martín y De los Inmigrantes: construcciones y padrones.

Estación de AFE, instalaciones y su entorno

Artículo 103:

Los componentes de este registro serán motivo de un estudio especializado para su incorporación en la nómina de Zonas, Sitios y Bienes de valor Patrimonial de Fray Bentos con su consiguiente regulación normativa. Hasta tanto ello no ocurra, las intervenciones sobre estos componentes serán evaluadas caso a caso por la Comisión Gestión Anglo, en cada permiso de construcción o solicitud de autorización, estableciendo las medidas cautelares y condicionamientos que correspondiere, de acuerdo a la normativa nacional y departamental vigente.

Artículo 104: Intégrase al presente Instrumento de Ordenamiento Territorial el Inventario (Primer Avance) de Zona Anglo, ubicado en el Libro III, Título I, Capítulo IV del Anexo; referente a las construcciones, edificaciones, bienes y espacios públicos de esta zona, a fin de asegurar su conservación y preservación, de conformidad con el interés cultural y su carácter histórico, artístico, arquitectónico y patrimonial.

**CAPITULO V: LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS PARA EL PLAN DE
MANEJO DEL SPILA
SISTEMA PATRIMONIAL INDUSTRIAL LIEBIG'S ANGLO**

Artículo 105: Objetivos del plan de manejo

Los objetivos del Plan de Manejo se definen a partir de dos direcciones fundamentales que hacen referencia a la presencia del Sistema Patrimonial Industrial Liebig's Anglo en la sociedad fraybentina y a la puesta en marcha de las acciones sobre el mismo con una visión de una gestión avanzada.

El Plan de Manejo se concibe como una herramienta estratégica que contempla todas las acciones y usos sobre el bien patrimonial aplicando criterios de sustentabilidad, que posibiliten la preservación de sus valores, así como su incorporación a la oferta para el desarrollo local y a la comunidad internacional como parte del Patrimonio de la Humanidad.

Los objetivos específicos de este Plan de Manejo son:

Poner en valor los diferentes componentes de este sistema patrimonial industrial y a los elementos que relacionan las partes que lo componen. Los recorridos históricos, las etapas de desarrollo urbano e industrial, el uso de la ciudad y las áreas de fuerte relación visual perspectiva que evidencian la importancia estratégica de su ubicación en el paisaje y en el contexto Regional.

Recalificar al Sistema Patrimonial Industrial Liebig's Anglo mediante la realización de proyectos de reconversión y refuncionalización incrementando el valor del suelo a efectos de lograr un desarrollo sustentable del sistema.

De acuerdo a los objetivos, específicos del Plan de Manejo, este deberá contener los siguientes elementos:

- Plan de manejo general y específicos para cada área
- Zonificación del sistema
- Zonificación del conjunto fabril.
- Clasificación de las características y los usos potenciales de cada uno de los locales de la instalación fabril basada en el inventario y catalogación previstos.
- Proyecto museo de sitio
- Creación de itinerarios
- Programa de flora y fauna

- Creación de un conjunto de empresas de alto valor agregado que asocie innovación e investigación para el desarrollo tanto de servicios como de industrias, compatibles con una dimensión cultural y patrimonial del sistema
- Programa de Participación Social
- Proyecto de Arqueología industrial
- Proyecto de cartelería y señalización.
- Proyecto de Relevamiento georreferenciado

Se desarrollan a continuación algunos de estos contenidos del Plan de Manejo:

Artículo 106: Contenido Plan Manejo

Los proyectos internacionales de turismo cultural, acompañados de una adecuada propuesta museística han revalorizado antiguas instalaciones y han generado importantes áreas de desarrollo local. Por esta razón deberá implementarse un Proyecto de desarrollo del museo como "museo de sitio" creando un sistema que permita la comprensión total de los diferentes lugares y aspectos de interés

Destinar a dicho museo los locales o parte de los mismos que se caractericen por su alto valor histórico patrimonial, o que por su función original o sus contenidos se consideren testigos de las diferentes etapas de evolución tecnológica industrial, proceso productivo, aspectos sociales que caracterizaron al lugar o sean parte del patrimonio intangible, sin perjuicio de otros que se consideren necesarios o que por su vocación ameriten formar parte del mismo.

Se considerarán al menos los siguientes:

- Laboratorio industrial
- Sala de faenas
- Sala de máquinas
- Planta de la cámara de frío (que mantiene las cañerías y características originales)
- Molinete y baranda de control de salida
- Sala de exposiciones (Museo de la Revolución Industrial)
- Archivo gráfico y documental
- Salas de trabajos administrativos y oficinas gerenciales
- Calles estructuradoras interiores al conjunto fabril
- Chimenea
- Bomba de agua
- Infraestructura portuaria - Muelle y grúas

- Casa Grande
- Balanza

Artículo 107: Los itinerarios

Los itinerarios permiten la observación entre otras cosas de los elementos de arqueología industrial “in situ” evitando el desmantelamiento y permitiendo la observación directa, la percepción del espacio, la imagen de la ciudad real, integrando todos los elementos en recorridos coherentes. Estos pondrán en evidencia las distintas etapas de desarrollo industrial, (del saladero a la cámara frigorífica) la implantación industrial en el territorio, (arquitectura de la ciudad, crecimiento del barrio, adaptación a la topografía) procesos de industrialización, uso de la ciudad, costumbres de la sociedad, vínculos con otros componentes del sistema (las estancias de engorde, la ciudad, el tren, las otras fábricas del río Uruguay)

El Plan definirá el diseño de itinerarios temáticos y generales, de carácter académico y turístico de diferente duración basado en los recorridos descriptos.

Desde 1990 el Museo de la Revolución Industrial realiza un circuito interno en las instalaciones fabriles, que tienen en la actualidad una asistencia anual de aproximadamente 7.500 personas.

Los recorridos

Son los componentes del patrimonio intangible que relacionan fuertemente al Sistema patrimonial industrial con la ciudad de Fray Bentos y el entorno, y que involucran a la población en su conjunto. Se identifican y reconocen algunos recorridos que permiten la comprensión global del lugar justificando y valorando una serie de bienes culturales de carácter inmaterial que pertenecen al conjunto del patrimonio intangible del sitio.

Los recorridos son:

- 1 - El recorrido de la vaca
- 2 - El recorrido del obrero
- 3 - Recorridos sociales
- 4 - Recorridos paisajísticos,

1 - El recorrido de la vaca, Es un elemento fundamental en la definición de la Zona de interés Patrimonial. Este recorrido da sentido y explica al sistema, relaciona y pone en valor a los diferentes componentes de la ciudad industrial de fines de siglo XIX.

En este recorrido se leen claramente dos etapas:

La primera, se inicia en la estación de Ferrocarril donde se producía el desembarco de las tropas, continuando por una fuerte traza que pasa por la zona “del molino” donde se distribuía el ganado en estancias y en potreros para engorde y rehabilitación y que luego continuaba hasta la entrada a los corrales y la Balanza.

La segunda, comienza en el ingreso de las tropas a los corrales techados y termina en la última etapa de industrialización y la disponibilidad del producto final.

Este recorrido deja en evidencia las etapas de evolución tecnológica y desarrollo industrial vinculados con la producción y técnicas en el manejo del ganado.

2 - El recorrido del obrero, Este valoriza el vínculo de la ciudad con el sistema, y de los elementos que lo componen. La relación del barrio con la instalación fabril, la producción con el obrero, la división de tareas según la función o el género entre otras.

En él se pone en evidencia el rol de la mujer y las tareas que realizaba en la lavandería, el etiquetado y el envasado entre otras. También cobran importancia las áreas destinadas al uso administrativo, funcional, de servicio, comedores, vestidores, etc.

Este recorrido, permite visualizar: el vínculo de la planta industrial con la ciudad, las áreas de control y seguridad y las etapas de desarrollo industrial en relación al crecimiento urbano de carácter residencial.

Pone de manifiesto el uso del barrio, el espacio abierto y la relación con la industria, así como el uso de la ciudad en sus diferentes áreas (deportivas y sociales) y también muestra la conformación social, las costumbres y las jerarquías de la época. Además permite desarrollar varios “circuitos internos” o “itinerarios” que se podrían elaborar según el área de trabajo, producción, mantenimiento, administración, gerenciamiento, etc.

3 - Recorridos sociales, Se basa en el reconocimiento y puesta en valor de una serie de “eventos” que refieren a tradiciones y festejos que hacen a la memoria colectiva del lugar. Estos recorridos, ponen de manifiesto, elementos intangibles del patrimonio cultural los que hablan del lugar, sus costumbres, y los modos de vida de cada sector de la población de la Ciudad Industrial, de origen inglés y de origen local. Estos tienen como marco la ciudad de Fray Bentos, la estación central de Ferrocarril, la plaza, el kiosco de la Reina, la calle Brasil por donde circulaba la banda musical y se

arreaban los pavos con destino a la faena y exportación. En ella se instaló el área comercial del momento.

Las trazas como vínculos físicos de la ciudad con el Sistema nos llevan a “los lugares” a quienes estos recorridos le han dado un alto grado de valoración simbólica (zona de romerías, festividades, llegada de la Banda musical). Evidencian el uso de las instalaciones deportivas, de áreas de espacio público, plazas, canchas de fútbol, golf, costa y mirador.

4 - Recorridos paisajísticos. Permiten la comprensión del lugar, evidencian el valor escénico del conjunto. En estos recorridos se puede visualizar la estructura de la ciudad antigua y su relación con el entorno y establecer zonas importantes para posibles “proyectos especiales” de interés turístico y regional

Artículo 108: Programa de flora y fauna del Sistema Patrimonial Industrial ANGLO

El paisaje del Sistema Patrimonial Industrial Liebig's Anglo tiene como valor fundamental al elemento verde. Dentro del mismo se encuentra una gran variedad de flora y fauna autóctona así como conjuntos de vegetación exótica de gran variedad, de gran valor escénico. Se identifican grupos en las distintas zonas que cumplen con un rol sustantivo dentro del paisaje de este Sistema patrimonial y que serán de gran significación dentro de la denominación de Paisaje Cultural.

Dentro del Sistema se identifican Montes de Ombúes con ejemplares de ***Phytolacca dioica***⁹, de significativo valor no solamente por formar parte del entorno natural de un sitio de valoración patrimonial, sino por constituirse en un ejemplo de agrupación (o “isla”) con pocos ejemplos en el país, dado que originariamente crece solitario.

El parque de la Casa Grande cuenta con gran variedad de especies exóticas que fueron traídas de diferentes países europeos.

Con el objeto de preservar y salvaguardar la flora y fauna existente en el sitio el Plan de Manejo deberá:

- Realizar un inventariado y catalogación del elemento vegetal y una clasificación de acuerdo a la ubicación y relación con el paisaje.

⁹ Árbol herbáceo, dioico; la base del tronco se engrosa considerablemente en los ejemplares adultos, posee amplia copa. Cuando crece aislado se eleva unos 12-15 mt. de altura. Hojas simples, alternas, ovales o elípticas, con largos pecíolos. Íntegras, ápice agudo y base por lo general redondeada. Flores apétalas, blancas, pequeñas, dispuestas en racimos colgantes. Follaje tardíamente caduco. Floración a comienzos del verano; fructificación en el verano-otoño. Propagación por semillas. Especie propia de la Argentina; en Uruguay en estado silvestre es muy difícil de encontrar.

- Delimitar e identificar cada elemento y cada grupo de la flora existente.
- Poner el valor dentro del Sistema Patrimonial Industrial Liebig's Anglo las unidades y grupos vegetales de singular valor histórico patrimonial.
- Realizar un Plan de manejo que contemple las categorías establecidas en el inventario y clasificación referidas anteriormente.

Hasta tanto el Plan de manejo no entre en vigencia se tomarán las siguientes medidas con carácter cautelar:

Se realizará el retiro de la flora agresora al monte nativo.

Se mantendrá y reservará en su estado natural actual a todo grupo y elemento vegetal sin realizar ningún tipo de acción salvo que la misma sea necesaria para salvaguardar su existencia.

No plantar ni realizar el retiro de árboles, arbustos y flora nativa o exótica en ninguna de las zonas establecidas por el Plan.

Cualquier tipo de solicitud de manejo será presentada ante la Comisión de Gestión Anglo por un técnico calificado.

Se realizarán las acciones necesarias para proteger y salvaguardar los siguientes grupos y unidades ya reconocidas del sistema, entre otros:

- Monte de ombúes corrales del Anglo, situado en la zona de los corrales, Monte de ombúes de la escuela Agraria
- Monte nativo "la balconada"
- Monte exótico "Casa Grande"
- Piezas vegetales aisladas de singular relevancia por su ubicación: ombú de los corrales techados, árbol situado en el acceso al sistema.

Artículo 109: Programa de Participación Social

La participación de los habitantes en la elaboración de pautas de manejo, la aplicación de estas y la generación del valor de pertenencia en los mismos son elementos fundamentales para el éxito en la implantación de Plan de Manejo.

Es imprescindible para ello la educación o formación en cuanto al reconocimiento y la valorización de lo patrimonial y manejo de los bienes a diferentes niveles de actores: pobladores, técnicos y políticos. Este deberá crear un sistema basado en el trabajo organizado de sus habitantes con el

fin de aprovechar los recursos que ofrece el patrimonio cultural y natural que ocupan y el entorno que los rodea.

Un Programa de Participación Social deberá potenciar todas las actividades que se orienten a la búsqueda de un desarrollo socio-económico sostenible, en el marco de lo que establezca el Plan de Manejo.

Poner en valor la presencia del grupo humano con historia en el lugar reconociéndolos como "testigos" de la evolución histórica y del patrimonio intangible.

Artículo 110: Proyecto de cartelería y señalización

Se realizará un proyecto de cartelería y señalización que permita la lectura clara del sitio, su valorización y la ilustración al visitante, permitiendo la comprensión de los diferentes puntos que componen el sistema y le den la categorización patrimonial correspondiente según su centro de interés. (tecnológico, industrial, social, productivo, urbano arquitectónico, histórico) El mismo deberá ser presentado ante la Comisión de Gestión Anglo para su aprobación.

CAPITULO VI: GESTIÓN DEL SISTEMA PATRIMONIAL INDUSTRIAL LIEBIG'S ANGLO

Artículo 111: Gestión

El Plan reafirma el proceso de gestión interinstitucional que se viene desarrollando desde el año 2008, con la creación y funcionamiento de la Comisión de Gestión Anglo - CGA, en el entendido de que la relevancia patrimonial existente amerita y justifica plenamente la gestión conjunta por el Gobierno Local y por Instituciones nacionales.

Esta gestión tiene como objetivo general la puesta en valor del conjunto de los potenciales patrimoniales, culturales y naturales, haciendo énfasis en aquellos componentes que promuevan una mejora en la calidad de vida de su población, impulsando el turismo ambientalmente sustentable como instrumento de desarrollo local y herramienta de proyección internacional.

La misma se basa en la visión del Sitio Patrimonial bajo la mirada de "Paisaje Cultural" que define la UNESCO y sus objetivos específicos estarán orientados a consolidar el denominado "Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos" de acuerdo a esas exigencias.

Los objetivos de la gestión del Sistema son:

- Reposicionar al Sistema Patrimonial Industrial ANGLO a nivel internacional reconociéndolo como elemento central o sustantivo de la designación de "Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos".
- Procurar y garantizar los máximos niveles de protección y valorización del Sistema Patrimonial Industrial ANGLO promoviendo su pertenencia e integración con la ciudad.
- Instrumentar en forma integrada proyectos y programas específicos que potencien la democratización de los espacios públicos dotándolos de mayor valor escénico y vinculándolos entre sí en circuitos culturales, turísticos y recreativos.
- Poner en valor la micro región fluvial de Fray Bentos como zona costera, turística y patrimonial, en coordinación con otras micro regiones del litoral uruguayo.
- Valorizar el paisaje cultural fluvial como parte de un sistema integrado del litoral transfronterizo estructurado por el río Uruguay, reconociendo al ANGLO como elemento fundamental del sistema.
- Lograr una relación ambientalmente sustentable entre la ciudad, la micro región y los cuerpos de agua (ríos Uruguay, Negro y arroyos), revirtiendo los principales conflictos e instrumentando planes de manejo, identificando zonas naturales a proteger y conservar.
- Promover todas las actividades que permitan el desarrollo sustentable del conjunto y que por si mismas complementen el discurso y la imagen de marca del sitio.

- Potenciar la propuesta museística existente, de manera de que sea una propuesta contemporánea que integre actividades de desarrollo local valorizando las antiguas instalaciones fabriles.
- Permitir y facilitar la observación y comprensión del visitante de los diferentes niveles de valorización de los componentes patrimoniales (tecnológicos, industriales, sociales, productivos, urbano arquitectónicos, históricos)
- Promover la participación de los habitantes en la elaboración de pautas de manejo, y la aplicación de las mismas, generando el sentido de pertenencia y su integración social.
- Fomentar la educación en los diversos niveles educativos y con los diferentes actores (pobladores, técnicos, políticos), en cuanto al reconocimiento y la valorización de lo patrimonial y manejo de dichos bienes.
- Poner en valor y en conocimiento el registro gráfico y documental del Archivo histórico.

De acuerdo a los objetivos planteados, se identifican las siguientes acciones e instrumentos :

- Establecer las bases para la realización de un Plan Director del Sistema Patrimonial Industrial ANGLO.

La Intendencia de Río Negro, promoverá la elaboración de un Plan de Manejo para el Sitio Patrimonial. El mismo tendrá un papel relevante para la gestión futura del Sitio y será una pieza clave en la postulación a UNESCO como Patrimonio de la Humanidad.

Hasta tanto el Plan Director no este aprobado, la Comisión de Gestión Anglo, deberá establecer criterios en carácter de Medidas Cautelares y un plan de manejo provisorio que contemple entre otros el retiro de aquellas construcciones, equipamiento o elementos decorativos que se consideren perjudiciales para la imagen del conjunto y los objetivos antedichos. Así mismo establecerá medidas de salvaguarda de los bienes muebles, maquinarias, documentos, etc.

- Analizar y gestionar los expedientes y todos aquellos temas que involucren al Sistema en cuestión.

Toda solicitud de obra, refacción o mejora de dichos bienes deberá ajustarse a lo establecido en ese plan de manejo provisorio. En todos los casos deberán ser gestionados ante la Comisión Gestión Anglo

- Elaborar el Dossier para su presentación ante las autoridades nacionales e internacionales para la designación "Paisaje Cultural Industrial Fray Bentos" en el máximo grado de protección.

Proyecto de inventariado y catalogación de los bienes patrimoniales de carácter cultural – material e inmaterial y naturales.

- Continuar el Proyecto ya comenzado de conservación, restauración, respaldo y sistematización del material gráfico y documental del Archivo histórico, mediante programas necesarios para su mantenimiento y que permitan su utilización y faciliten su accesibilidad sin que ello arriesgue su existencia.
- Establecer un Programa de Participación social, para lograr el involucramiento y empoderamiento de la comunidad respecto al Patrimonio local.