

Paysandú, 18 de junio de 2020.-

Of. No. 0192/20.-
IDP-COM./m.b.

Señor Intendente Departamental
D. MARIO DÍAZ DE LEÓN
PRESENTE.-

La Junta Departamental de Paysandú, en sesión realizada en el día de la fecha, aprobó, por unanimidad (22 votos en 22), el siguiente:

“DECRETO No. 8058/2020.-
LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE PAYSANDÚ, DECRETA:

PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA
MICRORREGIÓN DE GUICHÓN

CAPÍTULO I
MARCO NORMATIVO Y DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS

ARTÍCULO 1o.- Marco Normativo y disposiciones generales.

Se aprueba el Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la microrregión de Guichón (en adelante “Plan Local”) que se rige por las normas constitucionales y por la legislación nacional y departamental, y particularmente por las Leyes Nos. 18.308 y 18.367 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de junio de 2008; Ley N° 18.567 de Descentralización Política y Participación Ciudadana del 13 setiembre de 2009; Ley N° 18.610 de Política de Aguas; Ley N° 16.466 (Medio Ambiente) y Ley N° 17.283 (Ley General de Protección del Medio Ambiente), decretos reglamentarios de las leyes Nos. 18.308 y 18.367 a nivel nacional: Decretos 221/09, 400/09 y 523/09, así como el artículo 47 de la Constitución de la República.

ARTÍCULO 2o.- Revisión de ordenanzas existentes objeto de revisión.

Son de revisión en el presente Plan los siguientes decretos y ordenanzas de carácter departamental inherentes a la ciudad de Guichón y su microrregión, sin perjuicio de otras que implícitamente queden revisadas a partir de las directivas del Plan Local:

- Decreto No. 2803/96 de Termas de Almirón y Guaviyú, a consideración expediente 01/0888/96.
- Plan de Regulación y Desarrollo de las Termas de Almirón, 3 de octubre de 1996, Junta Departamental de Paysandú.
- Ordenanza de fraccionamientos de Guichón, Decreto No. 8740 de julio 1979.

- Edificios a regirse por Ley de PH, Decreto No. 8960/1980.

ARTÍCULO 3o.- Definición del Plan local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

El Plan Local, como instrumento de Orden Público e interés departamental de la materia de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, en su formulación, ejecución, supervisión y evaluación, constituye un sistema continuo para la gestión del territorio. Está compuesto por las directrices estratégicas y las normas jurídicas que regulan el ordenamiento territorial y el desarrollo sostenible de la microrregión de Guichón. Normas a las que deberán ajustarse los actos jurídicos y las operaciones técnicas o materiales, generados en las acciones sobre el territorio o con directa incidencia territorial, de personas públicas o privadas, sin perjuicio del principio de libertad consagrado en el artículo 10 de la Constitución de la República.

ARTÍCULO 4o.- Objetivos del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Son objetivos del Plan Local:

- a) Colaborar a la mejora de la calidad de vida de la población del territorio donde se aplicará el Plan Local.
- b) Orientar la localización y el desarrollo de las actividades humanas relevantes para el ordenamiento territorial y el desarrollo sostenible, a través de la identificación de áreas y pautas de localización en la microrregión de Guichón.
- c) Colaborar en la identificación de los recursos endógenos y estrategias de desarrollo local así como contribuir a la mejora de la competitividad de los territorios de la microrregión y contribuir a poner en valor las características identitarias y culturales de la población.
- d) Prever y distribuir los servicios públicos para la población de forma equitativa.
- e) Proteger el medio ambiente, los ecosistemas y los recursos culturales.
- f) Definir y compatibilizar los usos, ocupación del suelo y actividades que se desarrollan en el territorio.

ARTÍCULO 5o.- Ámbito subjetivo de aplicación del Plan Local.

El ámbito subjetivo de aplicación del presente Plan Local se extiende a todos los habitantes del departamento de Paysandú –propietarios de inmuebles- y a cualquier persona física o jurídica que actúe en el territorio departamental que ejerzan dichas acciones en los límites establecidos en el artículo siguiente.

A los efectos de la aplicación del Plan Local los límites se definen en el Plano No. 06, Ámbito de aplicación del Plan Local.

ARTÍCULO 6o.- Ámbito geográfico del Plan Local.

Respecto al ámbito territorial de aplicación del presente Plan Local, el mismo tendrá una aplicación dentro de los siguientes límites especificados en el Plano

No. 06, considerando las especificidades de cada zona, así como los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible específicos actuales y futuros.

Río Queguay Grande (desde la barra con Río Queguay Chico), por Río Queguay hacia el Este hasta el Arroyo Guayabos Grande, por éste hasta sus puntas en el límite departamental con el de Río Negro, desde ahí siguiendo el límite departamental con Río Negro hasta el Arroyo Salsipuedes Grande, del Arroyo Salsipuedes Grande hacia el Norte (siguiendo el límite departamental con Tacuarembó) hasta la barra Arroyo Guayabos y Arroyo Salsipuedes Grande, por el Arroyo Guayabos hasta la vía férrea, desde vía férrea una línea recta hasta la barra Arroyo Zapatero con el Río Queguay Grande, por el Río Queguay Grande al Norte hasta Cañada del Mostardero, una línea que une puntas de la Cañada, el Cerro Chato, Cerro de las Ovejas, hasta paso en Arroyo de los Corrales, por el camino al Oeste hasta las puntas del primer afluente de la Cañada de la Aguada, entre el Cerro Chato y el Centro Poblado de Queguay Chico (a mitad de camino), por éste afluente de la Cañada de la Aguada hasta su desembocadura en Cañada de la Aguada, y por ésta en su desembocadura en Río Queguay Chico, el Río Queguay Chico hasta su desembocadura en Río Queguay Grande.

Decreto No. 6063/2010.

ARTÍCULO 7o.- Ámbito de aplicación temporal del Plan Local.

El presente decreto será aplicable a todas las actuaciones territoriales desde su entrada en vigencia, una vez cumplidas todas las etapas procedimentales previstas por la Ley No. 18.308 en sus artículos 23 y siguientes.

En virtud del artículo 2 y del artículo 27 de la Ley 18.308, y de los efectos obligatorios de la entrada en vigor de los instrumentos de ordenamiento territorial y el carácter de orden público de sus normas, no podrán otorgarse autorizaciones de ninguna índole desde su entrada en vigencia, que contraríen las disposiciones de los mismos y de la Ley 18.308 y modificativos, sin perjuicio de la nulidad.

ARTÍCULO 8o.- Documentos Constitutivos.

Son documentos constitutivos del Plan Local los siguientes:

Los Documentos Jurídico-Normativos del Plan Local:

- El texto normativo del presente decreto de Plan Local.
- La cartografía
- 1. Plano de microrregión Guichón, Unidad territorial de programación y categorización de suelo. N° 06.
- 2. Plano de categorización de suelo de la ciudad de Guichón No. 10a.
- 3. Plano de zonificación del suelo categoría urbana No. 11.
- 4. Plano de zonificación del área de influencia territorial inmediata No. 12.
- 5. Plano del sistema vial de la microrregión No. 13.
- 6. Plano del sistema de saneamiento colectivo No. 14.

7. Plano de zonificación de suelo enclaves suburbanos en la microrregión de Guichón No. 15.
 - 15 A Termas de Almirón
 - 15 B Arbolito
 - 15 C Beisso
 - 15 D Merinos
 - 15 E Morató
 - 15 F Piñera
 - 15 G Tiatucura
8. Plano de Categorización de suelo y zonificación de las Termas de Almirón No. 17.

Documentos Técnicos:

- El texto anexo documento estratégico del Plan Local, Memoria Informativa.
 - El documento cartera de proyectos.
 - La cartografía.
1. Plano de análisis regional No. 01. (Incluye los aspectos regionales en Uruguay y transfronterizos).
 2. Plano de estrategias departamentales No. 02.
 3. Plano de estrategias microrregionales No. 03.
 4. Plano de estrategias turístico patrimoniales de la microrregión No. 04.
 5. Plano de sistema productivo No. 05.
 6. Plano de análisis descriptivo ciudad de Guichón No. 07.
 7. Plano de ideas fuerza de actuación urbana para la ciudad de Guichón No. 08.
 8. Plano de ideas fuerza para el área territorial inmediata de la ciudad de Guichón Nos. 9a y 9b.
- EAE: Evaluación Ambiental Estratégica.

ARTÍCULO 9o.- Vigencia del Plan Local.

La revisión de los contenidos del Plan Local será periódica en función de los siguientes criterios:

- Revisión obligatoria cada 10 años, requiriéndose mayoría absoluta de la Junta Departamental para la aprobación de las modificaciones. La misma se realizará en forma conjunta con el Presupuesto Quinquenal en los primeros seis meses de gobierno.
- Revisión ante la constatación de transformaciones territoriales que den motivo a la alteración de las directivas del Plan Local. La revisión anticipada del Plan, así como sus modificaciones, requerirán para su aprobación de los tres quintos de miembros de la Junta Departamental.
- Sin perjuicio de lo anterior, podrán realizarse modificaciones no sustanciales, por un procedimiento de revisión menos exigente, en el marco de lo dispuesto por el artículo 29 inciso final de la Ley No. 18.308, previo informe de la Oficina del Plan por Resolución del Ejecutivo Comunal que será elevado a la Junta Departamental para su aprobación por norma

de igual jerarquía que el Plan Local. Se consideran modificaciones no sustanciales aquellas destinadas a corregir, ajustar, o precisar cifras, delimitaciones, numeración de padrones, así como otras de similar naturaleza contenidas en el presente Plan Local. Asimismo retiros y alturas en cada zona, listados de bienes patrimoniales a proteger.

ARTÍCULO 10o.- Revisión del Plan Local.

La revisión del Plan Local se realizará en aplicación de lo establecido por la Ley No. 18.308 de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, en especial en sus artículos 24 y 25, siguiendo las fases de Puesta de Manifiesto, Aprobación Previa por parte de la Junta Departamental, Audiencia Pública y Aprobación Definitiva por el Gobierno Departamental luego de los informes correspondientes de los órganos nacionales competentes. La Puesta de Manifiesto se realizará por un plazo mayor o igual a 30 días calendario. La Audiencia Pública se realizará en lugar, día y horario debidamente difundido.

CAPÍTULO II DIRECTRICES ESTRATÉGICAS Y PROGRAMAS DE GESTIÓN – IDEAS FUERZA

ARTÍCULO 11o.- Directrices estratégicas para la microrregión de Guichón.

Las siguientes líneas estratégicas para la microrregión de Guichón son:

1. La línea estratégica 1 en la dimensión económico productiva: interacción de las nuevas dinámicas productivas con las potencialidades territoriales.
2. La línea estratégica 2 en la dimensión social y cultural: apuesta a la calidad de vida con la mejora del hábitat social con desarrollo urbano y rural.
3. La línea estratégica 3 en la dimensión ambiental territorial: puesta en valor de los recursos naturales y culturales en particular área natural en la zona del Queguay Rincón de Pérez, como del área termal de Guichón en el marco de la Región Termal del Litoral.
4. La línea estratégica 4 en la dimensión político institucional: puesta en marcha un Programa Integral de Fortalecimiento de los Actores de la sociedad civil, y de la Mejora de Articulación del Sistema Público.

ARTÍCULO 12o.- Estrategias para el desarrollo turístico de la microrregión de Guichón.

Las estrategias se desarrollarán en los componentes:

- Termas de Almirón.
- Área del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Montes del Queguay.

ARTÍCULO 13o.- Directrices estratégicas de actuación urbana para la ciudad de Guichón.

Las siguientes líneas estratégicas o ideas fuerzas integrarán el cuerpo normativo del Plan a efectos de su interpretación sin perjuicio de las competencias de los departamentos técnicos y administrativos de la Intendencia de Paysandú.

Particularmente las ideas fuerza para la ciudad de Guichón se amplían en el documento estratégico anexo a este documento.

1. Guichón centro urbano calificado, logístico y de comunicaciones de la microrregión.
2. Ciudad centro de servicios al sistema productivo microrregional.
3. Apuesta al fortalecimiento de la cohesión social y mejora del hábitat.
4. Guichón, ciudad referente interdepartamental de los espacios turísticos y recreativos.

ARTÍCULO 14o.- Los programas de gestión en la microrregión de Guichón.

- a) Programa de desarrollo económico local integrado.
- b) Programa de puesta en valor de los recursos naturales y culturales.
- c) Programa de cohesión social y hábitat social.
- d) Programa de infraestructuras, logística y comunicaciones.

En el documento anexo en cada programa se identifican los principales proyectos para cumplir con las líneas estratégicas establecidas.

En el anexo se encuentran desarrollados los Programas de Gestión y la cartera de proyectos respectiva con su identificación, insumos, actores involucrados, gestión y formas de financiamiento.

CAPÍTULO III MODELO TERRITORIAL

ARTÍCULO 15o.- Modelo territorial de la microrregión de Guichón.

El modelo territorial define la categorización de suelo, la zonificación, los atributos urbanísticos, los proyectos, los instrumentos especiales y planificación derivada y los sistemas de infraestructuras y comunicaciones.

ARTÍCULO 16o.- Límite del ámbito de actuación en la Unidad Territorial Microrregión de Guichón.

Se declara el límite del ámbito de actuación de la unidad territorial de la microrregión de Guichón. Los límites quedan establecidos en el Plano No. 06. Coinciden con la jurisdicción administrativa del Municipio de Guichón. Este ámbito territorial delimita las acciones del Plan Local y se aplican todos los componentes del modelo territorial, (concentra las estrategias de desarrollo y la gestión del territorio a través de los programas de gestión establecidos en el Plan Local, las normativas de uso y ocupación del suelo y las infraestructuras).

CATEGORIZACIÓN DE SUELO

ARTÍCULO 17o.- Categorización de suelo rural.

Se categorizan como suelo rural las áreas naturales, los suelos con potencial para la producción sea la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar, minera o extractiva, o para su recuperación como áreas naturales y aquellos

efectivamente destinados a la producción agropecuaria. Las condiciones a aplicar a cada categoría y subcategorías son las que indica la Ley No. 18.308 en su artículo 30 y siguientes.

En el suelo categoría urbana el Plan Local establece las subcategorías de:

- **Rural Productivo:** El suelo categoría rural productivo se caracteriza como un ámbito de prioridad agrícola y paisaje protegido.

Está integrado por espacios territoriales con aptitud para la producción rural, destinados a fines agropecuarios, forestales o similares; que se encuentren en producción y en los cuales se pretenda mantener y consolidar estos usos.

- **Rural Natural:** El suelo categoría rural natural se caracteriza como un ámbito predominantemente natural y es interés departamental proteger su biodiversidad y sus valores ambientales en general. Pueden ser categorizados como "Paisaje Natural Protegido".

ARTÍCULO 18o.- Categorización de suelo suburbano.

Se categorizan como suelo suburbano a todo predio que responda a la definición establecida en el artículo 33 de la Ley No. 18.308. Comprenderá las áreas de suelo constituidas por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que estas actividades e instalaciones enclavadas se agrupen. Dichos enclaves pueden estar dispersos en el territorio o contiguos a los centros poblados. Son instalaciones y construcciones propias de suelo categoría suburbana aquellas que estando enclavadas sean: habitacionales, turísticas, residenciales, deportivas, recreativas, industriales, de servicio, logística o similares.

ARTÍCULO 19o.- Categorización de suelo urbano.

El suelo categoría urbana comprende las áreas de territorio de los centros poblados fraccionadas, con las infraestructuras y servicios en forma regular y total así como aquellas áreas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que los instrumentos de ordenamiento territorial pretenden mantener o consolidar el proceso de urbanización, artículo 32 de la Ley No. 18.308.

En el suelo categoría urbana el Plan Local establece las subcategorías de:

- a) Suelo categoría urbana consolidado, cuando se trata de áreas urbanizadas dotadas al menos de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse las parcelas.
- b) Suelo categoría urbana no consolidado, cuando se trata de áreas en las que aún existiendo un mínimo de redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar servicio a los usos previstos por el instrumento. Asimismo se establecen como suelo categoría urbana no consolidado las zonas degradadas o en desuso que, de conformidad con las previsiones del Plan Local, deban ser objeto de actuaciones con la finalidad de su consolidación o renovación.

ARTÍCULO 20o.- Atributo potencialmente transformable.

20.1 El Plan Local delimita ámbitos de territorio como potencialmente transformables. Solo se podrá transformar un suelo incluido dentro de una categoría en otra, o de una subcategoría a otra en áreas con el atributo de potencialmente transformable (artículo 34 de la Ley No. 18.308).

Únicamente será posible incorporar terrenos a los suelos categoría urbana y categoría suburbana mediante la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación Integrada PAI (artículo 21 de la Ley No. 18.308) para un perímetro de actuación específicamente delimitado dentro de suelo como atributo de potencialmente transformable. Los Programas de Actuación Integrada que no deriven del presente Plan, podrán elaborarse como lo establece el artículo 19 de la Ley No. 18.308, incorporando al mismo todos los requisitos establecidos por dicha ley y la ley No. 18.367, debiendo definir un ámbito de actuación que no puede ser equivalente al o los predios del emprendimiento sino que deberá abarcar el área contigua siempre en una parte de suelo con capacidad de constituir una unidad territorial a efectos de su ordenamiento y actuación.

Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente programa de actuación integrada, el suelo con el atributo de potencialmente transformable estará sometido a las determinaciones establecidas para la categoría de suelo en que fuera incluido inicialmente.

En todos los casos en que el Plan Local establece el atributo de potencialmente transformable, éste se explicitará de la siguiente manera: suelo categoría inicial (uso real del suelo) potencialmente transformable a suelo categoría deseada (objetivo de uso futuro establecido por la zonificación del Plan Local).

20.2 Suelo con el atributo potencialmente transformable.

Las porciones de territorio que están categorizados como suelo rural que tienen asignadas las zonas (Plano No. 12), ZER1 (zona de protección ambiental y turística) y la ZER2 (zona de actividades múltiples) tienen el atributo de potencialmente transformable. En el momento de solicitar el cambio de categoría de suelo deberán regirse por todas las exigencias que marca la Leyes Nos. 18.308 y 18.367 de 2008.

ARTÍCULO 21o.- Disposiciones generales para suelo urbano.

21.1 - Uso del Suelo Urbano.

Dentro de las áreas definidas en suelo urbano se permitirán los usos preferentemente residenciales junto con servicios y equipamientos comerciales e industriales compatibles.

21.2 - Prohibiciones para todo el suelo urbano.

Quedan excluidas las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación, molestias generadas por efluentes, así como baja dinámica de intercambio en el entorno que pueda generar vacíos

urbanos significativos y repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante, así como afectaciones al sistema circulatorio y al tránsito en general y al espacio público.

Se prohíben las actividades que afecten la calidad de vida y salud de la población.

21.3 - Alturas.

Las alturas de las edificaciones, máximas u obligatorias, que se establecen, relacionan una medida métrica con un mínimo de plantas. No significa que dicha altura deba extenderse a la totalidad del predio, ya que en todos los casos el volumen edificado resultará de la aplicación de las disposiciones generales que se establecerán en la materia.

Variaciones de altura. La Intendencia, podrá admitir a través de la Dirección de Planeamiento Urbano y por razones debidamente fundadas, variaciones de altura.

21.4 - Forma de medir la altura.

La altura de un edificio deberá medirse, salvo indicación especial, a partir de la vereda en el punto medio del solar, hasta el nivel superior de la losa del último piso habitable. Para el caso de techos inclinados o curvos se tomará el punto medio de la cubierta, pero cuando el borde superior del techo pertenezca al plano de fachada, éste será el punto considerado.

21.5 - Construcciones sobre las alturas máximas u obligatorias.

Sobre las alturas máximas u obligatorias establecidas para las diferentes áreas caracterizadas, se podrán construir: una baranda calada, maciza o vidriada de hasta 1.20 metros de altura; sala de máquinas, caja de escalera, conductos y tanques de agua, los que deberán tener una organización que se integre armónicamente al conjunto edificado. Su altura máxima no superará los 3 metros y se deberán retirar como mínimo 3 metros del plano frontal de edificación.

Variaciones de altura. La Intendencia, podrá admitir previo informe fundado de la Oficina Técnica del Plan y por razones debidamente fundadas, variaciones de altura.

21.6 - Tolerancias en edificación.

De acuerdo a la regulación sobre edificabilidad prevista para cada zona, se admitirá una única tolerancia por debajo de los mínimos establecidos en cada zona de un porcentaje de hasta el 10% del área no edificandi correspondiente al área de retiros, tanto en caso de obra nueva como en regularizaciones de construcciones de cualquier destino, lo cual será dispuesto por la Oficina Técnica del Plan.

En ningún caso la tolerancia podrá superar el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo permitido para cada zona.

La tolerancia antes detallada no será de aplicación en el caso de los retiros frontales, con excepción de alero que no supere un 15% del área del retiro frontal.

En caso de aplicarse la tolerancia en edificación, el solicitante deberá abonar un precio por mayor aprovechamiento al momento de la regularización, o de expedirse el permiso de construcción en caso de obra nueva por una única vez tal como se encuentra regulado en el Presupuesto Departamental, Decreto No. 7377/2016.

Asimismo será de aplicación el Impuesto a la edificación inapropiada regulado en el Presupuesto Departamental, Decreto No. 7377/2016.

Se modifica el inciso 14 del artículo 56 del Decreto No. 8289/1975 y modificativos, en lo relativo al año de exoneración y a la exigibilidad de cumplimiento de la normativa, amnistía que se otorga para las construcciones anteriores al 31/12/2003.

En los trámites de regularizaciones de obras ejecutadas con posterioridad al año 2005, sin los permisos pertinentes, se aplicarán las sanciones previstas en el presente Decreto.

Ningún elemento en zona de retiro frontal podrá sobrepasar la altura de 60 cm.

Los cercos o muros divisorios entre propiedades particulares tendrán en toda su extensión una altura mínima de 2.10 m. fuera del área del retiro frontal.

A partir de la altura de 2.10 m. de los cercos y muros divisorios antes detallados se permite la colocación de cercas eléctricas debidamente autorizadas.

Las normas reguladoras particulares por zona definirán el tratamiento de los retiros laterales.

21.7 - Tratamiento y ocupación de retiros laterales.

El área afectada por retiros laterales en la parte frontal del predio, será tratada de la misma forma que el retiro frontal definido en el artículo anterior.

El área afectada por el retiro lateral podrá ser utilizada con destino a construcciones livianas destinadas a cocheras, tinglados, barbacoas o similares, con una altura de hasta 3.00 m. desde una distancia de dos veces y media el retiro frontal, medida desde la línea de propiedad del frentista.

En ningún caso podrá superar el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo permitido para cada zona.

En predios esquineros, se aplicará el mismo criterio para los retiros laterales por ambas calles.

En casos de regularización si de la aplicación del presente artículo resultaren áreas no regularizables se aplicará a dichas áreas restantes las tolerancias del artículo 21.6.

En el caso de los edificios mayores a 9 metros se estudiará por parte de la Oficina correspondiente que las fachadas laterales y posteriores sean tratadas de similar forma, en lo que refiere a su composición y materiales que la fachada principal, tomando en consideración el entorno morfológico de la zona.

21.8 - Prohibición de usos extractivos.

Se prohíben los usos extractivos en la delimitación del área urbana de la ciudad de Guichón.

21.9 - Equipamiento e infraestructura abandonada.

En el caso de identificar áreas en situación de abandono con equipamiento e infraestructura en desuso, tales como industrias, depósitos, etc., se prevé la elaboración de un Proyecto Urbano de Detalle el cual incluirá una reglamentación urbana específica elaborada y aprobada por las oficinas de la Intendencia Departamental competentes y posterior anuencia de la Junta Departamental.

ARTÍCULO 22o.- Delimitación de centros poblados y categorización de suelo en la microrregión de Guichón.

A partir de la aprobación del Plan Local quedan categorizados los suelos de la microrregión de Guichón, y en aplicación de la Ley No. 18.308 según categorías rural, urbana y suburbana.

La categorización de suelo para la microrregión de Guichón queda establecida en los planos Nos. 06, 10a y 12.

La categorización de suelo se regirá por lo indicado en la Ley No. 18.308 y por las demás condiciones establecidas en el Plan Local.

ARTÍCULO 23o.- Categorización de suelo en la ciudad de Guichón.

La categorización de suelo queda establecida en el Plano No. 11, en el cual se determinan las categorías de suelo urbano y sus subcategorías urbano consolidado y no consolidado; la categoría de suelo suburbano y las categorías de suelo rural natural y rural productivo.

ARTÍCULO 24o.- Categorización de suelo urbano en Termas de Almirón.

La categorización de suelo queda establecida en el Plano No. 15a, en el cual se determina para las Termas de Almirón la categoría urbano.

El límite de la unidad territorial Termas de Almirón queda establecido en el Plano No. 15a.

ARTÍCULO 25o.- Localidad Arbolito - Montevideo Chico.

1. Declárese como Pueblo Arbolito a todo el territorio ocupado por dicho Centro Poblado cuyos límites se establecen de la siguiente manera: Al Norte Ruta No. 25 (continuación Ruta 90), al Este límite Este del padrón No.

0, al Sur límite Sur del padrón No. 0; al Oeste límite oeste del padrón No. 0 y del 2104. Plano No. 15b.

2. Se categoriza como suelo rural con el atributo de potencialmente transformable a todo el territorio que comprende el Centro Poblado.

ARTÍCULO 26o.- Localidad Beisso.

1. Declárese como Pueblo Beisso a todo el territorio ocupado por dicho Centro Poblado cuyos límites se establecen de la siguiente manera: Padrón No. 9016, fracción al Oeste del padrón No. 388, fracción al Este del Padrón No. 8971 y la Localidad Catastral de Beisso. Plano No. 15c.
2. Se categoriza como suelo rural con el atributo de Potencialmente Transformable al Padrón No. 8971 al Oeste y como suelo suburbano a todo el resto del territorio que comprende el Centro Poblado delimitado en el numeral anterior.

ARTÍCULO 27o.- Localidad Merinos.

1. Declárese como Pueblo Merinos a todo el territorio ocupado por dicho Centro Poblado cuyos límites se establecen de la siguiente manera: Al Norte límite norte de la localidad catastral de Merinos, al Este camino vecinal, al Sur Ruta No. 25; al Oeste límite oeste del Padrón No. 8395 y límite oeste de la localidad catastral de Merinos. Plano No. 15d.
2. Se caracteriza como suelo urbano no consolidado a todo el territorio comprendido dentro de la delimitación establecida en el punto anterior y se caracterizan como suelo rural con el atributo de Potencialmente Transformable los padrones Nos. 2481, 420, 419 y 1837.

ARTÍCULO 28o.- Localidad Morató.

1. Declárese como Pueblo Morató a todo el territorio ocupado por dicho Centro Poblado cuyos límites se corresponden con los de la localidad catastral de Morató, agregándose el padrón No. 8477 ubicado al Norte de la misma. Plano No. 15e.
2. Se categoriza como suelo suburbano a todo el territorio que comprende el Centro Poblado y como rural con el atributo de Potencialmente Transformable los padrones Nos. 10526, 863 y 10527.

ARTÍCULO 29o.- Localidad Piñera.

1. Declárese como Pueblo Piñera a todo el territorio ocupado por dicho Centro Poblado cuyos límites se establecen de la siguiente manera: al Norte camino vecinal, el resto de los límites quedan definidos por los límites de la localidad catastral de Piñera. Plano No. 15f.
2. Se categoriza como suelo suburbano a todo el territorio comprendido por los límites del centro poblado establecidos en el punto anterior y como suelo rural con el atributo de Potencialmente Transformable a los padrones Nos. 10962 y 10412.

ARTÍCULO 30o.- Localidad Tiatucura.

1. Declárese como Pueblo Tiatucura a todo el territorio ocupado por dicho Centro Poblado cuyos límites se establecen de la siguiente manera: Noreste límite norte de los padrones Nos. 801, 803, 802, 796, 797 y 784; al Oeste límite oeste de los padrones Nos. 800, 783, 790, 789; Sur límite sur camino vecinal y límite Sur de padrón No. 1598. Plano No. 15g.
2. Se categoriza como suelo suburbano a todo el territorio que comprende el Centro Poblado.

DISPOSICIONES GENERALES PARA EL AMANZAMIENTO, FRACCIONAMIENTO

ARTÍCULO 31o.- Criterios generales.

Como criterio general, se establece que los amanzamientos y fraccionamientos deberán cumplir integralmente con las disposiciones de la Ley No. 18.308.

Se prohíbe, con las sanciones establecidas por el artículo 140, toda división de la tierra que implique crear lotes independientes menores en superficie a 300 metros cuadrados.

Con carácter excepcional, en las actuaciones de programas de viviendas de interés social podrán permitir fraccionamientos con una superficie de hasta 200 metros cuadrados por lote.

DISPOSICIONES GENERALES DE USO DEL SUELO

ARTÍCULO 32o.- Control del uso del suelo y definición de parámetros a aplicar.

El objetivo de la regulación de los usos de suelo es lograr la organización equilibrada de las actividades en el espacio considerando su compatibilidad e intensidad.

ARTÍCULO 33o.- Clasificación de actividades según su naturaleza.

Las actividades a implantarse en el suelo urbano, suburbano o rural en el ámbito del Plan se clasificarán en: residenciales, agropecuarias, extractivas, industriales, logísticas (incluye depósitos, venta al por mayor, estaciones), de servicios y equipamientos (comercios, hospedajes, estacionamientos, servicios administrativos, espectáculos públicos, educación, salud).
Otras (de conservación, etc.).

ARTÍCULO 34o.- Localización de actividades.

La localización de los establecimientos y actividades se realizará según los usos de suelo de acuerdo con la definición de los usos preferentes, complementarios, condicionados y prohibidos de las distintas áreas establecidas en la zonificación secundaria del Plan.

Las características de la actividad tomando en consideración la categoría de los establecimientos según su tamaño y el alcance e impacto de la actividad

y su compatibilidad con el o los usos preferentes del área en donde se los plantea implantar.

ARTÍCULO 35o.- Viabilidad de localización.

Para las distintas actividades y de acuerdo con los parámetros indicados la Intendencia deberá definir la viabilidad de su localización y las condiciones que deben cumplir en cuanto a implantación en el predio, tratamiento de efluentes, exigencia de estacionamientos, etc. En caso de establecimientos de gran porte, se requerirá la realización de un Estudio de Impacto Territorial.

ARTÍCULO 36o.- Estudios de impacto territorial.

En los casos que corresponda, se gestionarán ante las oficinas técnicas de la Intendencia. El estudio lo realizará quien desea desarrollar la actividad. Dichos estudios deberán considerar al menos los siguientes elementos: impacto en el tránsito y la circulación, compatibilidad morfológica, asoleamiento, etc., y conexión a red de saneamiento o tratamiento de efluentes.

En todos los casos la Intendencia procurará recabar la opinión de las autoridades locales, distritales, si existieran, o de las organizaciones vecinales.

ARTÍCULO 37o.- Tipos de áreas urbanas y suburbanas, según los usos predominantes.

- a) Uso residencial con servicios y equipamientos complementarios. Al uso predominante residencial se agregan los servicios anexos y complementarios y todas las actividades que sean compatibles con la vivienda. Es el dominante en la mayor parte del suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado.
- b) Uso polifuncional. Corresponde al área urbana central y en particular al centro lineal, con diversidad de actividades de nivel local y supralocal, con servicios y comercios muy diversificados y de mayor nivel, que se agregan al uso residencial.
- c) Uso mixto. Corresponde a áreas suburbanas, con combinación de usos (residencial, de servicios, logístico, producción agrícola).
- d) Uso no residencial controlado. Corresponde a áreas con destino preferente industrial o de otras actividades económicas poco compatibles con la vivienda.
- e) Uso no residencial excluyente, donde se admite la localización de actividades industriales y otras actividades económicas y de servicios; se excluyen totalmente los usos residenciales.

ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO POR ZONA

ARTÍCULO 38o.- Zonificación en la ciudad de Guichón.

La zonificación queda establecida en el plano No. 11 de la ciudad de Guichón.

Dentro del ámbito de actuación de la unidad territorial se identifican zonas reglamentadas y zonas especiales.

ARTÍCULO 39o.- Zonas reglamentadas.

Las mismas son codificadas ZR seguido por un número tanto en el articulado como en los documentos gráficos y técnicos del Plan Local.

Las Zonas Reglamentadas bajo categorización de suelo suburbano se regirán por lo dispuesto en el texto normativo correspondiente a cada zona. Las mismas son codificadas ZRS seguido por un número tanto en el articulado como en los documentos gráficos y técnicos del Plan.

Se declaran las siguientes zonas reglamentadas urbanas:

ZRU1 - Centro Patrimonial. Primer amanzanado.

ZRU2 – Zona Norte

ZRU3 – Zona Este

ZRU4 – Zona Dos avenidas

ZUNC - Zona Urbana No Consolidada

ARTÍCULO 40o.- Zona Centro Patrimonial. Primer amanzanado. ZRU1.

La normativa aplicable responde a la categorización de suelo urbano.

Zona con infraestructura y servicios completos.

40.1. Uso del suelo en ZRU1.

Se permitirá predominantemente el uso mixto, residencial con comercios de abastecimiento cotidiano hasta 300 m². Se consideran usos condicionados las actividades comerciales y servicios (discotecas, ferias, etc.).

40.2. Prohibiciones en ZRU1.

Se prohíben todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o transporte en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización.

40.3. Fraccionamiento en ZRU1.

Se admitirá superficie mínima 300 m², con frente mínimo 12 m.

40.4. Edificabilidad en ZRU1.

Superficie máxima edificable del predio (FOS) 80%.

Factor de ocupación del terreno, aproximadamente dos veces y medio la superficie del terreno.

Altura máxima de edificación, 15 m.

No se permitirán retiros frontales. Si existieran en los dos predios linderos se aceptará utilizar el atributo acordamientos o ameritará una aprobación especial. Deberá presentar fotos.

Alineación obligatoria. Son obligatorios los basamentos y coronamientos si es un comercio.

La arquitectura (materiales, colores, ventanas, techos, proporciones), debe estar acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana, no se admitirán terminaciones de arena y portland. Prohibidas las

construcciones en adobe, chapa, cartón, material de descarte. Se prohíben los techos de quincha. Utilización de materiales de calidad media como mínimo.

40.5. Espacios Públicos en ZRU1.

En las aceras, pavimento rígido antideslizante, acorde con el tramo de la cuadra. Es obligatorio mantener el arbolado. Se completa con equipamiento urbano.

40.6. Estacionamientos en ZRU1.

La Intendencia dispondrá la cantidad de estacionamientos a destinar para el edificio o destino de las edificaciones.

40.7. Jardinería y arbolado en ZRU1.

Arbolado en predios privados: estará condicionada su ubicación a 3 m. mínimo desde las líneas de medianera.

40.8. Especificidades en ZRU1.

En la solicitud de permiso de construcción se exigirán las fotos del tramo donde se ubicará la intervención. Sobre avenidas principales se tendrá especial atención al arbolado existente.

ARTÍCULO 41o.- Zona Norte. Zona Reglamentada ZRU2.

La normativa aplicable responde a la categorización de suelo urbano.

Zona con infraestructura y servicios completos.

41.1. Uso del suelo en ZRU2.

Se permitirá predominantemente el uso mixto, residencial con comercios de abastecimiento cotidiano hasta 500 m². Se consideran usos condicionados las actividades comerciales y servicios (discotecas, ferias, etc.).

41.2. Prohibiciones en ZRU2.

Se prohíben todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización.

41.3. Fraccionamiento en ZRU2.

Los predios a se admitirá superficie mínima 300 m², con frente mínimo 12 m.

41.4. Edificabilidad en ZRU2.

Superficie máxima edificable del predio (FOS) 60%.

Factor de ocupación del terreno, aproximadamente uno con ocho veces la superficie del terreno.

Altura máxima de edificación, 15 m.

Retiros frontales de 4 m. No se exige acordamientos.

Alineación obligatoria. No son obligatorios los basamentos y coronamientos.

La arquitectura, (materiales, colores, ventanas, techos, proporciones), debe estar acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana, no se admitirán terminaciones de arena y portland. Prohibidas las construcciones en adobe, chapa, cartón, material de descarte. Se prohíben los techos de quincha. Utilización de materiales de calidad media como mínimo.

41.5. Espacios Públicos en ZRU2.

En las aceras, pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Es obligatorio mantener el arbolado. Se completa con equipamiento urbano.

41.6. Estacionamientos en ZRU2.

La Intendencia dispondrá la cantidad de estacionamientos a destinar para el edificio o destino de las edificaciones.

41.7. Jardinería y arbolado en ZRU2.

Arbolado en predios privados; estará condicionada su ubicación a 3 m. mínimo desde las líneas de medianera.

ARTÍCULO 42o.- Zona Este. Zona Reglamentada ZRU3.

La normativa aplicable responde a la categorización de suelo urbano.

Zona con infraestructura y servicios completos.

42.1. Uso del suelo en ZRU3.

Se permitirá predominantemente el uso mixto, residencial con comercios de abastecimiento cotidiano hasta 300 m². Se consideran usos condicionados las actividades comerciales y servicios (discotecas, ferias, etc.).

42.2. Prohibiciones en ZRU3.

Se prohíben todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización.

42.3. Fraccionamiento en ZRU3.

Los predios a se admitirá superficie mínima 300 m², con frente mínimo 12 m.

42.4. Edificabilidad en ZRU3.

Superficie máxima edificable del predio (FOS) 60%.

Factor de ocupación del terreno, aproximadamente uno con ocho veces la superficie del terreno.

Altura máxima de edificación, 15 m.

Retiros frontales de 4 m. No se exige acordamientos.

Alineación obligatoria. No son obligatorios los basamentos y coronamientos.

La arquitectura, (materiales, colores, ventanas, techos, proporciones), debe estar acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana, no se admitirán terminaciones de arena y portland. Prohibidas las construcciones en adobe, chapa, cartón, material de descarte. Se prohíben los techos de quincha. Utilización de materiales de calidad media como mínimo.

42.5. Espacios Públicos en ZRU3.

En las aceras, pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Es obligatorio mantener el arbolado. Se completa con equipamiento urbano.

42.6. Estacionamientos en ZRU3.

La Intendencia dispondrá la cantidad de estacionamientos a destinar para el edificio o destino de las edificaciones.

42.7. Jardinería y arbolado en ZRU3.

Arbolado en predios privados: estará condicionada su ubicación a 3m mínimo desde las líneas de medianera.

42.8. Especificidades en ZRU3.

La intendencia vinculará especialmente los espacios públicos con las intervenciones de carácter privado que existan en la zona.

ARTÍCULO 43o.- Zona Dos Avenidas. Zona Reglamentada ZRU4.

La normativa aplicable responde a la categorización de suelo urbano.

Zona con infraestructura y servicios completos.

43.1. Uso del suelo en ZRU4.

Se permitirá predominantemente el uso mixto, residencial con comercios de abastecimiento cotidiano hasta 300 m². Se consideran usos condicionados las actividades comerciales y servicios (discotecas, ferias, etc.).

43.2. Prohibiciones en ZRU4.

Se prohíben todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización.

43.3. Fraccionamiento en ZRU4.

Los predios a se admitirá superficie mínima 300 m², con frente mínimo 12 m.

43.4. Edificabilidad en ZRU4.

Superficie máxima edificable del predio (FOS) 80%.

Factor de ocupación del terreno, aproximadamente dos veces la superficie del terreno, (FOT) 2,0.

Altura máxima de edificación, 15 m.

No se exigen retiros frontales. No se exige acordamientos.

Alineación obligatoria. No son obligatorios los basamentos y coronamientos.

La arquitectura, (materiales, colores, ventanas, techos, proporciones), debe estar acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana, no se admitirán terminaciones de arena y portland. Prohibidas las construcciones en adobe, chapa, cartón, material de descarte. Se prohíben los techos de quincha. Utilización de materiales de calidad media como mínimo.

43.5. Espacios Públicos en ZRU4.

En las aceras, pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Es obligatorio mantener el arbolado. Se completa con equipamiento urbano.

43.6. Estacionamientos en ZRU4.

La Intendencia dispondrá la cantidad de estacionamientos a destinar para el edificio o destino de las edificaciones.

43.7. Jardinería y arbolado en ZRU4.

Arbolado en predios privados: estará condicionada su ubicación a 3 m. mínimo desde las líneas de medianera.

ARTÍCULO 44o.- Zona Urbana No Consolidada ZUNC

Los límites de esta zona quedan establecidos en el plano No. 11 Zonificación de la ciudad de Guichón.

44.1. Uso del Suelo de ZUNC.

Se determina para ellas el uso preferente residencial y de producción agrícola intensiva, y complementario de servicios de abastecimiento cotidiano, admitiéndose en forma condicionada la industria de pequeña escala y turística.

44.2. Prohibiciones de ZUNC.

Quedan excluidas las actividades industriales de gran escala, así como actividades extractivas.

44.3. Fraccionamiento de ZUNC.

Los fraccionamientos y construcciones que se realicen se deberán ajustar a las siguientes condiciones: Superficie mínima: 1 ha., frente mínimo 45 m.

Sin perjuicio de los mínimos exigidos en el inciso anterior, los fraccionamientos se deberán dimensionar de acuerdo a lo dispuesto en el presente Decreto, de modo de asegurar un crecimiento ordenado de la trama vial.

44.4. Edificabilidad de ZUNC.

Retiros frontal y bilateral de 10 m., respectivamente.

Superficie máxima edificable del predio (FOS): 20%.

ARTÍCULO 45o.- Zonificación en categoría de suelo suburbano – Zonas Reglamentadas.

Bajo el régimen de suelo suburbano consolidado las zonas reglamentadas identificadas son las siguientes zonas reglamentadas suburbanas:

ZRS1 – Zona Silos.

ZRS2 – Zona La Rural.

ZRS3 – Zona Sur.

ARTÍCULO 46o.- Zona Silos. ZRS1.

Los límites de esta zona quedan establecidos en el plano No. 11 Zonificación de la ciudad de Guichón.

46.1 - Uso del Suelo de ZRS1.

El Área Suburbana ZRS1 se caracteriza por conservar características propias del medio rural, realizándose producción agrícola y admitiendo otros usos. Se determina para ellas el uso preferente residencial y de producción agrícola intensiva, y complementario de servicios de abastecimiento cotidiano, admitiéndose en forma condicionada la industria de pequeña escala.

46.2 - Prohibiciones de ZRS1.

Quedan excluidas las actividades industriales de gran escala, así como actividades extractivas.

46.3 - Fraccionamiento de ZRS1.

Los fraccionamientos y construcciones que se realicen se deberán ajustar a las siguientes condiciones: Superficie mínima: 1 há., frente mínimo: 45 m.

Sin perjuicio de los mínimos exigidos en el inciso anterior, los fraccionamientos se deberán dimensionar de acuerdo a lo dispuesto en el presente Decreto, de modo de asegurar un crecimiento ordenado de la trama vial.

46.4 - Edificabilidad de ZRS1.

Retiros frontal y bilateral de 10 m., respectivamente.

Superficie máxima edificable del predio (FOS): 20%.

Altura máxima 9 m.

ARTÍCULO 47o.- Zona Liga del Trabajo ZRS2.

Los límites de esta zona quedan establecidos en el plano No. 11 Zonificación de la ciudad de Guichón.

47.1 - Uso del Suelo de ZRS2.

El Área Suburbana ZRS2 se caracteriza por conservar características propias del medio rural, realizándose producción agrícola y admitiendo otros usos. Se determina para ellas el uso preferente residencial y de producción agrícola intensiva, y complementario de servicios de abastecimiento cotidiano, admitiéndose en forma condicionada la industria de pequeña escala.

47.2 - Prohibiciones de ZRS2.

Quedan excluidas las actividades industriales de gran escala, así como actividades extractivas.

47.3 - Fraccionamiento de ZRS2.

Los fraccionamientos y construcciones que se realicen se deberán ajustar a las siguientes condiciones: Superficie mínima: 1 ha., frente mínimo 45 m.

Sin perjuicio de los mínimos exigidos en el inciso anterior, los fraccionamientos se deberán dimensionar de acuerdo a lo dispuesto en el presente Decreto, de modo de asegurar un crecimiento ordenado de la trama vial.

47.4 - Edificabilidad de ZRS2.

Retiros frontal y bilateral de 10 m., respectivamente.

Superficie máxima edificable del predio (FOS): 20%.

Altura máxima 9 m.

ARTÍCULO 48o.- Categoría de suelo urbano - Zonas Especiales.

Bajo la categorización de suelo urbano las zonas especiales identificadas son:
ZEU1 – Zona especial de protección ambiental Cañada de los Zorros.

Los límites de estas zonas quedan establecidos en el plano No. 11, zonificación de la ciudad de Guichón.

ARTÍCULO 49o.- Categoría de suelo suburbano – Zonas Especiales en Termas de Almirón.

Se declaran zona especial ZEES1 de Desarrollo Proyectado y las siguientes subzonas especiales bajo la categorización de suelo suburbano en Termas de Almirón:

ZEE1 – 1 Zona Complejo termal y reserva.

ZEE1 – 2 Zona Hotelería.

ZEE1 – 3 Zona Vivienda Central.

ZEE1 – 4 Zona Vivienda jardín.

ARTÍCULO 50o.- Zona especial de desarrollo proyectado por el Gobierno Departamental – Turismo termal ZEES1.

Los límites de la Zona especial están establecidos en el plano No. 17, zonificación.

Los límites de las subzonas especiales están establecidos en el plano No. 17.

La Intendencia promoverá el desarrollo de la zona. La estrategia será concebida en base a un desarrollo integrado apoyado en el Programa de Gestión para Termas de Almirón establecido en el Plan Local.

El plano normativo No. 17 completa las estrategias y zonificación de las zonas. El texto anexo al presente Plan Local contiene lineamientos para adecuar las estrategias en Termas de Almirón.

Declaración de Zona Balnearia.

ARTÍCULO 51o.- Declárase zona balnearia el Predio Municipal integrado por los Padrones Nos. 7888 y 8650, sito en la 5ta. Sección Judicial del Departamento de Paysandú, donde se desarrolla la actividad turística de Termas de Almirón.

Declaración de Zona Urbana.

ARTÍCULO 52o.- Declárase zona urbana el Predio Municipal integrado por los Padrones Nos. 7888 y 8650, asiento de Termas de Almirón, que se regirá por las normas de regulación y desarrollo que se establecen en el presente.

Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 53o.- Apruébase el Ordenamiento Territorial indicado en el Plano Oficial No. 17.

Aprobación de Fraccionamiento.

ARTÍCULO 54o.- Apruébase el Plano No. 525 de apertura de calles, amanzanamiento y fraccionamiento, ubicado en la "Zona B" del Centro Poblado de Termas de Almirón del Plano No. 17 indicado en el artículo anterior.

Área de Protección Ambiental y Protección Turística Termal.

ARTÍCULO 55o.- Se establece una zona de 1 km. de ancho desde los límites del predio regulado por la presente Ordenanza, salvo hacia el este en que llegará hasta el límite oeste de la ciudad de Guichón, denominada zona de protección ambiental y turístico termal.

Podrán instalarse en dicha área emprendimientos relacionados con las actividades turísticas como countries, hoteles, moteles, colonias de vacaciones, instalaciones de agroturismo, deportivas, de esparcimiento, industrias artesanales, así como también actividades agrícolas ganaderas, que no afecten el medio ambiente, no permitiéndose la explotación forestal.

Todas las construcciones a erigirse en dicha zona deberán tener la correspondiente autorización de la Intendencia Departamental de Paysandú, debiendo contar con todos los servicios necesarios y presentar un estudio de impacto ambiental, así como las actividades a emprenderse. (Decreto No. 3037/1997).

Regulación y desarrollo de la Zona de Complejo Termal y Reserva "ZEES1 – 1".

ARTÍCULO 56o.- La "ZEES1 – 1" corresponde al área donde se desarrollan los actuales servicios y funciones brindadas por la Intendencia Departamental.

ARTÍCULO 57o.- "ZEES1 – 1 – A1".

En esta "ZEES1 – 1 - A1", se regularán los asentamientos actuales, el desarrollo de las piletas, de los servicios de apoyo a la actividad termal y las futuras ampliaciones.

La Intendencia realizará el techamiento de una de las piletas existentes a fin de ofrecer la posibilidad de baños termales aún en temporadas de clima no propicio, así como la construcción de dos nuevas piletas recreativas una de agua dulce facilitada por la usina potabilizadora y otra de agua termal. Se estudiará también el posible represamiento del arroyo Guayabos Chico, de manera de permitir el desarrollo de actividades de esparcimiento. También se le dará nueva ubicación en la "ZEES1 – 1 – B1" al parador existente junto a las piscinas, reciclando dicha construcción para áreas de servicios.

Para la realización de estos cambios se respetará la configuración paisajística preexistente, con espacios distendidos entre piletas y servicios.

ARTÍCULO 58o.- "ZEES1 – 1 - A2".

Esta subzona tendrá como destino áreas de camping y picnic. La misma se acondicionará mediante el establecimiento de servicios higiénicos, lavandería, parrilleros, agua potable, energía eléctrica en cantidad y calidad suficientes. El área de camping se cercará, se harán además obras de drenaje y relleno a los efectos de evitar anegamientos.

ARTÍCULO 59o.- "ZEES1 – 1 - A3".

Esta subzona se destinará a futuras construcciones por parte de Intendencia Departamental o que la misma crea pertinente, de servicios o de alojamiento.

ARTÍCULO 60o.- "ZEES1 – 1- B1".

Corresponde al sector donde se ubicarán la Administración Municipal, los comercios, los servicios esenciales como los comercios de abastecimiento, teléfono, primeros auxilios y todo aquel necesario para este tipo de emprendimiento.

También se ubicarán en este sector un Destacamento Policial y de ser necesario una escuela, en acuerdo con las autoridades correspondientes. En ambos casos la Intendencia Departamental cederá como mínimo los terrenos necesarios.

Área de Reserva

ARTÍCULO 61o.- "ZEES1 – 1 – C".

Corresponde al sector norte del Centro Termal y está destinada a área de reserva para toda función necesaria al desarrollo y expansión futura. Sobre el lado más bajo de la misma se ubicarán las piletas de tratamiento sanitario que se forestarán en su perímetro.

El saneamiento será del tipo "efluentes decantados" por lo que cada vivienda deberá contar con una fosa séptica que retenga los sólidos, en las condiciones establecidas en el artículo 68 y solo desagüe el líquido previamente decantado en ella. Cada fosa séptica deberá tener un volumen mínimo de 2000 lts. y las limpiezas se deberán realizar en un período no mayor a 18 meses.

La Intendencia proporcionará un servicio de barométrica en forma permanente. El vertimiento final de las barométricas, será realizado en la planta de tratamiento que posee la ciudad de Guichón.

La planta de tratamiento de los líquidos se realizará en dos lagunas con terraplenes de tierra debidamente compactados y perfilados cuyos taludes se realizarán con una inclinación de H/V=2/1. La compactación será de un 99% del PUSM.

El material del núcleo será de tipo arcilloso con expansiones inferiores a un 3% y no se utilizará en ningún caso suelos con contenidos orgánicos o de descubierta vegetal.

Los taludes exteriores se recubrirán con tepes de pasto de la zona y los taludes interiores con losetas de hormigón hasta una profundidad igual a 1/3 de la altura del espejo de agua. El piso de la laguna será impermeabilizado y regularizado no presentando depresiones ni restos de material de las excavaciones.

El perímetro de la planta de tratamiento contará con cunetas para derivar correctamente las aguas pluviales de la cuenca y se plantarán barreras de árboles de rápido crecimiento que favorezcan el efecto chimenea. Todo el predio irá cercado con un alambrado olímpico de 2,30 m. de altura. El relleno sanitario se realizará en un sector junto a las lagunas previendo su destino final, acondicionamiento y tratamiento.

Regulación y desarrollo de la "ZEES1- 2, 3 y 4".

ARTÍCULO 62o.- ZEES1 – 2. Zona Hotelera.

Está destinada a la construcción de moteles y colonia de vacaciones. La limitación de cada parcela será definida por el o los proyectos a presentar por los interesados.

ARTÍCULO 63o.- ZEES1 – 3. Zona de Vivienda Central.

Corresponde al sector destinado a plaza pública y estacionamiento de vehículos.

Está destinada a la construcción de hoteles.

La limitación de cada parcela será definida por el o los proyectos a presentar por los interesados.

ARTÍCULO 64o.- ZEES1 – 4. Zona de Vivienda Jardín.

Corresponde al sector principal de la "Zona B" y será destinada al amanzanamiento y fraccionamiento de la misma, teniendo las parcelas áreas de 562,50 m² con frentes de 15 m.

Regulación de la edificación en la "ZEES1- 2, 3 y 4" y " ZEES1 – 1 – B1".

ARTÍCULO 65o.- Edificación: La edificación a erigirse en la "Zona B" del Plano de Ordenamiento Territorial tendrá solamente como destino el de vivienda, comercio de aprovisionamiento, servicios necesarios para el Balneario, hospedaje, hotelería, motelería y colonia de vacaciones, de acuerdo a los artículos siguientes.

ARTÍCULO 66o.- Permiso de Construcción: En toda edificación deberá obtenerse previamente el Permiso de Construcción correspondiente y cumplir en general con la Ordenanza No. 8289/1975 y modificativas de Construcción e Higiene de la Vivienda y la particular para esta área dispuesta en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 67o.- Plazo para la construcción: Se establece como plazo máximo para la ejecución de las obras autorizadas de viviendas para particulares, el de 24 meses a partir del remate o licitación. Vencido dicho plazo caducará la validez del Permiso de Construcción concedido. Para hotelería, motelería y colonia de vacaciones, la Intendencia resolverá el plazo de construcción en función del proyecto presentado.

Las oficinas competentes de la Intendencia tienen un plazo de 45 días a partir de la presentación de los planos respectivos para su estudio y aprobación.

ARTÍCULO 68o.- Saneamiento: Mientras no exista red de alcantarillado, prevista en el artículo 66 se hará la descarga de las aguas servidas a cámaras sépticas, y depósito impermeable. Queda prohibido el uso de pozo perdedor.

La Intendencia contará con un plazo de 18 meses a partir de la fecha de adjudicación del predio para realizar la red de alcantarillado y agua potable.

ARTÍCULO 69o.- Retiros y área edificable: La ubicación de las construcciones deberá ajustarse a las servidumbres de retiro frontal de 4 m. y bilateral y posterior de 3 m., no pudiendo cubrirse con edificación más del 40% del área del terreno sin contar las áreas autorizadas en los artículos 71 y 72, debiéndose construir como mínimo 70 m² de superficie techada en cada solar del fraccionamiento original; en caso de fusión de solares la construcción deberá contar con un área edificada acorde con la densidad corriente establecida para la zona, de acuerdo con las normas establecidas en el presente artículo.

ARTÍCULO 70o.- Altura de la Edificación: Los edificios a construirse tendrán una altura máxima de 7 m. La altura mencionada se medirá en todos los casos a partir del nivel de la vereda, en el punto medio del frente de cada predio hasta el nivel superior de la azotea del edificio o hasta la cumbrera de la cubierta si ésta fuera inclinada, salvo aquellas construcciones que no afecten la esencia de esta disposición y que sean complementarias del proyecto hasta un máximo de 20%. Los hoteles que podrán tener una altura mayor si, a juicio de las oficinas técnicas de la Intendencia Departamental de Paysandú, el proyecto se adapta al entorno y se desarrolla en un predio de grandes dimensiones, con mayores y adecuados retiros desde todos sus límites y amplios espacios libres.

ARTÍCULO 71o.- Edificación en áreas de Retiros: En los espacios de retiros laterales y posteriores, podrán realizarse construcciones con destino a garages, depósitos, porches cubiertos, parrilleros o habitaciones de servicios hasta un total de 30 m². La altura de estas construcciones en su parte más alta, no excederá los 3 m. y su frente distará como mínimo 11 m. de la alineación de la calle. En caso de parrillero, la chimenea del mismo deberá tener como mínimo 2 m. más alto que toda la construcción existente en un radio de 3 m.

ARTÍCULO 72o.- En los espacios de retiro frontal, solo se permitirán construcciones de tipo ornamentales como pérgolas, fuentes, glorietas, etc., quedando su aceptación a lo que dispongan los técnicos municipales.

ARTÍCULO 73o.- Cercos: En la zona de retiro frontal, no se permitirá la construcción de cercos de material, admitiéndose cercos vivos, de madera (caladas) o rejas con una altura máxima de 0,80 m.

En las divisorias laterales solo se permitirán cercos vivos de hasta 1,80 m. de altura.

En las divisorias posteriores se permitirán cercos de material.

ARTÍCULO 74o.- Tratamiento de áreas de retiro: Los propietarios deberán realizar el enjardinado, arbolado y arreglo de las áreas libres de edificación. En

el plano de edificación que se presente ante la Dirección de Edificaciones, se deberá indicar la organización del retiro de frente y laterales, debiendo predominar el elemento verde, no permitiéndose construcciones de material (murete, jardineras, etc.) de más de 0,40 metros de altura, salvo lo dispuesto en el artículo 71.

ARTÍCULO 75o.- Fachadas: Las fachadas, laterales y posteriores de cada edificio, deberán ser tratadas en igual forma, en lo que se refiere a su composición y materiales, que la fachada principal.

ARTÍCULO 76o.- Veredas: Los propietarios se encargarán de la construcción y conservación de las veredas frente a sus predios. En predios frentistas a calles no acordonadas, se harán en césped con una pendiente del 2,5% y como prolongación del espacio de retiro frontal. En predios frentistas a calles acordonadas, se construirán las veredas con baldosas acanaladas de color que determinará la Dirección de Edificaciones, de 2 m. de ancho tomados a partir del cordón; el resto se hará en césped; las entradas peatonales o para vehículos, se resolverán con el mismo criterio que se establece en las ordenanzas respectivas para la ciudad de Paysandú. La Intendencia Departamental procederá al arbolado de calles y demás espacios públicos.

ARTÍCULO 77o.- Zona Comercial: En los solares con destino a comercio, servicios y hospedaje, la colocación de anuncios comerciales deberá encuadrarse dentro de la reglamentación específica para los centros termales que se dicte al efecto.

ARTÍCULO 78o.- Prohibiciones: Conforme a lo establecido en el artículo 65 de esta ordenanza, queda expresamente prohibida la instalación o funcionamiento de locales con otro destino que no sea exclusivamente el de vivienda, hotelería, comercio de aprovisionamiento y servicios para la zona.

ARTÍCULO 79o.- Los materiales de las construcciones serán de primera calidad, en su especie, y de reconocida durabilidad. La Intendencia permitirá la construcción de viviendas con los siguientes parámetros de referencia en cuanto a su calidad; para ello se definen dos categorías de viviendas:

CATEGORÍA 1A (de carácter suntuoso). En general se consideran tales, las construcciones que se erijan con materiales de primera calidad nobles, obras de carpintería, carpintería metálica, herrería y de aluminio de primer orden; fachadas revestidas con mármoles y otro material fino, pisos de parquet de madera importada, moquetes, monolíticos y cerámicos de primera calidad; revestimientos interiores de yeso o enduído, paramentos revestidos parcialmente de madera fina, lambrices de madera, zócalos de materiales finos, escaleras de mármol o maderas finas. Revestimientos de azulejos o cerámicas decoradas, dependencias de servicios que revelen construcciones

de importancia, materiales y artefactos higiénicos de primera calidad y terminaciones en general con detalles de lujo.

CATEGORÍA 2A (de carácter bueno): en general se consideran en esta categoría las que se construyen a vía de ejemplo con materiales de buena calidad, carpintería, carpintería metálica, herrería y aluminio de calidad media, fachadas revestidas con materiales nobles, pisos de parquet de maderas nacionales, monolíticos y cerámicos buenos. Revestimientos de azulejos y cerámicos de color, materiales y artefactos higiénicos buenos. Se admitirán dependencias de servicios que revelen construcciones someras.

ARTÍCULO 80o.- Queda prohibido en esta zona, en los espacios de uso público, la realización de cualquier cableado aéreo, ya sea para energía eléctrica, alumbrado público, telefonía o televisión por cable, siempre que las condiciones técnicas de la instalación así lo permitan.

Autorización para la enajenación

ARTÍCULO 81o.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley No. 9515 y demás disposiciones análogas, complementarias y concordantes, autorízase a la Intendencia Departamental de Paysandú a la enajenación de los terrenos que resulten del fraccionamiento previsto en la presente Ordenanza.

Venta de Solares, Tributos, Exoneraciones, Agua Termal y Reinversiones

ARTÍCULO 82o.- El procedimiento de venta de los solares que resulten del fraccionamiento del área en el balneario "Centro Termal de Almirón", se realizará únicamente por remate o licitación y se ajustará al Decreto No. 95/991 (Texto Ordenado de Contabilidad y Administración Financiera T.O.C.A.F), en lo relativo a las normas vigentes par los contratos de los cuales se deriven ingresos para la Administración.

La enajenación de los inmuebles referidos, se realizará conforme a los requerimientos y oportunidades que por razones de buena administración resulten más convenientes para los intereses del Gobierno Departamental de Paysandú.

ARTÍCULO 83o.- Aplícase lo dispuesto en los artículos 46 y 47 del Decreto No. 7377/2016.

ARTÍCULO 84o.- Agrégase al artículo 82 del Decreto No. 2582/95 los siguientes literales:

h) Los inmuebles comprendidos en el literal c) del artículo anterior durante un lapso de 120 días desde su remate o licitación. En aquellos casos en que el correspondiente proyecto de obra fuera presentado en los plazos que

establezca la reglamentación y no ameritara observaciones, el citado plazo será prorrogado hasta su aprobación.

i) Aquellos inmuebles comprendidos en el literal c) del artículo anterior que hubieran obtenido el correspondiente permiso de construcción y durante un plazo de 24 meses desde su remate o licitación.

ARTÍCULO 85o.- Exonérase de todo tributo creado o a crearse que grave la propiedad inmueble, a los padrones urbanos del Centro Termal de Almirón, por los mismos plazos y condiciones que las establecidas en el artículo anterior, salvo lo dispuesto en el artículo 90 del presente Decreto.

ARTÍCULO 86o.- Aplícase lo dispuesto en el artículo 60 del Decreto 7377/2016.

ARTÍCULO 87o.- Aplícase lo dispuesto en el artículo 61 del Decreto 7377/2016.

ARTÍCULO 88o.- **Impuesto a la edificación inapropiada.**

Considérase edificación inapropiada a los efectos de lo dispuesto por el numeral 2 del artículo 297 de la Constitución de la República, a las construcciones que, teniendo un valor real superior al 20% del valor real total (terreno y mejoras), no cumplan con las Ordenanzas Municipales correspondientes o no fueran finalizadas en un plazo máximo de 24 meses de acuerdo a lo establecido en el artículo 69 del presente Decreto. Este tributo sólo se aplicará a los padrones situados en los Centros Termales de Guaviyú y Almirón.

ARTÍCULO 89o.- Tasa. La tasa del impuesto será la equivalente a la dispuesta en el artículo 60, literal d), del Decreto No. 7377/2016.

ARTÍCULO 90o.- Exoneraciones. Quedan exonerados del tributo establecido en el artículo 88 por un plazo de 2 años desde su remate o licitación, salvo lo dispuesto en el inciso siguiente:

Si se constataren construcciones que no respondan a las ordenanzas previstas en la materia, se perderá la exoneración prevista en este artículo a los 60 días de la notificación correspondiente, si no se hubiera subsanado la infracción.

ARTÍCULO 91o.- Agua termal. La Intendencia Departamental no se obliga al suministro de agua termal, sin perjuicio de lo cual, a propuesta de los interesados, se podrán considerar proyectos hoteleros, moteleros, y de colonias de vacaciones que contengan el reciclaje de agua termal ya utilizada. El costo de las instalaciones necesarias y la operación de las mismas, será por cuenta del proponente.

ARTÍCULO 92o.- Reinversiones. El producido del fraccionamiento y venta de terrenos del Centro Termal de Almirón, será destinado íntegramente a la reinversión en el mismo.

Enunciativamente se aplicará para: la propia regulación, agua potable y saneamiento del fraccionamiento, saneamiento de la Zona "A", caminería interna, amojonamiento, energía eléctrica, forestación, infraestructura pública, piscinas, áreas de turismo social (de esparcimiento, picnic y zona de camping), servicios anexos, reubicación de zona comercial y las que propendan a la regulación y desarrollo de este Centro Turístico Termal.

A los efectos de lo dispuesto en el inciso 1o. de este artículo, el Ejecutivo creará una cuenta especial con destino específico en su Presupuesto General de Gastos, denominada Fondo de Desarrollo Termal Almirón.

ARTÍCULO 93o.- En los casos de proyectos de construcción de hoteles, moteles y colonias de vacaciones, el plazo de exoneración de tributos que gravan la propiedad inmueble, previsto en esta Ordenanza, será igual al que determine el Ejecutivo Departamental para este tipo de construcciones, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 66.

Disposiciones Transitorias.

ARTÍCULO 94o.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 55 de este Decreto, la Intendencia dentro de un plazo de 180 días deberá realizar un relevamiento de todas las construcciones establecidas en el área de protección ambiental, para lo que solicitará la intervención del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y establecerá las normas de edificación que la regirán en el futuro.

A aquellas construcciones que a la fecha de la inspección afecten el medio ambiente se les otorgará un plazo de 180 días para regularizar la situación.

ARTÍCULO 95o.- El Ejecutivo Comunal reglamentará el presente Decreto.

ARTÍCULO 96o.- **Categoría de suelo rural - Zonas Especiales.**

Se establecen las siguientes zonas especiales bajo el régimen de suelo categoría rural:

Zona de protección ambiental y turístico termal.

Zona de protección ambiental y paisajística Palmares de Guichón.

Zona de protección natural y ambiental Rincón de Pérez.

ARTÍCULO 97o.- **Zona de Protección ambiental termal y turístico ZER1.**

Se establece una zona de 1 km de ancho desde los límites del predio de las Termas de Almirón de protección en la cual no se podrá instalar actividades nocivas para el desarrollo turístico ni forestal.

Se establece una zona ZER1 que se delimita según plano No. 12 ubicada entre las Termas de Almirón y la ciudad de Guichón denominada de protección ambiental termal y turístico productiva.

Podrán instalarse en dicha zona emprendimientos relacionados con las actividades turísticas como countries, hoteles, moteles, colonias de vacaciones, instalaciones de agroturismo, deportivas, de esparcimiento, industrias artesanales, así como también actividades agrícolas ganaderas, que no afecten el medio ambiente, no permitiéndose explotación forestal.

A las exigencias del artículo se agregan todas aquellas exigencias que la Ley No. 18.308 fija para las actuaciones territoriales.

ARTÍCULO 98o.- Zona de protección ambiental y paisajística Palmares de Guichón ZER3.

La Intendencia y la sociedad civil organizada elaborarán con entidades vinculadas a la materia ambiental un instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible para esta zona. Los límites de las zonas quedan establecidos en el plano No. 12.

Un sector a definir por la alcaldía de Guichón, en el padrón No. 323, se protegerá a modo de preservar el sitio histórico donde se desarrolló la Batalla del Palmar.

ARTÍCULO 99o.- Zona de protección natural y ambiental, Rincón de Pérez. SNAP Montes del Queguay.

Los lineamientos estratégicos para esta zona y los límites de la zona serán los que establezca la propuesta que el Sistema de Áreas Protegidas SNAP realiza para la zona.

ARTÍCULO 100o.- Zona de protección natural y ambiental, Parque Municipal ZERN1.

Los lineamientos estratégicos para esta zona y los límites de la zona serán los que establezca la Intendencia y seguirá los lineamientos del programa de puesta en valor de los recursos naturales y ambientales.

ARTÍCULO 101o.- Zona de actividades múltiples en la microrregión de Guichón ZER2.

Los límites de la zona de actividades múltiples ZER2 propuesta están en el plano No. 12.

Esta zona es clave para acompañar el desarrollo económico del territorio.

Se excluyen la ubicación en esta zona de las actividades de industria contaminante o de riesgo en términos de volumen y agresividad de los efluentes. Se admitirá la residencia cuando la misma responda a actividades del suelo rural productivo o natural.

Para la ubicación de los emprendimientos u otras localizaciones deberá presentarse un Plan de Actuación Integrada (PAI).

La estrategia territorial correspondiente a la Zona de Actividades Múltiples se basará en las acciones propuestas en el programa de desarrollo económico local integrado que integran el cuerpo del Plan Local:

Sistema de transporte, logística y comunicaciones.

ARTÍCULO 102o.- Sistema vial y redes de infraestructuras.

En el plano No. 13 se establecen los sectores prioritarios de la red vial, incluyendo tramos a realizar en mediano y largo plazo. En los proyectos se definen los accesos a la ciudad por Ruta No. 90.

ARTÍCULO 103o.- Conectores urbanos.

En el plano No. 13 se establecen los conectores viales de tránsito pesado, de segundo orden, los conectores turísticos y los estructuradores urbanos de primer y segundo orden.

ARTÍCULO 104o.- Calles proyectadas.

En el plano No. 13 se establecen las calles proyectadas. Estas calles proyectadas serán base de los proyectos urbanos a realizarse en los sectores urbanos. Serán respetados los trazados que incluye el Plan Local en aquellos sectores del territorio urbano que están destinados a urbanizarse y hoy se identifican como suelo urbano no consolidado y con el atributo potencialmente transformable.

Serán piezas y sectores prioritarios de la red vial, incluyendo El Plan Local define las calles (calles proyectadas en el plano N° 13).

ARTÍCULO 105o.- Sistema de saneamiento e infraestructuras.

En el plano No. 14 se establecen los sectores prioritarios de la red de saneamiento colectivo existentes cedido por OSE.

CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ARTÍCULO 106o.- Instrumentos de participación ciudadana.

A los efectos de la aplicación de los artículos vigentes del Plan y modificaciones, ajustes parciales y planificación derivada, se utilizarán instrumentos de participación ciudadana y de consulta pública como indica la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible como son la Puesta de Manifiesto y la Audiencia Pública, previos a la presentación definitiva a la Junta Departamental.

ARTÍCULO 107o.- Instrumentos de Gestión del Plan Local.

Los instrumentos de gestión que se aplicarán serán: el Equipo Ejecutivo de la Gerencia del Plan, el Grupo Promotor del Plan y las Comisiones Asesoras, o Especiales.

ÓRGANOS DE GESTIÓN Y SEGUIMIENTO

ARTÍCULO 108o.- Comisión Asesora.

La Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible a nivel Departamental, -según el artículo 73 de la Ley No. 18.308- tendrá como cometido realizar aportes en el proceso de elaboración, ejecución y seguimiento del presente Plan y su integración específica para actuar en el ámbito del Plan Guichón. Estará definida por el Ejecutivo Comunal con representación específica del Municipio y de las instituciones públicas y privadas así como representantes de la sociedad civil con incidencia directa en el territorio.

ARTÍCULO 109o.- Oficina Técnica del Plan.

El seguimiento y control del presente Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Microrregión de Guichón será ejecutado por la Oficina Técnica del Plan, dependiente de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Vivienda de la Intendencia Departamental.

Cometidos.

Los cometidos particulares de la Oficina Técnica del Plan son los siguientes:

1. Deber de coordinación: Coordinará las actuaciones que se lleven a cabo en el marco del presente Decreto. Coordinará también las actuaciones de las Comisiones Especiales que se establezcan en el presente Plan.

Asimismo coordinará con todos los departamentos, direcciones, oficinas o secretarías de la Intendencia Departamental, en lo que tenga relación a la materia urbanística y de planificación.

Todas las obras que lleve adelante la Intendencia ya sean viales, arquitectónicas, de tránsito, o cualquiera que signifique una modificación urbanística deberán contar previamente con un informe técnico de la Oficina Técnica del Plan.

Operará como coordinadora de los demás organismos y dependencias públicas que intervengan territorialmente en las áreas que define el presente Plan.

2. Convenios: Recomendará la suscripción de Convenios con otros organismos públicos o privados.

3. Deber de estudio y proposiciones instrumentales: Elaborará y podrá proponer el estudio y aprobación de nuevos instrumentos de ordenación urbana en el caso que así se requiera o desarrollará los ya existentes. Promoverá la participación ciudadana dentro del proceso de elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial como garantía de consenso y consulta pública.

4. Cartera de Tierras: Gestionará el Patrimonio Departamental de Suelos a efectos de llevar adelante los planes que la Intendencia Departamental deba ejecutar conforme a la Constitución, a la Ley y a los Decretos Departamentales.

5. Información urbanística acerca de los usos de suelo de acuerdo a los instrumentos de ordenamiento territorial y demás normativa departamental y nacional vigente.

6. Inspectoría de Control Territorial: Se encargará de llevar adelante la policía territorial, dentro de los ámbitos territoriales de su competencia y de acuerdo a las normas que específicamente se elaboren para la materia, elevando al Intendente las recomendaciones sobre acciones a adoptar ante eventuales infracciones a lo estipulado en el Plan.

7. Inventario patrimonial: Elaborará un inventario de predios y fincas de interés patrimonial departamental y a efectos de su adecuado mantenimiento, puesta en valor y promoción, elaborará y gestionará programas con incentivos departamentales tendientes a la valorización patrimonial. Procurará la participación de los particulares en los programas de Conservación Patrimonial así como de la Comisión de Patrimonio Cultural Departamental.

8. Evaluación, monitoreo y seguimiento de la gestión de los instrumentos de ordenamiento territorial una vez aprobados.

ARTÍCULO 110o.- Gerenciamiento del Plan Local.

La responsabilidad de gerenciar y coordinar el Plan Local corresponde a la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Paysandú.

El gerenciamiento del Plan estará a cargo del Gestor del Plan de Guichón.

La Oficina de Ordenamiento Territorial tendrá a su cargo la supervisión general de los programas que crea el Plan Local y será quién vincule la aplicación específica de dichos programas con los proyectos que surgen del Plan Local.

ARTÍCULO 111o.- Observatorio Ambiental.

Créase la Comisión de Desarrollo para el Plan Local, según lo dispuesto en el artículo 134 del Decreto No. 7719/2018.

ARTÍCULO 112o.- Grupo Promotor del Plan Local.

El Plan Local contará con un Grupo Promotor del Plan designado por el Intendente con integración de delegados de los diferentes programas involucrados en el Plan, un edil por Bancada con representación y delegados de la sociedad civil. El Intendente reglamentará el funcionamiento y la integración.

La Intendencia promoverá la creación del Grupo Promotor del Plan, en adelante GPR.

El Grupo Promotor trabajará en estrecha colaboración con departamentos y direcciones de la Intendencia.

ARTÍCULO 113o.- Comisiones asesoras sectoriales o Comisiones de Gestión para las Zonas Especiales.

En el caso de identificar la necesidad de contar con comisiones asesoras sectoriales o para el tratamiento de las Zonas Especiales que crea en el presente Plan Local se podrá crear la Comisión de Gestión para las Zonas

Especiales cuyo cometido será el de estudiar e informar sobre las solicitudes de permisos de construcción, uso u ocupación en las Zonas Especiales que llegaran a la Intendencia.

La integración de la Comisión será multidisciplinaria, estando integrada por delegados de las direcciones y departamentos de la Intendencia que el Ejecutivo considere. La Comisión resolverá la forma de funcionamiento que considere conveniente.

Podrán crearse comisiones con el objetivo de analizar bienes de orden patrimonial y ambiental o con el objetivo de promover y canalizar inversiones en otras zonas especiales creadas en el Plan Local.

CAPÍTULO V

INSTRUMENTOS DERIVADOS DEL PLAN LOCAL, MODIFICACIONES Y AJUSTES, PLANIFICACIÓN DERIVADA

ARTÍCULO 114o.- Planes sectoriales, de actuación integrada y planes parciales.

La Intendencia hará uso de los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible a los efectos de dar cumplimiento a las especificaciones y acciones que propone el Plan Local.

En particular los planes sectoriales, de actuación integrada (PAI) y los planes parciales y especiales serán objeto de utilización en la planificación derivada del presente Plan Local.

ARTÍCULO 115o.- Modificaciones, ajustes parciales y planificación derivada.

El Ejecutivo Departamental con base en la recomendación fundada de equipos técnicos competentes remitirá a la Junta Departamental para su consideración toda modificación que tienda a mejorar las calidades del Plan Local.

En particular queda encomendada la elaboración de normas reglamentarias e instrumentales para optimizar los programas de Desarrollo económico local integrado, el de puesta en valor de los recursos naturales y patrimoniales, el de cohesión social y el programa de transporte, logística y comunicaciones.

Asimismo, la Intendencia elaborará los planes especiales derivados del Plan Local en aquellos centros poblados que considere necesario.

CAPÍTULO VI

ORDENANZA SOBRE PATRIMONIO CULTURAL Y AMBIENTAL NATURAL

ARTÍCULO 116o.- Patrimonio Cultural y Ambiental Natural.

En virtud de las declaraciones y conceptos presentes en la Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural de 1972, ratificada por Ley Nacional N° 15.964 del 28 de junio de 1988, y la Convención para la salvaguarda del patrimonio inmaterial de 2003, ratificada por Ley Nacional N° 18.035 del 20 de octubre de 2006; los recursos naturales y culturales de nuestro territorio constituyen un patrimonio nacional que debe ser protegido.

ARTÍCULO 117o.- Recursos naturales.

Quedan incluidos entre los recursos patrimoniales naturales las formaciones físicas y biológicas o grupos de esas formaciones que posean un valor excepcional desde el punto de vista estético o científico, las formaciones geológicas y fisiográficas y zonas estrictamente delimitadas que constituyan el hábitat de especies, animal y vegetal, amenazadas con valor destacado desde el punto de vista estético o científico, así como los lugares naturales o zonas naturales estrictamente delimitadas, que representen valor para la ciencia, la conservación o la belleza natural.

Quedan incluidos entre los recursos patrimoniales culturales el patrimonio material y el patrimonio inmaterial.

ARTÍCULO 118o.- Integración del patrimonio cultural material.

El patrimonio cultural material se integra por los monumentos: obras arquitectónicas, de escultura o de pintura monumentales, elementos o estructuras de carácter arqueológico, inscripciones, cavernas y grupos de elementos, grupos de construcciones, aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje sea relevante y que evidencien un valor excepcional histórico, artístico o científico, así como paisajes culturales que sustenten un valor destacado de tipo histórico, estético, etnológico o antropológico.

ARTÍCULO 119o.- Integración del patrimonio cultural inmaterial.

El patrimonio cultural inmaterial está integrado por los usos, representaciones, expresiones, conocimientos y técnicas junto con los instrumentos, objetos, artefactos y espacios culturales que son inherentes a las comunidades, los grupos y en algunos casos los individuos, y considerados por estos como parte integrante de su patrimonio cultural.

ARTÍCULO 120o.- Patrimonio Natural y Cultural Departamental – Definición.

Se entiende por Patrimonio Natural y Cultural Departamental todos los recursos que posean valores relevantes que los conviertan en hitos referenciales para la construcción de la identidad y la memoria colectiva local del Departamento.

ARTÍCULO 121o.- Zonas, sitios o bienes de interés departamental.

Se define la figura de zona, sitio o bien de interés departamental para identificar a todos aquellos bienes de naturaleza natural y/o cultural, material o inmaterial, cuyas cualidades individuales o de relación con el ambiente circundante estén de acuerdo con los conceptos incluidos en las Leyes Nacionales Nos. 15.964 y 18.035, y por tanto puedan ser considerados patrimonio natural y cultural departamental.

Los recursos patrimoniales que ya han sido declarados Monumento Histórico Nacional en virtud de las disposiciones establecidas por la Ley No. 14.040 y

aquellos que se declaren en el futuro se considerarán, automáticamente, en la lista de zonas, sitios o bienes de interés departamental.

ARTÍCULO 122o.- Declaración de zonas, sitios o bienes de interés departamental.

La declaratoria de zona, sitio o bien de interés departamental corresponde al Gobierno Departamental y se realiza mediante los instrumentos que especifica la Ley No. 18.308. La declaratoria surgirá de la aplicación de los criterios establecidos por el Gobierno Departamental y de acuerdo con los instrumentos definidos en el Capítulo IV Instrumentos especiales de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, Ley No. 18.308 por la cual se aplican los instrumentos especiales: Inventarios y Catálogos.

ARTÍCULO 123o.- Criterios generales de valoración histórica, estética o arquitectónica de los bienes de interés departamental.

Los criterios de valoración histórica, estética o arquitectónica que se aplicarán serán reglamentados por el Ejecutivo Departamental previo asesoramiento de técnicos expertos en la materia del patrimonio.

ARTÍCULO 124o.- Grados de protección de bienes arquitectónicos.

Para las zonas, sitios o bienes declarados de interés departamental e incorporados al inventario o catálogo quedarán definidos con validez departamental los grados de protección patrimonial que se le asignarán a cada uno. Hasta tanto se elabore el inventario patrimonial de bienes, la intervención en cada uno de ellos quedará a criterio de la Comisión de Patrimonio Cultural de Paysandú.

ARTÍCULO 125o.- Intervención en bienes de carácter arquitectónico – urbano. Aplicación de los grados y valores arquitectónicos de protección.

Toda obra que modifique el estado actual de un bien considerado patrimonio deberá cumplir con lo especificado en su grado de protección patrimonial. Las oficinas técnicas municipales harán cumplir las especificaciones para cada grado.

ARTÍCULO 126o.- Intervención en los recursos ambientales y culturales.

Podrá exigirse la utilización de los mecanismos previstos en la Ley 18.308 LOTDS, para la aprobación de emprendimientos que afecten total o parcialmente los recursos naturales y culturales.

ARTÍCULO 127o.- Programa de puesta en valor de los recursos naturales y culturales. Creación y Objetivos.

Se crea el Programa de puesta en valor de los recursos naturales y culturales cuyos objetivos generales consisten en:

- Poner en valor el patrimonio cultural y natural a escala local, microrregional y departamental a través del fortalecimiento y el rescate de los valores de

identidad y la memoria colectiva que comparten los habitantes del departamento.

- Promover la actividad turística concebida como componente estratégico para la valorización del patrimonio natural y cultural así como del desarrollo económico del departamento, sin perjuicio de lo establecido en el Programa de Desarrollo Económico Local.

ARTÍCULO 128o.- Objetivos Específicos del Programa de puesta en valor de los recursos naturales y culturales.

- a) Elaborar, implementar y monitorear la ejecución de las estrategias de valorización patrimonial, desarrollo turístico y protección ambiental del Departamento, las cuales estarán bajo responsabilidad de la Intendencia Departamental con el apoyo de la Sociedad Civil Organizada a tal fin y en coordinación con las autoridades nacionales competentes en la temática. Estas estrategias contemplarán especialmente los modos de participación que permitan la intervención directa de los actores sociales, económicos y culturales que conforman la comunidad local.
- b) Promover la capacitación y formación de los agentes económicos, actores sociales, culturales y productivos e instituciones, para fomentar el surgimiento de proyectos de desarrollo local, y la conformación de redes entre estos actores involucrados en las estrategias del Programa.
- c) Identificar, concebir y direccionar líneas de acción, propuestas de desarrollo, incorporación de actividades nuevas, proyectos de inversión vinculados al desarrollo sostenible de las dimensiones patrimoniales, turísticas y ambientales. Estos proyectos quedarán incorporados a la cartera departamental de proyectos de desarrollo.
- d) Regular y contextualizar las actividades turísticas respecto a los planes y políticas de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible con especial énfasis en los aspectos patrimoniales y ambientales.

ARTÍCULO 129o.- Marco de ejecución e implementación del Programa.

La ejecución del Programa de puesta en valor de los recursos naturales y culturales se enmarca en la legislación nacional e internacional que rige la materia, y muy particularmente lo dispuesto en los siguientes actos y disposiciones constituyéndose en un instrumento de actuación de las competencias del Gobierno Departamental, sin perjuicio de las disposiciones que surgen de ese marco normativo.

- Ley N° 14.040 Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de la Nación, del 20 de octubre de 1971, Decreto Reglamentario N° 536/72 del 1° de agosto de 1972.
- Ley N° 14.960, Monumentos Históricos. Los Monumentos Históricos declarados por el Poder Ejecutivo quedan exonerados de determinados tributos. 16 de noviembre 1979.
- Ley N° 16.466 de Impacto Ambiental y su Decreto Reglamentario N° 435/994.

- Ley N° 13.776 del 17 de octubre de 1969 que aprueba la Convención para la Protección de la Flora, de la Fauna y de las Bellezas Naturales de los Países de América.
- Ley N° 14.040, Creación de la Comisión de Patrimonio Cultural de la Nación, decretos relativos a declaratoria de Monumentos Históricos Nacionales del Departamento.
- Ley N° 15.851 de Creación y cometidos del Ministerio de Turismo.
- Ley N° 16.906 de Inversiones.
- Ley N° 15.964 Convención sobre la protección del patrimonio mundial cultural y natural.
- Ley N° 17.234, Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas, del 22 de febrero del 2000.
- Ley N° 18.035 Convención para la salvaguarda del patrimonio inmaterial.
- Ley N° 18.308 de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible con sus decretos reglamentarios 400/09 y 221/09.
- Ley N° 18.610 de Políticas de Aguas.
- Ley N° 14.859 Código de Aguas.
- Ley N° 15.239 Uso y conservación de suelos y aguas.
- Ley N° 15.939 Ley Forestal.
- Ley N° 17.283 Ley General de Protección del Medio Ambiente.

ARTÍCULO 130o.- Estructura Orgánica del Programa de puesta en valor de los recursos naturales y culturales.

La Intendencia establecerá las disposiciones de organización interna para la gestión del Programa procurando la coordinación con las políticas de las respectivas dependencias.

En los casos en que el Ejecutivo Departamental entienda pertinente, dado las características peculiares del bien involucrado y su trascendencia a nivel nacional y/o internacional, podrá crear Comisiones de Gestión específicas integradas por representantes de las Instituciones Públicas y Privadas vinculadas directamente con dicho bien, representantes de la sociedad civil y personalidades calificadas en el tema patrimonial y ambiental.

La Intendencia favorecerá la creación de un Grupo Promotor con el objetivo de organizar los actores locales y departamentales, con un enfoque nacional e internacional y vincularse con organismos nacionales e internacionales públicos y privados.

El gerenciamiento del Programa será definido por el Ejecutivo Departamental y estará a cargo de la o las Direcciones que éste establezca.

ARTÍCULO 131o.- Inventario y Catálogo departamental de Zonas, Sitios y Bienes.

La Intendencia elaborará un preinventario con fichas descriptivas en las que se identificará perfectamente la zona, sitio o bien objeto de la valorización

con señalamiento detallado de su situación registral, catastral y titularidad. Este preinventario se pondrá a consideración de la Junta Departamental.

El preinventario estará compuesto por un fichero operativo, con fichas técnicas de descripción, análisis y valoración.

La actualización del inventario será una actividad continua de las oficinas técnicas de la Intendencia.

El Gobierno Departamental conjuntamente con la opinión de Comisiones de la sociedad civil definirá nuevos criterios de identificación, clasificación e incorporación al Inventario de patrimonio departamental.

ARTÍCULO 132o.- Criterios de selección y ampliación para el Inventario.

El Gobierno Departamental conjuntamente con la Comisión de la sociedad civil definirá los criterios de identificación, clasificación e incorporación al Inventario o catálogo de zonas, sitios o bienes de interés ambiental o patrimonial departamental. Se guiará por las condiciones establecidas en la Ley 18.308 LOTDS, sin perjuicio de establecer o agregar otros criterios de Valoración en este PLAN LOCAL.

ARTÍCULO 133o.- Incentivos del Programa.

La Intendencia elaborará un proyecto de reglamento de incentivos y estímulos, el que será oportunamente remitido a la Junta Departamental para su consideración y aprobación. El mismo tendrá como base la aplicación de la Ley 18.308 LOTDS y la Intendencia establecerá otros criterios que considere, entre otros los siguientes.

1. Estímulos Tributarios para el mantenimiento y valorización patrimonial y ambiental.

La Intendencia podrá otorgar estímulos tributarios para los Bienes considerados de Interés Departamental:

2. Canje de atributos urbanísticos y potencial constructivo.

Los planes especiales determinarán las limitaciones a la propiedad establecidas constitucional y legalmente y las justas compensaciones en términos de atributos urbanísticos canjeables o comercializables en zonas no protegidas, según aplicación de la Ley 18.308 LOTDS.

La reglamentación establecerá las condiciones en que los atributos urbanísticos podrán ser utilizados como incentivos patrimoniales en el Programa.

3. Incentivos Financieros.

En la ejecución del Programa por la Intendencia se podrá:

- a) Promover líneas crediticias especiales para las zonas, sitios y bienes patrimoniales.
- b) Celebrar los acuerdos que se entiendan convenientes ante instituciones nacionales o internacionales cumpliendo con las normas vigentes en la materia.
- c) Gestionar ante organismos estatales la exoneración de tributos nacionales.

ARTÍCULO 134o.- Educación para el patrimonio cultural y ambiental.

El Programa promoverá la difusión del patrimonio cultural y ambiental y de todas aquellas actividades que coadyuven al fortalecimiento de la capacidad local de desarrollar una política y una cultura patrimonial.

ARTÍCULO 135o.- Regulaciones para la producción.

a) Distancias mínimas para la aplicación de agroquímicos.

Se prohíbe la aplicación aérea de agroquímicos tales como plaguicidas, herbicidas, fungicidas en el ámbito de aplicación del presente Plan, es decir, tanto en zonas urbanas como en las zonas suburbanas con producción existente.

Se prohíbe la aplicación terrestre mecanizada en cultivos extensivos e intensivos de agroquímicos tales como plaguicidas, herbicidas, fungicidas a una distancia menor a 500 m. desde el límite de zonas urbanas definidas en el presente Decreto y Centros de Estudio manteniendo una distancia mínima de 25 m. del límite del predio lindero.

Se prohíbe la aplicación terrestre mecanizada en cultivos en los primeros 25 m. del límite del predio lindero. A continuación de los mismos, se permite la aplicación manual con mochila en una faja de 30 m.

Por último, si resta área disponible, se permitirá la aplicación terrestre mecanizada.

b) Distancias mínimas para la actividad productiva respecto a la UPA (Unidad Potabilizadora de Agua).

Se prohíbe la actividad productiva dentro del radio de 200 m. del entorno de la misma.

c) Engorde a corral.

Se deberán aplicar los siguientes criterios de localización de todas las instalaciones de los establecimientos de engorde a corral incluyendo las medidas de protección:

Prohibiciones:

- En zona predefinida de recarga de acuífero. Los proyectos para capacidad de instalación mayor a 5.000 animales deben realizar Estudio Hidrogeológico en el área de influencia, a escala 1:10.000 para determinar si se encuentra en una zona de recarga de acuíferos.
- En suelos arenosos con un porcentaje mayor al 75% de arena según triángulo de texturales de suelo.
- En áreas protegidas y sus zonas de amortiguación (según Ley No. 17.234 de febrero del año 2000).
- En presencia de cursos de agua a menos de 500 m. tomados desde el límite exterior del punto más próximo del corral o la zona de apilado de estiércol.

Se admite:

- En zonas no inundables (con una probabilidad de ocurrencia de inundaciones de menos de 1 cada 50 años).
- Con pendientes del terreno entre 1,5 – 3%.
- En distancia a toma de agua superficial para captación de agua con destino a potabilización ≥ 5 km.
- Con profundidad a la napa freática ≥ 3 m.
- En suelos con baja permeabilidad hidráulica (cond. hidráulica $\leq 1 \times 10^{-3}$ cm./sec.).
- Distancia \geq de 10 km. al límite exterior de las zonas urbanas definidas por el presente Plan y zonas determinadas con destino turístico y centros de estudio.
- Distancia \geq de 2 km. de rutas nacionales.
- En presencia de otros establecimientos de engorde a corral, siempre que los efectos sobre el ambiente no se potencien.

d) Cultivos transgénicos.

Deberá cumplir con la normativa nacional vigente para este tipo de actividad. No podrá cultivarse el cultivo transgénico a menos de 250 m. de cualquier tipo de caminería de uso público.

e) Distancias mínimas para la actividad forestal.

Se prohíbe la actividad forestal dentro del radio de 500 m. desde el límite de zonas urbanas y suburbanas definidas en el presente Decreto.

f) Monte nativo ribereño y blanqueal.

Las actividades productivas y demás actuaciones en el territorio deberán respetar las especies del monte nativo ribereño y blanqueal.

g) Regulación de salas de extracción de miel.

Las salas de extracción de miel solo podrán desarrollarse en la categoría de suelo rural productivo y en los suelos suburbanos establecidos por el presente Plan Local quedando prohibida la localización de esta actividad fuera de estas categorías de suelo.

Distancias mínimas: No se podrán instalar salas de extracción de miel a menos de 200 m. del límite de las zonas urbanas establecidas en el presente Plan así como viviendas, centros de estudio, rutas nacionales o caminos departamentales, porteras y accesos a predios.

Se deberán de evaluar para la localización de las mismas la dirección de los vientos predominantes en relación a las localidades ubicadas dentro del ámbito de aplicación del Plan.

**CAPÍTULO VII
DISCIPLINA URBANÍSTICA**

ARTÍCULO 136o.- Control territorial.

El Gobierno Departamental ejercerá la Policía territorial a los efectos de identificar todas aquellas acciones, obras, fraccionamientos, loteos u operaciones de todo tipo realizadas en contravención de las normas aplicables y sancionar a los infractores. Para ello, cuenta con las potestades previstas en los artículos 68 y siguientes de la Ley 18.308 así como por el artículo 35 numeral 43 literal B de la Ley 9515, en la redacción dada por el artículo 83 numeral 4), literal b) de la Ley 18.308.

ARTÍCULO 137o.- Facultad de Policía Territorial Específica.

Según lo dispone la Ley N° 18.308 en su artículo 69, la Intendencia Departamental, en el marco de los poderes de policía territorial y de la edificación, deberán impedir: la ocupación; la construcción; el loteo; el fraccionamiento y toda operación destinada a consagrar soluciones habitacionales, que implique la violación de la legislación vigente en la materia o los instrumentos de ordenamiento territorial, respecto de los inmuebles del dominio privado donde no pueda autorizarse la urbanización, fraccionamiento y edificación con destino habitacional.

Esta obligación regirá también para los casos que carezcan de permiso aunque se ubiquen en zonas donde pudiera llegar a expedirse dicha autorización.

Verificada la existencia de actividades que indiquen:

- a)** La subdivisión o construcción en lotes en zona donde no pueda autorizarse.
- b)** La subdivisión o la construcción no autorizada, o ante la constatación de la existencia en zona no habilitada para tal fin sin la previa autorización, de: fraccionamiento, loteo y construcciones.

Cuando se trate de bienes inmuebles de propiedad privada la Intendencia Departamental deberá concurrir ante la sede judicial de turno, solicitando la inmediata detención de las obras y la demolición de las existentes.

Presentada la demanda, el Juez actuante, verificados los extremos imprescindibles, decretará la suspensión inmediata de las obras y la demolición de las existentes.

En caso de incumplimiento de la orden emanada de la medida cautelar o de la demanda principal por el término de cinco días corridos, el Juez dispondrá el ingreso al predio para proceder a la inmediata demolición de las construcciones levantadas en contra de la orden judicial, con cargo a la propiedad, siendo de aplicación, en lo pertinente lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley N° 15.750, de fecha 8 de julio de 1985 y toda otra legislación vigente.

ARTÍCULO 138o.- Inspectoría Territorial de Control Territorial.

La Inspectoría de Control Territorial creada por Decreto N° 6410/2011, funcionará dentro de las competencias de la Unidad de Ordenamiento Territorial (Departamento de Obras) y será conformada por los inspectores necesarios y con la formación requerida en virtud de los amplios cometidos de

la misma y sin perjuicio de las coordinaciones necesarias con las Direcciones de la Intendencia Departamental que cuentan con cuerpos inspectivos particulares.

ARTÍCULO 139o.- Cometidos de Inspectoría de Control Territorial.

- 1) La inspección y preservación diaria de los espacios públicos y el control respecto al cumplimiento del presente decreto.
- 2) La inspección y preservación diaria de los espacios públicos costeros a los efectos de evitar nuevas ocupaciones de zonas inundables de dominio público, implantando guardias diurnas al efecto.
- 3) La inspección y preservación de los espacios públicos y recursos naturales en el medio rural. El control respecto de las plantaciones no autorizadas, contralor en cuanto al uso, venta y seguimiento en aplicación de agroquímicos, entre otros.
- 4) La fiscalización para la conservación del patrimonio cultural y patrimonial en medio rural y urbano.
- 5) La inspección a los efectos de identificar todas aquellas acciones, obras, fraccionamientos, loteos u operaciones de todo tipo realizadas en contravención de las normas aplicables en materia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, tanto en el ámbito nacional (Leyes Nos. 18.308 y 18.367) así como en el ámbito departamental (Instrumentos específicos creados por los procedimientos previstos en la legislación antes referida).
- 6) Aplicación de las sanciones previstas o adopción de las medidas específicas necesarias para procurar el efectivo cumplimiento de la normativa.
- 7) La prevención de conflictos en esta materia a través de la interacción y actuación social en el territorio.
- 8) La señalización de áreas geográficas concretas identificadas con cartelería como: zona de riesgo, prohibición de construcción, peligro de derrumbe, entre otros.
- 9) La ejecución de las medidas específicas previstas en el artículo 68 de la Ley N° 18.308: intimaciones, inspecciones de obra, pedido de datos y demás, en coordinación con la Oficina de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Gobierno Departamental.
- 10) Coordinación de acciones en caso de conflictos específicos a nivel del Gobierno Departamental y solicitud de auxilio de la fuerza pública en caso de necesidad a los efectos de eventuales desocupaciones dispuestas.
- 11) Fiscalización en el medio rural de todo lo relativo a la legislación actualmente vigente en materia de Uso y Conservación de Suelos y Aguas (Ley N° 15.239), Forestación (Ley N° 15.939), Política Nacional de Aguas (Ley N° 18.610), Patrimonio histórico-cultural (Ley N° 14.040), Impacto Ambiental (Ley N° 16.466), Protección del Medio Ambiente (Ley N° 17.283) Sistema Nacional de Áreas Protegidas (Ley N° 17.234), etc.
- 12) Los cometidos específicos fijados por el presente decreto se establecen sin

perjuicio de los nuevos objetivos que se pudieran crear por medio de los Instrumentos Departamentales previstos a crearse en el marco jurídico vigente de la Ley N° 18.308.

ARTÍCULO 140o.- Régimen disciplinario.

Los infractores de cualquier índole del presente Decreto, serán penados con multas que irán con una multa de 50 UR (cincuenta unidades reajustables) a 50.000 UR (cincuenta mil unidades reajustables), de acuerdo al carácter o gravedad de la misma, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 71 de la Ley No. 18.308, pudiendo además la autoridad competente tomar las medidas necesarias a efectos de recomponer la situación anterior con cargo al infractor. Tratándose de vivienda de interés social, en el marco de programas públicos de vivienda de interés social, Rehabilitación Urbana, así como las viviendas de uso residencial incluidas en la categoría muy económica, económica y mediana, definida por la Dirección Nacional de Catastro, podrá, por resolución expresa del Intendente Departamental aplicarse las multas establecidas en el Decreto No. 8289/1975 y modificativos, de la Ordenanza de Construcción e Higiene de la Vivienda en los artículos 60 al 65.

Para todas las demás hipótesis serán de aplicación las sanciones previstas en los artículos siguientes.

Los recursos administrativos contra el acto que disponga la demolición o eliminación de las modificaciones prediales efectuadas sin el permiso correspondiente, tendrán efecto suspensivo, pero la autoridad competente podrá, por resolución fundada, hacer cesar la suspensión.

Criterios de clasificación de las faltas y rango de sanción aplicable de acuerdo a la gravedad de la misma:

1. Faltas leves:

Se considera falta leve un incumplimiento que no afecte de manera significativa los objetivos de planificación territorial planteados en el instrumento así como los deberes territoriales que genera la aplicación del presente Plan, sin tratarse de determinaciones estructurales del Plan, tales como:

- Incumplimiento leve de la normativa de edificabilidad y fraccionamiento siempre que la misma se encuentre dentro del margen de las tolerancias aplicables y por tanto sea regularizable.
- Incumplimiento a los deberes de conservación de los inmuebles propiedad de particulares, inmuebles en situación de abandono, falta de higiene u otras cuestiones que afecten el interés general.
- Inexactitudes en cuanto al proyecto inicial presentado y el final de obra.
- Obras sin permiso municipal o con permiso vencido.
- Falta de final de obra.
- Inmuebles donde se hubieren implantado actividades que no cuenten con viabilidad de uso pero que su uso sea admitido en la zona, de acuerdo al presente Plan.

A las faltas leves les corresponde una multa de 50 a 1.000 UR.

2. Faltas graves:

Se considera falta grave un incumplimiento que afecte de manera significativa los objetivos de planificación territorial planteados en el Instrumento así como los deberes territoriales que genera la aplicación del presente Plan, tratándose de determinaciones estructurantes del Plan, tales como:

- Incumplimiento grave de la normativa de edificabilidad y fraccionamiento.
- Incumplimiento respecto al FOS.
- Incumplimiento respecto a invasión u ocupación de predios de dominio público o fiscal.
- Incumplimiento en el caso de bienes que cuentan con una protección especial, ya sea ambiental y/o patrimonial.
- Incumplimiento de la normativa de uso de suelo.
- Incumplimiento del deber de conservación del inmueble que genere riesgos tales como construcciones ruinosas o con riesgo de derrumbe, incendio y demás situaciones de riesgo.

A las faltas graves les corresponde una multa de 1.001 a 10.000 UR.

3. Faltas muy graves.

Se considera falta muy grave un incumplimiento que afecte de manera muy significativa, con permanencia en el tiempo u otro factor agravante a criterio de las Oficinas Técnicas correspondientes, los objetivos de planificación territorial planteados en el Instrumento así como los deberes territoriales que genera la aplicación del presente Plan, tratándose de determinaciones estructurantes del Plan, tales como:

- La reincidencia, sea de técnicos o particulares, a alguna de las sanciones graves antes descritas.
- El incumplimiento frente a la obligación debidamente intimada por la Intendencia Departamental de recomposición de la situación anterior a su costo frente a un incumplimiento constatado y sancionado.
- Otras situaciones que por la singularidad de la situación y la afectación del interés público o del interés general o afectación a terceros requieran de una sanción de magnitud, según resolución fundada por las Oficinas Técnicas competentes y previa vista de los interesados.

A las faltas muy graves les corresponde una multa de 10.001 a 50.000 UR.

Sujetos pasivos de la aplicación de la sanción.

La sanción aplicable a la falta de que se trate será aplicable al propietario del predio, Constructor, Agrimensor, Arquitecto y demás técnicos actuantes, dividida proporcionalmente entre los mismos.

Subsistirá además la obligación de ajustarse al presente Decreto en un plazo máximo de un año. Si venciera el plazo antes referido sin haberse normalizado la situación, se iniciarán las acciones específicas previstas en el artículo 69 de la Ley No. 18.308. En lo que corresponda se aplicará todo lo dispuesto en las Leyes Nos. 10.723, 10.866, 13.493 y modificativas.

El producido de las sanciones será volcado al Fondo de Gestión Territorial creado en el Presupuesto Departamental.

ARTÍCULO 141o.- Ajustes legales.

Derógase tácitamente toda normativa departamental vigente a la fecha de su promulgación que contravenga el presente Decreto.
Derógase expresamente el Decreto N° 2803/96.

ARTÍCULO 142o.- Comuníquese, etc.

Saludan muy atentamente.

HERMES PASTORINI

Presidente

GRACIELA INTHAMOUSSU

Directora General Interina de Secretaría