

ACTA No. 1302
QUINTO PERÍODO ORDINARIO DE LA XLVII LEGISLATURA
77ª SESIÓN EXTRAORDINARIA
REALIZADA EL 2 DE JULIO DE 2015
PRESIDE: EL TITULAR, SR. FRANCIS SOCA

En la ciudad de Paysandú, se reunió en sesión extraordinaria la Junta Departamental el dos de julio de dos mil quince; el acto comenzó a las diecinueve horas y diez minutos y contó con la asistencia de los siguientes señores ediles:

TITULARES

APPRATTO, Ramón	MEIRELES, Walter
COSTA, Reneé	MEDINA, Raquel
CULÑEV, Sergio	SOCA, Francis
DE BENEDETTI, Mauricio	SOSA, Ángel
LOPARDO, Luis	TERRA, Arturo

SUPLENTE

SILVA, Bartolo	ACOSTA, Marcelo
OYANARTE, Carlos	CARBALLO, José
SOLSONA, Pedro	SILVA, Nidia
MIÑOS, Luis	MENDIETA, Beder
DALMÁS, Dino	PESCE, Fabián
BARTABURU, Jorge	GENTILE, Francisco
PIZZORNO, Javier	MALEL, Enrique
SAN JUAN, Ana María	VILLAGRÁN, Saúl
BENÍTEZ, Nair	INELLA, Miguel
KNIAZEV, Julio	GALLARDO, Washington
BÓFFANO, Jorge	BERNARDONI, Didier

FALTARON:

Sin aviso: Guillermo Acosta, Álvaro Alza, Daniel Arcieri, Enrique Avellanal, Silvano Baiz, Alvérico Banquerque, Daniel Benítez, Walter Duarte, Ruben García, Juan Laca, Gustavo Rezzano, Eduardo Rodríguez, Carlos Mederos, Nelda Teske, Carlos Uslenghi.-

Fuera de hora: Ricardo Queirós, Nancy Fontora, Hermes Pastorini, Silvinna Fagetti, Rafael Bartzabal.-

Actúa en Secretaría, la señora Graciela Inthamoussu, Jefa de Área Administración.-

SUMARIO

1o.- Apertura del acto.-

Orden del día

2o.- Plan local de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible de Chapicuy.- La Intendencia remite para su aprobación.-

Revisión Plan Urbanístico, informa: Rep. No. 38.942.-

2.1.-Modificación de la Jurisdicción de la Junta Local de Cerro Chato (decreto No. 6648).-

Revisión Plan Urbanístico, informa: Rep. No. 38.943.-

3o.- Día Internacional de las Cooperativas.- Planteo del señor edil Enrique Malel, al amparo del artículo 47 del Reglamento Interno de la Corporación.-

4o.- Asuntos a tratar pendientes de fecha 11/06/2015.-

4.1.-Archivo General de la Nación.- Informa que se ha promulgado el decreto No. 70/2015, referente a la creación de una comisión de Evaluación Documental Institucional, disponiendo dicho decreto también la designación de un referente institucional en la materia. Carpeta No. 361.-

4.2.-Desagües cloacales al aire libre frente al barrio IC 35.- Moción del señor edil Mauricio de Benedetti.- Carpeta No. 374.-

4.3.-Que en el Correo se puedan pagar facturas vencidas de Mevir.- Moción del señor edil Mauricio de Benedetti.-Carpeta No. 375.-

4.4.- Excelencia de los festejos de los 100 años de Colonia 19 de Abril.- Moción de la señora edila Nelda Teske.- Carpeta No. 377.-

4.5.- Calle José Pedro Varela y puente sobre cañada de los Zorros en el Municipio de Guichón sin ejecutar programa "Realiza" del MTOP año 2013.- Moción del señor edil Saúl Villagrán.- Carpeta No. 378.-

4.6.-Aeropuerto de Paysandú "Tydeo Larre Borges".- Moción del señor edil Saúl Villagrán.- Carpeta No. 379.-

4.7.- En Nuevo Paysandú se deben construir 25 bocacalles nuevas.- Moción del señor edil Saúl Villagrán.- Carpeta No. 380.-

4.8.- Congreso Nacional de Ediles.- Su Comisión de Recursos Extraordinarios solicita se envíen temas que sirvan de insumo a dicha Comisión.- Carpeta No. 383.-

4.9.- Tribunal de cuentas de la República.- Contesta oficio No. 209, relacionado con las observaciones por dicho Tribunal respecto a la solicitud de anuencia para mantener una bonificación del 10% por concepto de pronto pago de los tributos recaudados, etcétera.- Carpeta No. 381.-

4.10.- Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.- Comunica comienzo de las reuniones de la Comisión Asesora de Vivienda adjuntando programa.- Carpeta No. 384.-

5o.-Asuntos entrados pendientes de fecha 25/06/15 (Rep. No. 38.912)

A) Comunicaciones

5.1.- Junta Departamental de Tacuarembó.- Remite palabras del señor edil Iriomar Chagas, referidas al asesinato de Zelmar Michelini y Héctor Gutiérrez Ruiz y marcha realizada el 20 de mayo pasado, en reclamo de verdad y justicia.- Carpeta No. 390.-

5.2.- Ancap.- Contesta oficio No. 99/15, relacionado al planteo del señor Representante Nacional Andrés Lima, respecto a la necesidad de reimplantar el descuento del 28% por concepto de lmesi, en el precio de la nafta para los pasos de frontera sobre el río Uruguay.- Carpeta No. 394.-

5.3.- Intendencia de Paysandú.- Contesta oficio No. 38/14, relacionado a moción del señor edil Enrique Malel, referente a: "Comunicar al Mvotma la recategorización de sueldos adoptada por el Cuerpo de violación a la Ley". Carpeta No. 409.-

5.4.-Intendencia de Paysandú.- Contesta oficio No. 190/15, relacionado a moción de la señora edila Mabel Moreira referente a: "Instruir a los pobladores del interior del departamento acerca de las normas de tránsito".- Carpeta No. 410.-

5.5.- Intendencia de Paysandú.- Contesta oficio No. 229/15, relacionado a moción del señor edil Daniel Benítez, referente a: "¿Por qué no se paga a los carnavaleros?". Carpeta No. 411.-

5.6.-Junta Departamental de Flores.- Remite versión desgrabada de las palabras del señor edil Miguel Reyes, referidas a la propuesta de creación de una Comisión Investigadora sobre el Fondes impulsada por el representante Nacional Rodrigo Goñi.- Carpeta No. 412.-

5.7.-Intendencia de Paysandú.- Contesta oficio No. 34/14, relacionado a escrituración de diez viviendas del barrio IC 16.- Carpeta No. 414.-

5.8.-Cámara de Representantes.- Remite exposición escrita del señor representante doctor Nicolás Olivera, referente a necesidad de contar con más cajeros automáticos de la Red BROU en el departamento de Paysandú.- Carpeta No. 415.-

5.9.-Dinama.- Comunica que con fecha 04/06/15, Eufores S.A. presentó información sobre el Proyecto "Extracción de áridos para la construcción de caminería interna", ubicado en Padrón No. 279 (parte), en el paraje Pandule del departamento de Paysandú.- Carpeta No. 418.-

B) Asuntos a tratar.-

5.10.- Tribunal de Cuentas de la República.- Contesta oficio No. 188/15, relacionado con la no aceptación de las observaciones formuladas por el Tribunal a la Reglamentación de Partidas para Gastos de Traslado aprobada por Resolución No. 510/12.- Carpeta No. 419.-

5.11.-Iluminación para barrio Mevir II de Esperanza.- Moción del señor edil Dino Dalmás.- Carpeta No. 421.-

5.12.-Conmemoración de la caída a manos de los militares en la dictadura.- Moción del señor edil Enzo Manfredi.- Carpeta No. 422.-

5.13.-Trabajadores de Termas de Guaviyú.- Moción del señor edil Gustavo Bonifacio.- Carpeta No. 423.-

5.14.-Calidad de las obras de doctor Roldán.- Moción del señor edil Walter Duarte.- Carpeta No.- 424.-

5.15.-Rendición de Cuentas de la 50a Semana de la Cerveza, publicada en la prensa local.- Planteo del señor edil Saúl Villagrán en la media hora previa de sesión de fecha 25/06/15. Anotados para hacer uso de la palabra los señores ediles Francisco Gentile y Javier Pizzorno.-

5.16.- Comunicación inmediata.-

5.17.- Continúa el tema en consideración. ("Rendición de Cuentas de la 50a Semana de la Cerveza, publicada en la prensa local").-

6o.- Término de la sesión.-

1o.-APERTURA DEL ACTO.-

SR.PRESIDENTE (Soca): Habiendo número suficiente, damos comienzo a la sesión extraordinaria.

ORDEN DEL DÍA

2o.-PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE CHAPICUY.- La Intendencia remite para su aprobación.

Revisión Plan Urbanístico, informa: "Esta Comisión, integrada por los Sres. Ediles Ing. Agrim. Ramón Appratto, Dr. Enrique Malel Javier Pizzorno y la ex Edila Liliana Geninazza mantuvo 6 reuniones a fin de considerar la propuesta enviada por la Intendencia; también conformaron el equipo de trabajo los Sres. Ediles Bartolo Silva y Francisco Gentile.

Se solicitaron informes a la Unidad de Ordenamiento Territorial con la que se estuvo en permanente contacto, lo cual permitió realizar una serie de modificaciones en el texto y rectificar algunos planos que fueron enviados adjuntos a la Resolución de la Intendencia (los mencionados planos están a disposición en la carpeta correspondiente).

Se sugiere que se envíe a la Intendencia, conjuntamente con el articulado, los planos impresos en color y, a su vez, en un CD, el texto y los planos.

Asimismo, es necesario informar que en agosto del año 2014, el grupo de trabajo en pos del desarrollo de Termas de Guaviyú, presentó ante esta Comisión, sus inquietudes ante la aprobación del Plan Chapicuy; las cuales fueron contempladas por la Intendencia en oportunidad de confeccionar el Plan.

Oportunamente, por Of. No. 690/14, de fecha 4/9/14, esta Comisión solicitó a la Intendencia el envío del material de avance en el estudio del Plan, recibiendo la correspondiente contestación del Ejecutivo, en la cual se manifestaba que en el documento de Avances del Plan Chapicuy constaban las propuestas vertidas en la etapa de Audiencia Pública celebrada el 28/8/14.

De acuerdo a lo expresado, se sugiere al Plenario, la aprobación del siguiente: PROYECTO DE DECRETO LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE PAYSANDÚ, DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1o.- Interés Departamental:

Declárase de Interés Departamental las actividades de Ordenamiento y Planificación del territorio departamental, así como la protección del ambiente y del patrimonio natural y cultural de Chapicuy y su microrregión.

Se declara de Interés Departamental, el presente Plan Local que se denomina Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para Chapicuy (en adelante Plan Chapicuy). Integra en lo pertinente, la estrategia departamental de planificación y ejecución de la política de ordenamiento territorial y sustentabilidad ambiental. (Pág. II)

ARTÍCULO 2o.- Coordinación con la Política Nacional de Ordenamiento Territorial:

Todas las actividades del Plan Chapicuy se realizarán en forma coordinada y concertada con los organismos nacionales que aborden la política territorial y ambiental.

Se tendrán presente, los Instrumentos de Ordenamiento Territorial definidos en los ámbitos Nacional, Regional y Departamental.

ARTÍCULO 3o.- Ámbito de aplicación territorial:

El ámbito de aplicación territorial del presente instrumento se extiende dentro de los límites delimitados en plano No. 4, estos son: Río Daymán, desde Río Uruguay, hasta Paso Perico Moreno; de Paso Perico Moreno, hasta el camino Bella Vista, por éste hasta el Río Uruguay, desde nacimiento del Arroyo Guaviyú, y por éste hasta el Río Uruguay, desde desembocadura del Arroyo Guaviyú, por Río Uruguay hasta Río Daymán.

Sin perjuicio de lo anterior, por Decreto No. 7170/2015 los límites del Municipio de Chapicuy son los siguientes: Al Norte, el Río Daymán, desde el Río Uruguay, hasta el Arroyo Tomás Paz; al Este, bajando por el Arroyo Tomás Paz, desde el Río Daymán hasta línea recta imaginaria que une el Arroyo Tomás Paz con el Arroyo del Sauce; al Sur, el Arroyo Guaviyú, desde su desembocadura en el Río Uruguay, hasta su confluencia con el Arroyo del Sauce, y por éste, hasta su nacimiento y desde allí línea recta imaginaria con punto de corte en el Arroyo Tomás Paz (eje suroeste noreste); y al Oeste, por el Río Uruguay desde la desembocadura del Río Daymán hasta la desembocadura del Arroyo Guaviyú.

ARTÍCULO 4o.- Ámbito de aplicación subjetivo:

El ámbito de aplicación subjetivo del presente instrumento se extiende a cualquier persona física o jurídica que actúe dentro del ámbito de aplicación territorial definido por el artículo anterior.

Las actuaciones sobre el territorio o con directa incidencia territorial de las personas públicas y privadas deberán ajustarse a la planificación vigente y serán fiscalizadas y supervisadas por las autoridades departamentales con competencia urbanística y territorial.

ARTÍCULO 5o.- Contenido del Plan:

Se consideran parte del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Chapicuy, la presente normativa y el conjunto de recaudos gráficos que se agregan.

Son sustentos del Plan mencionado los documentos: Memoria de Información, Memoria de Ordenación, Memoria de Participación y Evaluación Ambiental Estratégica.

ARTÍCULO 6o.- Son objetivos generales del Plan Chapicuy:

1. Alcanzar, a través de la planificación territorial, un uso racional y sustentable del territorio tendiente a la preservación de los recursos naturales para la mejora de calidad de vida de la población y potenciación de los recursos propios de la microrregión.

2. Integrar aspectos de la variable del cambio climático al proceso de planificación territorial.

3. Calificar y valorizar el patrimonio (natural, paisajístico, cultural, arqueológico y arquitectónico).

4. Fortalecer los potenciales de desarrollo local y contribuir a la mejora de la competitividad en el ámbito económico-productivo.

5. Contribuir a la mejora del hábitat social, promoviendo políticas integrales de hábitat.

ARTÍCULO 7o.- Son objetivos particulares del Plan Chapicuy:

1. Contribuir al desarrollo turístico como soporte para la integración social, territorial y política con un enfoque diversificado.

2. Incorporar criterios de sostenibilidad ambiental, compatibilizando los usos y ocupación de suelos de las actividades económicas, sociales y culturales.

3. Facilitar el acceso a los servicios calificando el conjunto de actividades locales y zonales articulándose las mismas con la microrregión para lograr la complementariedad.

4. Definir zonas de expansión urbana que admitan programas públicos de viviendas de interés social.

5. Proteger los recursos naturales finitos y en especial el recurso suelo por las características de la microrregión a la que se hace referencia, donde la expansión de la agricultura y forestación ha intensificado los problemas de erosión.

ARTÍCULO 8o.- Vigencia y revisión del Instrumento:

La vigencia de este Plan se establece por un período de 5 años desde su aprobación definitiva, cumplido este tiempo, se realizará una instancia de revisión general siguiendo el proceso de elaboración previsto por la Ley No. 18.308.

El mismo podrá ser objeto de revisión y/o modificación durante su vigencia a partir de su aprobación cuando se procuren nuevos criterios respecto de alguno de los aspectos sustanciales, motivados por la necesidad de adoptar un modelo territorial distinto al presente, o por la aparición de circunstancias supervinientes cuya influencia en el proceso territorial lo justifique.

Esto, sin perjuicio de la evaluación permanente que llevarán adelante los órganos de gestión y seguimiento del Instrumento.

Cualquiera de las revisiones antedichas se realizarán en aplicación de lo establecido por la Ley No. 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, en artículo 23 y siguientes.

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 Art. 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.

Excepcionalmente, cuando razones de interés general justifiquen la adecuación del destino previsto por el Plan para determinada zona, podrá efectuarse las modificaciones por el procedimiento antes mencionado.

ARTÍCULO 9o. - Publicidad:

La Intendencia deberá dar al presente Plan Local, la suficiente publicidad a efectos de que todos los interesados y en especial los habitantes de Chapicuy y su microrregión, tengan cabal conocimiento del mismo. A tales efectos, se asegura la libre y gratuita consulta de todos los documentos constitutivos del mismo, estando a disposición de los interesados en la Unidad de Ordenamiento Territorial - Dirección Gral. de Obras de la Intendencia Departamental, y en el Municipio de Chapicuy.

ARTÍCULO 10o. - Viabilidad Territorial:

A efectos de asegurar una coordinación necesaria entre los diversos actores públicos y privados involucrados en el proceso de acondicionamiento e intervención en el suelo, se establece que para todos los planes y proyectos que desarrollen las Entidades Estatales con incidencia territorial y los particulares, se deberá obtener, con carácter previo a su aprobación y posterior intervención, una viabilidad territorial de localización, a través de un informe técnico preceptivo favorable a la intervención propuesta, por parte de la Unidad competente en materia de Ordenamiento Territorial de la Intendencia Departamental.

ARTÍCULO 11o. - Deberes territoriales:

El interés general urbanístico territorial trae aparejado para los titulares de inmuebles los siguientes deberes territoriales:

1-Deber de Usar. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones, deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso previsto por el presente Plan y por los que se formulan en desarrollo del mismo.

2-Deber de Conservar. Todos los propietarios de terrenos y construcciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

3-Deber de proteger el medio ambiente, los recursos naturales y de conservar y usar cuidadosamente los espacios y bienes de uso público.

4-Deber de proteger el patrimonio cultural. El cumplimiento de las normas de protección del patrimonio cultural incumbe y afecta a todos los propietarios de bienes inmuebles.

5-Deber de Rehabilitar. En su caso, los propietarios quedarán sujetos al cumplimiento de las normas de rehabilitación urbana.

6-Deber de respetar las disposiciones de ordenamiento territorial y colaborar con las instituciones públicas en la defensa de su integridad a través del ejercicio racional y adecuado de sus derechos.

CAPÍTULO II

ESTRATEGIA DEL PLAN

ARTÍCULO 12o. - Directrices Estratégicas del Plan Chapicuy:

Constituyen las ideas fuerza del instrumento, desarrollados en la Memoria de Información.

A cada una de ellas le corresponde diferentes acciones que las desarrollan.

ARTÍCULO 13o. - Enumeración:

Directriz 1. Desarrollo integrado y promoción económica y productiva sustentable con identidad local.

Directriz 2. Optimización de las capacidades locales como motor del desarrollo y mejora del hábitat social.

Directriz 3. Uso responsable de los recursos naturales renovables.

Directriz 4. Apuesta a la valorización del Patrimonio de Chapicuy y su entorno.

Directriz 5. Diversificación y fortalecimiento de la oferta turística de la microrregión.

Directriz 6. Mejora de la integración social interdepartamental.

ARTÍCULO 14o. - Directriz 1 - Desarrollo integrado y promoción económica y productiva sustentable con identidad local.

Implica fortalecer los potenciales de desarrollo local y contribuir a la mejora de la competitividad en el ámbito económico-productivo.

Asimismo potenciar el desarrollo productivo que identifica la zona, con un enfoque sustentable que garantice su continuidad en el tiempo, preservando los recursos naturales y dando valor agregado a los productos generados en la región tanto a nivel empresarial como a nivel de producción familiar.

Fortalecer al Municipio y a la comunidad como articuladores con el Estado, de las Políticas públicas existentes de Desarrollo productivo.

ARTÍCULO 15o. - Acciones sugeridas para desarrollar la Directriz 1:

1. Proteger los recursos de pasturas naturales como ecosistema a preservar y en especial la zona correspondiente al basalto superficial y pasturas sobre sedimentos arenosos del cretáceo a través de Programas con el Instituto Plan Agropecuario y Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca.

2. Estimular el desarrollo y la inversión con miras a la generación de puestos de trabajo en la región potenciando las actividades agropecuarias en activo desarrollo y las actividades artesanales de la región.

3. Fomentar distintas modalidades de empresas familiares que caracterizan la región a través de las diferentes políticas públicas para la producción familiar.

4. Fortalecimiento productivo a través de diferentes planes (Programa ganadero cría cordero pesado, plan ovino, silvopastoreo, Programa estratégico para el sector citrícola, Programa de habilitación y

fortalecimiento de queserías artesanales del litoral, Proyecto de desarrollo lechero del Litoral, CRI (Consortio Lechero del Litoral).

5. Fortalecimiento de organizaciones de productores rurales a través de los cuales se subsidian y financian los diferentes Programas de Políticas Públicas desde el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca: Desarrollo Rural- DIGEGRA, CNFR (Comisión Nacional de Fomento Rural).

6. Microfinanzas: Fortalecimiento del sector lácteo en el Litoral Norte.

7. Sector ganadero: Impulsar la producción ganadera vacuna y ovina como principal rubro agropecuario estimulando la adopción de tecnologías para el sector que cumplan con los criterios de sustentabilidad ambiental.

8. Sector Apícola: Programa Nacional de trazabilidad de la miel e identificación de miel proveniente de montes de eucaliptos y monte nativo de ribera del arroyo Guaviyú y Río Uruguay. Buscar las alternativas para proteger su producción de la aplicación de agroquímicos y aparición de polen de eventos transgénicos.

9. Sector Forestal. Potenciar el sector integrando el mismo a la ganadería y valorizar su producción identificando el producto como un sistema de producción sustentable.

Regular su crecimiento hacia zonas urbanas y el desplazamiento de otros rubros de interés.

10. Integración del cluster y conglomerados cítrico y Forestal INIA Regional Salto Grande – Tacuarembó – DINAPYME.

ARTÍCULO 16o. - Directriz 2- Optimización de las capacidades locales como motor del desarrollo y mejora del hábitat social.

La Directriz 2 refiere a la necesidad de mejora de vínculos entre los actores territoriales y sus capacidades como motor para el desarrollo de la localidad así como para la mejora de los servicios y el hábitat.

Implica el desarrollo de actividades específicas que generan una identidad local y para ello deberá potenciarse la utilización de los recursos existentes a fin de alcanzar un desarrollo integral, garantizando su sustentabilidad económica, ambiental y social.

ARTÍCULO 17o. - Acciones sugeridas para desarrollar la Directriz 2:

1. Alcanzar un sistema de saneamiento eficaz, disminuyendo el impacto ambiental y mejorando la calidad de vida de los habitantes.

2. Optimizar infraestructuras y equipamientos así como la estructuración y enriquecimiento de los espacios públicos existentes.

3. Recuperar la dinámica zonal a partir de la fuerte identidad local como impulsora del desarrollo, construyendo una visión del mismo compartida entre los diferentes actores de la sociedad.

4. Implementar acciones económicas y sociales que permitan contribuir al desarrollo local, consolidando el crecimiento de actividades industriales y de servicios.

5. Considerar los sectores vinculados a la producción agropecuaria de menor escala y familiar que ocupan a un importante número de personas y constituyen parte del tejido social en zonas rurales.

6. Fortalecer los ámbitos de interacción de los diferentes actores vinculados al desarrollo económico, productivo y empresarial a nivel local, aprovechando la diversidad de actividades y de instituciones existentes, así como su relación con programas y políticas nacionales.

ARTÍCULO 18o. - Directriz 3- Uso responsable de los recursos naturales renovables.

Chapicuy y su microrregión cuenta con una dotación de recursos naturales que posibilitan la realización de actividades productivas diversas y en especial aquellos rubros que en la actualidad generan más divisas como la agricultura, ganadería y forestación, lo que significa un potencial para el desarrollo del Departamento.

En tal sentido la gestión del uso del suelo, el aprovechamiento del agua y sus diversos usos, son condiciones de competitividad para la producción y para el desarrollo de la comunidad.

ARTÍCULO 19o. - Acciones sugeridas para desarrollar la Directriz 3:

1. Reconocer la cuenca hidrográfica como unidad de gestión de los recursos hídricos, racionalización de la matriz energética y preservación del patrimonio natural y paisajístico.

2. Proteger los recursos naturales finitos y en especial el recurso suelo y agua por las características de la microrregión, donde la expansión de la agricultura y forestación ha intensificado los problemas de erosión, afectando al sistema hídrico por contaminación de napas, uso irracional del recurso agua que pone en riesgo los acuíferos.

3. Consideración de los aspectos del cambio climático en la planificación.

4. Priorizar los recursos naturales que dan sostenibilidad a los procesos productivos que se llevan adelante en la zona a través del cumplimiento del marco legal existente (Ley No. 15.239 Conservación de suelos y aguas y su decreto reglamentario No. 333/04).

Criterios básicos a aplicar en el manejo y conservación de suelos, Ley Forestal No. 15.939 y sus decretos reglamentarios.

5. Preservación de los recursos naturales que conforman el paisaje de la región como Meseta de Artigas, las islas del Río Uruguay y las costas de Arroyo Guaviyú.

Los mismos son parte de la identidad de la zona. La gestión de estos recursos se hará entre el Municipio y la Dinama – SNAP (Ley No. 17.234 y concordantes).

6. Considerar las áreas de interés ambiental en el marco de la inclusión del SNAP (Ley No. 17.234). También en la categorización de suelos del Departamento (Dirección General de Suelos y Aguas), planteando alternativas de uso adecuadas a las características de cada área.

7. Potenciar el uso del agua disponible tanto en alternativas productivas como para el uso humano en general, en especial a través de nuevas formas de aprovechamiento, por medio de proyectos concretos.

8. Vigilar procesos contaminantes vinculados a la producción agropecuaria, la industria y los residuos urbanos, u otros que puedan ocasionar contaminación, estableciendo mecanismos de control a través de normativas específicas y acciones de prevención.

ARTÍCULO 20o.- Directriz 4- Apuesta a la valorización del Patrimonio de Chapicuy y su entorno.

Con el término Patrimonio se designa a todo aquello, material o inmaterial, que nos pertenece y a su vez nos representa. Por esto, está implícita en su definición la identidad de los individuos y de los grupos sociales en relación a las actividades culturales, productivas, turísticas, etc., ejecutadas sobre la base del soporte territorial.

ARTÍCULO 21o.- Acciones sugeridas para desarrollar la Directriz 4:

1. Calificar y valorizar el patrimonio (natural, paisajístico, cultural, arqueológico y arquitectónico).
2. Elaborar un listado de “valores de identidad” a partir de la información recabada en el marco de las actividades participativas propuestas para la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para Chapicuy. Este listado es la base del inventario y catálogo de los bienes patrimoniales.
3. La instrumentación de una herramienta de enfoque integral aplicable a favor del desarrollo local en sus diferentes aspectos y regular las acciones aplicables para contribuir al fortalecimiento de los valores de identidad local e histórica.

ARTÍCULO 22o.- Directriz 5. Diversificación y fortalecimiento de la oferta turística de la microrregión.

El desarrollo turístico como soporte para la integración social, territorial y política con un enfoque diversificado, incorporando otros sectores del turismo complementarios a los Centros termales.

ARTÍCULO 23o.- Acciones sugeridas para desarrollar para la Directriz 5:

1. Puesta en valor de los atractivos del destino turístico de la microrregión.
2. Desarrollo de productos turísticos.
3. Acciones de comercialización y producción turísticas.
4. Fortalecimiento de la cadena de valor turística.
5. Estímulo de la competitividad turística local.
6. Elaborar programas en coordinación con el Ministerio de Turismo y Deporte tanto para el Parque de la Meseta de Artigas como para las zonas de prioridad turística definidas.
7. Diversificación y modernización de la oferta turística en Termas de Guaviyú.

ARTÍCULO 24o.- Directriz 6. Mejora de la integración social interdepartamental.

Facilitar el acceso a los servicios del corredor turístico termal articulando con la microrregión para lograr la complementariedad.

ARTÍCULO 25o.- Acciones sugeridas para desarrollar para la Directriz 6:

1. Optimización de transporte desde la localidad de Chapicuy a los Centros de estudio terciario y hacia las zonas productivas.
2. Centro de cobro de Servicios unificado en Municipio de Chapicuy.
3. Fortalecimiento en los servicios de salud locales y acceso de los sectores rurales a los mismos.
4. Democratización del acceso a la información y al conocimiento desde Centro MEC.
5. Amplitud de oferta educativa para los jóvenes.

CAPÍTULO III EL MODELO TERRITORIAL

ARTÍCULO 26o.- Modelo Territorial:

El modelo Territorial del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para Chapicuy es el escenario deseado de desarrollo de la región tal como sus habitantes lo visualizan planificando el territorio con “reglas de juego” claras que determinen las acciones de sus actores y los oriente hacia la concreción de los objetivos estratégicos planteados.

El mismo incluye:

Las estructuras y sistemas territoriales, y la zonificación, usos y ocupación del suelo, su regulación y aprovechamiento, fraccionamientos, infraestructuras y edificabilidad.

ARTÍCULO 27o.- Las estructuras y los sistemas territoriales:

Las siguientes estructuras y sistemas territoriales constituyen los elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan.

1.- Estructura Vial

ARTÍCULO 28o.- La red vial se califica jerárquicamente según el rol de sus componentes en el conjunto de la red circulatoria, tomando en consideración sus características en cuanto a las funciones actuales y previstas, los usos de suelo asociados, su continuidad y conectividad, y el trazado, su sección y capacidad.

ARTÍCULO 29o.- La red vial, así jerarquizada se clasifica según se indica a continuación y se grafica para los niveles superiores e intermedios en planos No. 32 para localidad de Chapicuy y No. 35 para Termas de Guaviyú.

ARTÍCULO 30o.- Carreteras del sistema de enlace nacional.

La localidad de Chapicuy y Termas de Guaviyú se encuentran vinculadas a nivel nacional mediante, la Ruta No. 3.

ARTÍCULO 31o.- Avenidas y calles de las localidades.

Estructuradores primarios: Conforman una red que asegura la conexión de las localidades con la red vial nacional y departamental y en general a nivel interno entre las distintas áreas urbanas, permitiendo el fácil acceso a los sectores esenciales y equipamientos.

Está integrada en la región por:

- Ruta No. 3

En Chapicuy:

- Calle No.1

ARTÍCULO 32o.- Estructuradores secundarios.

Las calles locales primarias son las que conforman la mayor parte de la trama vial urbana asegurando el acceso a los distintos barrios conectándolos con la red básica antedicha.

En localidad de Chapicuy:

1. Calle No. 10

2. Camino Vecinal a Bella Vista (a la Torre), Km. 452,65 de la Ruta No. 3, según plano No. 32

En la microrregión:

3. Camino Vecinal a Bella Vista (a la Torre)

4. Camino a Termas de San Nicanor, San Mauricio y Termas de San Nicanor, Km. 476,5 de la Ruta No. 3

En Termas de Guaviyú según lo establecido en plano No. 35.

ARTÍCULO 33o.- Caminos del área rural.

Caminos de enlace zonal: Se consideran caminos de enlace zonal a aquellos caminos departamentales que vinculan la localidad con los centros poblados próximos y el área rural circundante.

2.- Sistemas de Espacios Públicos

ARTÍCULO 34o.- Espacios públicos en zonas urbanas:

Se debe visualizar el conjunto de espacios abiertos con que cuenta Chapicuy y Termas de Guaviyú, así como los que se proyecten a futuro como un sistema estructurador y enriquecedor de la calidad de vida urbana.

Los espacios verdes públicos cumplen funciones esenciales al contribuir a mantener las condiciones ambientales y permiten acceder a la población al disfrute de condiciones naturales.

ARTÍCULO 35o.- Enumeración:

En la localidad de Chapicuy:

El sistema se detalla en el plano respectivo No. 31 y está compuesto por:

Espacios verdes a recalificar:

1) Espacio público contiguo a la Junta Local.

2) Rincón infantil de MEVIR.

3) Cancha de fútbol con pista de atletismo.

Espacios verdes nuevos:

4) Padrón No. 8999 previsto para plaza y salón multiuso.

En Termas de Guaviyú:

Espacios públicos identificados en el plano No. 35.

CAPÍTULO IV CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 36o.- Categorización:

Se categoriza el suelo objeto del Plan en suelo urbano, suburbano y rural.

Los límites de los diferentes tipos de suelos son los que se definen en los artículos siguientes y en los planos correspondientes de acuerdo a la localidad de que se trate.

Cuando la categorización de suelos refiere a un número de padrón determinado, se aplicará al mismo y a sus posteriores fraccionamientos, siempre que el nuevo padrón se encuentre dentro de la zona detallada con la categoría en el plano que corresponda.

ARTÍCULO 37o.- Categorización de suelos:

Es la actividad ordenadora del territorio, que clasifica en los diferentes tipos de suelos; así como también a los espacios territoriales específicos que deben articularse dentro de las directrices estratégicas del Plan Chapicuy.

ARTÍCULO 38o.- Suelo Categoría Urbana:

El suelo urbano es una porción del territorio fraccionado y dotado con las infraestructuras y servicios en forma regular y total, así como aquellas áreas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que se pretende mantener o consolidar el proceso de urbanización, dentro de los límites que se establecen en el presente Decreto.

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

- Consolidado: cuando se trata de espacios territoriales dotado de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público.

- No consolidado: cuando se trata de espacios territoriales en los que aún existiendo un mínimo de redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar servicio a los usos previstos por el instrumento.

Se categorizan como suelos urbanos consolidados y no consolidados los suelos de la localidad de Chapicuy según plano No. 30.

Se categorizan como suelos urbanos de la localidad de Termas de Guaviyú los indicados en plano No. 34.

ARTÍCULO 39o.- Suelo Categoría Suburbana:

El suelo suburbano se define como áreas de suelo constituidas por enclaves con usos, actividades o instalaciones de tipo urbano o zonas en las que éstas predominen, dispersas en el territorio o contiguas a las zonas urbanas.

La Zona Suburbana de la microrregión del presente Plan Local se caracteriza por su uso residencial con presencia, en ciertos casos, de una producción agrícola de tipo unifamiliar y de autoconsumo, con escasos servicios urbanos. Se determina el uso preferente residencial con servicios de abastecimiento cotidiano.

Se categorizan como suburbanos los suelos así identificados de la localidad de Bella Vista y Parada Daymán según planos Nos. 37 y 38.

Se categorizan como suburbanos los suelos así identificados de la localidad de Chapicuy definidos en el plano No. 30.

Se categorizan como suburbanos turísticos los suelos así identificados de Termas de Guaviyú definidos en el plano No. 34 así como los padrones No. 12640 de Los Naranjos y Nos. 12166, 12167, 12168 y 12169 de San Nicanor, definidos en el plano No. 36.

ARTÍCULO 40o. - Suelo Categoría Rural:

El suelo rural se define como aquella categoría de suelo que se encuentra excluida de todo proceso de urbanización y de fraccionamiento con propósito residencial, o para instalaciones industriales, de logística o servicios.

En dichos suelos quedan prohibidas las edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos, o que representen el asentamiento de actividades propias del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o hagan perder el carácter rural o natural del paisaje. (Art. 39 inc. final Ley No. 18.308 y Art. 610 de la Ley No. 18.719).

Otros usos conexos con la actividad rural podrán ser autorizados expresamente por la Intendencia Departamental, no siendo necesaria autorización alguna para la vivienda del productor rural y del personal del establecimiento, así como para aquellas edificaciones directamente referidas a la actividad rural, tratándose de suelo rural productivo.

Se establece una subcategoría de suelo rural de la microrregión según plano No. 40.

Se categorizan como suelo rural con el atributo de potencialmente transformable los identificados en las localidades de Chapicuy, Termas de Guaviyú, San Mauricio, Bella Vista, Paraje Daymán, según planos Nos. 30, 34, 36, 37 y 38.

CAPÍTULO V ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 41o. - Criterios de Zonificación:

Todas las acciones que se desarrollen tenderán a preservar las potencialidades tanto del medio físico natural como las del medio físico construido, en el entendido que ambos conforman una unidad territorial indisoluble e interdependiente.

Se tendrán en cuenta las limitaciones al desarrollo urbano tanto de carácter nocivo como las de carácter positivo pero incompatible por ser áreas de reserva ecológica, terrenos de alta productividad o paisaje natural o patrimonio a preservar.

V1. ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 42o. - Delimitación de la microrregión: Río Daymán, desde Río Uruguay, hasta Paso Perico Moreno; de Paso Perico Moreno, hasta el camino Bella Vista, por éste hasta el Río Uruguay, desde (naciente) del Arroyo Guaviyú, y por éste hasta el Río Uruguay, desde desembocadura del Arroyo Guaviyú, por Río Uruguay hasta Río Daymán. Planos No. 4 y No. 40.

ARTÍCULO 43o. - SUBCATEGORIZACION Y ZONIFICACIÓN DE LOS SUELOS RURALES:

A) SUELOS RURALES NATURALES:

Se categorizan como suelos rurales naturales, estableciéndose los mismos como zona de preservación y conservación de bosque galería que actúa como amortiguación a los álveos de los cursos de agua de la microrregión.

Para la determinación de los álveos de los cursos de agua se deberán utilizar los criterios establecidos en la normativa nacional vigente (Código de Aguas), según plano No. 40.

B) SUELOS RURALES PRODUCTIVOS:

Los suelos de la microrregión antes definida que no hayan sido categorizados como urbanos o suburbanos ni como de prioridad turística se categorizan como suelos rurales productivos, plano No. 40.

Los suelos rurales productivos deberán poner en práctica vías de desarrollo que garanticen la sustentabilidad de los ecosistemas.

Se entiende por agricultura sustentable el manejo y conservación de los recursos naturales y la orientación de cambios tecnológicos e institucionales de manera tal que aseguren la satisfacción de las necesidades humanas en forma continuada para la presente y futuras generaciones.

Dentro de los suelos rurales de producción sustentable de la microrregión pueden identificarse:

1) Zona Rural de producción sostenible forestal y de silvopastoreo.

Uso de suelo preferente: forestación en aquellos suelos de prioridad forestal según lo establecido por la normativa aplicable, complementándose con actividades de silvopastoreo.

El uso compatible: agricultura, citricultura y ganadería.

2) Zona Rural de producción sostenible agrícola y citrícola

Uso de suelo preferente: agrícola, agrícola-ganadero y citrícola.

Uso compatible: otras producciones frutícolas viña, arándanos y olivos.

Uso complementario: se permite el uso forestal en los suelos de prioridad forestal, silvopastoreo y ganadero.

3) Zona Rural de producción sostenible pecuaria.

Uso de suelo preferente: producción ganadera (ovina y vacuna). En especial se fomentará la producción bajo ecosistemas de "pasturas naturales", que son únicas en la región, y que permitan su preservación.

Uso compatible: se permite el uso agrícola-ganadero.

La prioridad de suelo no excluye otros usos productivos compatibles y no prohibidos expresamente.

Se favorecerá el uso de suelo que fomente la inclusión de generación y utilización de energías alternativas, estimulando especialmente las renovables y la generación de energías "limpias".

C) SUELOS RURALES DE PRIORIDAD TURÍSTICA CON PRODUCCIÓN

Los suelos rurales de prioridad turística con producción son aquellos suelos en los cuales, sin perder las características productivas, se prioriza un uso turístico que coexista con las actividades rurales.

La actuación territorial sobre dichos suelos no puede generar en ningún caso enclaves de tipo suburbano y urbano.

Se categorizan como suelos rurales de prioridad turística con producción a los padrones rurales Nos. 7914 y 1617, según plano No. 39 y a todo el territorio que comprende la Zona de San Mauricio, los padrones Nos. 4980 y 4983 según plano No. 33.

D) SUELOS RURALES DE PRIORIDAD TURÍSTICA

Los suelos rurales de prioridad turística son aquellos suelos en los cuales se prioriza un uso turístico predominante. El uso de prioridad turística preserva el paisaje natural y los recursos naturales.

Quedan prohibidos en estos suelos los usos productivos.

La actuación territorial sobre dichos suelos no puede generar en ningún caso enclaves de tipo suburbano y urbano.

Se categorizan como suelos rurales de prioridad turística al padrón rural No. 5217 de Meseta de Artigas según plano No. 33.

E) SUELOS RURALES CON EL ATRIBUTO DE POTENCIALMENTE TRANSFORMABLES

Se categorizan como suelos rurales con el atributo de potencialmente transformables a padrones de las localidades de Chapicuy, Paraje Daymán, Bella Vista y Termas de Guaviyú los que se identifican en los planos correspondientes y en los artículos siguientes.

GENERALIDADES PROPUESTAS EN LOCALIDADES

ARTÍCULO 44o. - Uso del suelo:

Dentro de las áreas residenciales en suelo urbano se permitirán los usos predominantemente habitacionales con servicios y equipamientos comerciales y condicionados los industriales de pequeña escala.

Quedan excluidas las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación, impactos negativos generados por efluentes, baja dinámica de intercambio en el entorno, generando vacíos urbanos significativos, repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante, afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general, invasión del espacio público.

ARTÍCULO 45o. - 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.

ARTÍCULO 46o. - Variaciones de altura:

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

ARTÍCULO 47o. - 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.

ARTÍCULO 48o. - Densificación:

Se priorizará la densificación en las áreas con mayor cobertura de servicios y equipamientos urbanos, a través de:

- cargas tributarias a los terrenos baldíos y construcciones inadecuadas insertos en dichas áreas,
- disminución y/o exoneración de cargas tributarias a los edificios en que se desarrollen acciones de rehabilitación edilicia, que signifiquen recuperar calidades arquitectónicas y ambientales, para la ciudad y mejores condiciones de habitabilidad de los mismos para los usuarios,
- oferta de cartera de tierras municipal para diversas modalidades de vivienda de interés social.

ARTÍCULO 49o. - Espacios públicos:

Se propenderá a mejorar la calidad de los espacios públicos urbanos existentes y crear nuevos en las zonas que así lo requieran.

ARTÍCULO 50o. - Servicios y equipamientos:

Se propenderá a mejorar los servicios y equipamientos colectivos existentes, así como la creación de nuevos en los casos requeridos, teniendo en cuenta la demanda real, accesibilidad y ubicación relativa en las localidades.

ARTÍCULO 51o. - Tratamiento y ocupación de retiros laterales:

Se admitirá la ocupación de retiros laterales y posteriores con construcciones livianas destinadas a cocheras, tinglados, barbacoas o similares, con una altura de hasta 4.50 mts.; 1 vez y ½ la distancia del retiro frontal correspondiente; las construcciones referidas no podrán superar el 50% de arrime de la línea medianera en contacto con el padrón lateral vecino. En ningún caso podrá superar el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo permitido para cada área.

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

V.2 ZONIFICACIÓN EN LA LOCALIDAD DE CHAPICUY

ARTÍCULO 52o.- Delimitación de la localidad y sus zonas urbana y suburbanas

Delimitación: Se delimita la localidad de Chapicuy con los siguientes límites: Al Norte, límite Sur del padrón No. 8426 hasta padrón No. 5809, al Este, desde allí hacia el Sur por calle No. 12 hasta su intersección con Camino Vecinal a Bella Vista. Por éste al oeste hasta Ruta No. 3, y por el Oeste, Ruta No. 3, agregando a esta delimitación parte del padrón No. 5088. Según plano No. 30.

Integra la localidad la zona ZS2, según plano No. 30, propiedad de AFE.

En la Localidad de Chapicuy existen suelos categoría urbana (consolidado y no consolidado) y suelos categoría suburbana.

ARTÍCULO 53o.- A) Zonificación en suelo urbano:

A través de la zonificación secundaria se establece la estructura urbana general y el desarrollo en el suelo urbano. Califica el suelo según usos y destinos, predominancia y compatibilidad de los mismos, características tipo - morfológicas (relación espacio libre - espacio construido, altura de la edificación), calidad ambiental, identidad barrial y patrimonio urbano – arquitectónico.

Se reconocen como elementos constitutivos básicos de la estructura urbana, la estructura vial, el área agro-industrial, las áreas residenciales y el sistema de espacios públicos abiertos.

El suelo urbano se divide, por la zonificación secundaria, en áreas de actuación que identifican partes de la localidad que son objeto de políticas específicas. Estas áreas son:

A.1) Zona Urbana Consolidada (ZUC)

A.2) Zona Urbana No consolidada (ZUNC)

ARTÍCULO 54o.- B) Zonificación en suelo suburbano:

Se identifica 2 zonas suburbanas con algunos usos, actividades o instalaciones de tipo urbano contiguas a las zonas urbanas

B.1) Zona Suburbana de Desarrollo (ZS1a y ZS1b)

B.2) Zona Suburbana Logística (ZS2)

B.3) Zona Suburbana Cementerio (ZS3)

NORMAS REGULADORAS PARTICULARES POR ZONAS

A.1) Zona Urbana Consolidada (ZUC)

ARTÍCULO 55o.- Delimitación:

Al Este calle 12; al Sur línea comprendida por primera paralela al sur de calle No. 1; al Oeste Ruta No. 3; al Norte línea comprendida por la primera paralela al norte de calle No. 1 entre Ruta No. 3 y calle No. 10, desde ésta hasta calle No. 11 por el límite sur de los predios de Plan Mevir No. 3, desde calle No. 11 a calle No. 12 por primera paralela al norte de calle No. 1, según plano No. 30.

ARTÍCULO 56o.- Uso del suelo:

Se permitirá el predominantemente comercial y residencial con servicios y equipamientos compatibles vecinales.

Se excluyen todas las actividades que provoquen molestias generadas por efluentes (líquidos, contaminación acústica, gaseosos, o similares); baja dinámica de intercambio en el entorno, originando vacíos urbanos significativos; repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante; afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general; invasión del espacio público; incompatibilidad morfológica. Quedan excluidas las actividades industriales.

Normas de fraccionamiento y edificación ZUC

ARTÍCULO 57o.- Los predios a fraccionar en las presentes zonas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Lotes con red de agua potable, red de energía eléctrica de UTE: frente mínimo 12 mts., superficie mínima 300 m², edificabilidad máxima 75% en vivienda y 100% en planta baja con locales comerciales.

ARTÍCULO 58o.- En toda la zona se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación:

- Retiros frontales: no se establecen, excepto en calles No. 1 que serán de 4 mts.

- Retiros bilaterales: no se establecen.

- Retiro posterior: no se establecen.

- Altura máxima: 6 mts.

Las edificaciones que se reconstruyan o modifiquen por cambio de techos, muros de fachadas, ampliaciones de aberturas de los frentes o reformas interiores que sobrepasen el 75% del aforo de la propiedad para el pago de la Contribución Inmobiliaria, deberán ajustarse al presente Plan. Igual obligación existe para toda reforma que se repita en el mismo predio, a cuyo efecto se tendrá en cuenta el valor conjunto de la reforma que se proyecta más el de la efectuada anteriormente.

El valor de lo proyectado se determinará de acuerdo al Art. 60 del Decreto 8289 y *modificativos*, o por tasación realizada por técnicos municipales.

El área afectada por el retiro frontal, cuando correspondiere, será destinada a jardín exclusivamente, permitiéndose pavimentar los espacios destinados a los accesos peatonales o vehiculares.

Los cercos que separan la propiedad pública de la privada deberán realizarse sobre la alineación oficial y no podrán superar los 0,60 mts. de altura pudiendo realizarse suplementos con rejas decorativas hasta 1,90 mts. de altura. Dichos suplementos podrán incluir pilastras o elementos similares cuyo desarrollo total sobre la alineación no supere el 10% del ancho del predio.

Todos los elementos decorativos o equipamientos tales como jardineras, bancos, fuentes, muretes, no podrán sobrepasar la altura de 0,60 mts.

Los muretes laterales correspondientes a las divisorias en zona de retiro frontal no podrán sobrepasar la altura de 0,60 mts., pudiendo realizarse suplementos de rejas decorativas hasta 1,90 mts. de altura.

Los cercos o muros divisorios entre propiedades particulares tendrán una altura mínima de 1,50 mts. fuera del área del retiro frontal.

A.2) Zona Urbana No Consolidada (ZUNC)

ARTÍCULO 59o.- Delimitación:

Parte al Este, calle No. 12, al Sureste Camino a la Torre y al Norte, primera paralela al Sur de Calle No. 1. Parte al Norte, tercera paralela al norte de calle No. 1 desde Ruta No. 3 hasta límite oeste del padrón urbano No. 7222. Al este, línea compuesta desde el límite suroeste del Padrón No. 8994 y el límite noroeste del padrón No. 7222, límite sur del padrón No. 8994 hasta calle No. 10 y primera paralela al norte de calle No. 1, entre calle No. 10 y calle No. 11. Al Sur, línea comprendida por la primera paralela al norte de calle No. 1 entre Ruta No. 3 y calle No. 10, desde ésta hasta calle No. 11 por los fondos de los predios de Plan Mevir No. 20, desde calle No. 11 a calle No. 12 por primera paralela al Norte de calle No. 1. Al Oeste, Ruta No. 3. Parte al sur del actual padrón No. 5088.

Según plano No. 30.

ARTÍCULO 60o.- Uso del suelo:

Se permitirá el uso residencial con destino a programas públicos de vivienda de interés social con servicios y equipamientos compatibles vecinales. Como uso complementario comercial se permitirá el abastecimiento de expensas interno a la zona de uso cotidiano (almacén o quiosco).

Se excluyen todas las actividades que provoquen molestias generadas por efluentes; baja dinámica de intercambio en el entorno, originando vacíos urbanos significativos; repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante; afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general; invasión del espacio público; incompatibilidad morfológica.

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

Normas de fraccionamiento y edificación

ARTÍCULO 61o.- En toda la zona los lotes con red de agua potable y red de energía eléctrica de UTE deberán tener un frente mínimo de 12 mts. y un área mínima de 300 m². Con carácter excepcional, en las actuaciones de programas públicos de viviendas de interés social podrán permitirse fraccionamientos con una superficie mínima de 150 m². por lote.

ARTÍCULO 62o.- En toda la zona se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación, salvo los casos particulares expresamente establecidos en el presente Decreto:

- Retiro frontal de 4 mts. a partir de la línea de propiedad.
- Área máxima edificable, 50% por planta con destino a vivienda y 75% por planta con destino comercial. Cuando el destino sea mixto se tomará el límite correspondiente al destino que ocupe mayor área edificable por planta.

En todos los casos se deberán respetar los retiros establecidos.

Altura máxima 6 mts.

Las edificaciones que se reconstruyan o modifiquen por cambio de techos, muros de fachadas, ampliaciones de aberturas de los frentes o reformas interiores que sobrepasen el 75% del aforo de la propiedad para el pago de la Contribución Inmobiliaria, deberá ajustarse al presente Plan. Igual obligación existe para toda reforma que se repita en el mismo predio, a cuyo efecto se tendrá en cuenta el valor conjunto de la reforma que se proyecta más el de la efectuada anteriormente.

El valor de lo proyectado se determinará de acuerdo al Art. 60 del Decreto 8289 y *modificativos*, o por tasación realizada por técnicos municipales.

El área afectada por el retiro frontal será destinada a jardín exclusivamente, permitiéndose pavimentar los espacios destinados a los accesos peatonales o vehiculares.

Los cercos que separan la propiedad pública de la privada deberán realizarse sobre la alineación oficial y no podrán superar los 60 cm. de altura pudiendo realizarse suplementos con rejas decorativas hasta 1,90 mts. de altura. Dichos suplementos podrán incluir pilastras o elementos similares cuyo desarrollo total sobre la alineación no supere el 10% del ancho del predio.

Todos los elementos decorativos o equipamientos tales como jardineras, bancos, fuentes, muretes, no podrán sobrepasar la altura de 60 cm.

Los muretes laterales correspondientes a las divisorias en zona de retiro frontal no podrán sobrepasar la altura de 60 cm., pudiendo realizarse suplementos de rejas decorativas hasta 1,90 mts. de altura.

Los cercos o muros divisorios entre propiedades particulares tendrán una altura mínima de 1,50 mts. fuera del área del retiro frontal.

B.1) Zona Suburbana de Desarrollo (ZS1)

ARTÍCULO 63o.- ZS1

La Zona suburbana de desarrollo 1, se compone de las siguientes subzonas, las cuales se delimitan de la siguiente manera:

Delimitación ZS1a

Al Norte, límite sur del padrón rural No. 8328, al Este calle No. 12, al Sur tercer paralela al norte de calle No. 1, al Oeste Ruta No. 3.

Delimitación ZS1b

Al Norte, tercera paralela al norte de calle No. 1; al Este calle No. 12; al Sur, primera paralela al norte de calle No. 1 y límite sur del actual padrón urbano No. 8994; al Oeste, límite oeste de los padrones urbanos actuales Nos. 7222, 7109, 7110, 7223, 7130, 7111, 7224, 7127, 10082, 7069, 7113, 7114, 7115 y 8994.

ARTÍCULO 64o.- Uso del suelo:

Se establece para ambas zonas el uso preferente residencial, con servicios y equipamientos comerciales, recreativo, deportivo y cultural.

Se admite asimismo la construcción de tinglado, barracas, galpones, depósitos y/o similares. Si los mismos superan los 100 m2. solo podrán ubicarse en el sector ZS1b.

Quedan excluidas las actividades industriales en toda la zona.

Normas de fraccionamiento y edificación para ZS1a y ZS1b

ARTÍCULO 65o.- En toda la zona los lotes con red de agua potable y energía eléctrica de UTE, deberán tener un frente mínimo de 12 m y un área mínima de 300 m2. Con carácter excepcional, en las actuaciones de programas públicos de viviendas de interés social podrán permitirse fraccionamientos con una superficie mínima de 150 m2. por lote y deberán mantener las características y morfología de las viviendas de interés social existentes.

En toda la zona se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación: retiros frontal de 4m y unilateral de 3 mts. respectivamente.

Superficie máxima edificable del predio (FOS): 60%.

Altura máxima admisible en ZS1a 6 m y en ZS1b 9 mts.

ARTÍCULO 66o.- Casos particulares:

Se autorizará la conformación de lotes por subdivisión de lote al frente y lote al fondo (lote martillo) los cuales deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a) Frente mínimo de 9 mts. y superficie mínima de 300m2 el lote frontal

b) Frente mínimo de 3 mts. y superficie mínima de 300m2 el lote al fondo

c) Lote al frente: retiros frontal y posterior de 4 mts.

d) Lote al fondo: retiro lateral de 3 mts. y retiro frontal respecto del lote al frente de 3 mts.

e) El pasaje de ingreso del lote al fondo quedara sujeto a servidumbre de iluminación y ventilación para la edificación que exista o se realice en el lote al frente. En estos casos se deberá dejar constancia en los planos de fraccionamientos (por nota) de la servidumbre que se constituye, como así mismo en la escritura respectiva

f) En el pasaje de 3 mts. de ancho para acceder al lote del fondo no se admitirá edificación alguna.

g) Las construcciones en el lote al frente podrán abrir ventanas o lucernarios sobre la medianera con el pasaje de entrada al lote al fondo.

B.2) Zona Suburbana logística (ZS2)

ARTÍCULO 67o.- ZS2

Predio de AFE al Oeste de Ruta No. 3 identificado en plano No. 30.

ARTÍCULO 68o.- Uso del suelo:

Se permitirá el uso logístico y de servicios complementarios al mismo.

Se prohíben los usos extractivos, industriales y residenciales.

ARTÍCULO 69o.- Fraccionamientos:

No se permitirán fraccionamientos en esta zona.

B.3) Zona Suburbana Cementerio (ZS3)

ARTÍCULO 70o.- ZS3

Padrón No. 10984.

ARTÍCULO 71o.- Uso del suelo:

Cementerio.

Se prohíbe cualquier uso fuera del previsto para la zona.

Se regirá por el Decreto correspondiente que regula la actividad.

ARTÍCULO 72o.- Zona Rural Potencialmente Transformable 1 a suelo suburbano con uso agroindustrial y Zona Rural Potencialmente Transformable 2 a suelo suburbano con uso residencial.

ZRPT 1

Se categorizan como rural con el atributo de potencialmente transformables a los actuales padrones Nos. 8426 y 7842, los cuales se establecen como transformables a suelos suburbanos con usos industriales conexos con lo agrario, según plano No. 30.

ZRPT 2

Se categorizan como rural con el atributo de potencialmente transformable al actual padrón No. 5090, el cual se establece como transformable a suelo suburbano con uso residencial, según plano No. 30.

A los efectos de las actuaciones territoriales en los mismos, se considera a cada uno de dicho padrones como Unidades de Actuación Independientes.

V.3 ZONIFICACIÓN DE TERMAS DE GUAVIYÚ

ARTÍCULO 73o.- Derogaciones:

Se deroga de manera expresa el Decreto No. 2802/96, siendo el Centro Termal de Guaviyú regido por los artículos siguientes.

ARTÍCULO 74o.- Delimitación: Localidad Termas de Guaviyú

Delimitación: La localidad de Termas de Guaviyú abarca la localidad Catastral de Termas de Guaviyú delimitada al Oeste por vía del ferrocarril; al Este, Ruta No.3 y al Sur, Arroyo Guaviyú, según plano de la Ing. Agrim. Carina del Palacio, inscripto en Oficina Delegada Paysandú de la Dirección Nacional de Catastro con el No. 9513 de fecha 11/04/1997, el cual incluye los actuales padrones urbanos Nos. 1 al 114 y se le agrega el padrón suburbano, actualmente No. 8255, según plano No. 34.

ARTÍCULO 75o.- Categorías de suelos:

Se categoriza el suelo del Centro Termal objeto del Plan en: suelo urbano, suelo suburbano y se encuentran en su entorno suelos rurales con el atributo potencialmente transformable.

Los límites de los diferentes tipos de suelos son los que se definen más adelante y en el plano correspondiente según plano No. 34.

ARTÍCULO 76o.- Categorización de suelos:

Se categoriza como suelo urbano a los padrones que integran la Localidad Catastral de Termas de Guaviyú (hoy Nos. 1 a 114) y los subsiguientes que puedan surgir de nuevos fraccionamientos.

Se categoriza como suelo suburbano al padrón actual No. 8255.

Sin perjuicio de no ser parte del ámbito de aplicación del presente Plan Local, por Directrices Departamentales Decreto No. 6583/2012 Art. 65 se categorizaron como suelos rurales con el atributo de potencialmente transformable a los padrones actuales Nos. 9011, 8752, 7527, 6381 y 12012. Se mantiene dicha categorización de suelos agregándose el destino de la transformación del suelo en el artículo 105 del presente.

ARTÍCULO 77o.- Criterios de Zonificación en Centro Termal de Guaviyú

Todas las acciones que se desarrollen tendrán a preservar las potencialidades tanto del medio físico natural como las del medio físico construido, en el entendido que conforman una unidad territorial indisoluble e interdependiente.

1. ZONA URBANA

ARTÍCULO 78o.- Zonificación primaria:

Localidad Catastral Termas de Guaviyú. Padrones actuales No. 1 a 114 según delimitación del Art. 74, según plano No.34.

ARTÍCULO 79o.- Zonificación Secundaria

El suelo se divide, por la zonificación secundaria, en áreas de actuación que identifican partes del Centro Termal. Estas áreas son:

1) Zona Urbana 1 (ZU1)

2) Zona Urbana 2 (ZU2)

3) Zona Urbana 3 (ZU3)

4) Zona Urbana 4 (ZU4)

5) Zona Urbana 5 (ZU5)

6) Zona Urbana 6 (ZU6)

7) Zona Urbana 7 (ZU7)

8) Zona Urbana 8 (ZU8)

2. ZONA SUBURBANA y RURALES:

ARTÍCULO 80o.- Suelos Suburbanos y Rurales

Zonificación Primaria y Secundaria.

Se identifican por su parte las siguientes zonas:

9) Zona Suburbana 1 (ZSU1)

Zona Rural Potencialmente Transformable a suelo suburbano de uso turístico (ZRPT)

10) Zona Rural de Protección Turística Termal (ZRP)

1. SUELOS URBANOS

ARTÍCULO 81o.- Zona Urbana 1 (ZU1)

Uso de suelo: Hotelería, piscinas, comercios y servicios de apoyo a la actividad termal.

Se prevé un reacondicionamiento de los comercios existentes en la zona.

Se prohíbe la instalación de nuevos comercios, los cuales deberán ser ubicados en la zona ZU6.

Se prevé la construcción de nuevas piscinas abiertas en el entorno de la piscina cerrada así como el reacondicionamiento de las piscinas existentes.

Se prevé un cambio de la entrada del Centro Termal en las inmediaciones de la piscina cerrada según plano No. 34 con cambio de la Administración del Centro Termal al Centro Comercial de la Zona ZU6. El cambio de entrada permitirá un acceso diferenciado para quienes ingresan al Centro Termal por un lado y quienes acceden a los emprendimientos privados por otro.

Normas de fraccionamiento y edificabilidad:

En toda la zona se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación:

Retiros frontales: 4 mts.

Retiros bilaterales y posterior: 3 mts.

FOS: 50%.

Altura máxima: 7 m (2 plantas).

Los fraccionamientos de la zona tendrán un área mínima de 450 m2.

ARTÍCULO 82o.- Zona Urbana 2 (ZU2)

Uso de suelo: Zona de camping municipal. Camping gestionado por la Intendencia Departamental, el cual podrá ser concesionado a privados.

Se permite la ocupación con casa rodante en la subzona ZU2.2, quedando prohibida en el resto de la zona (ZU2.1). La subzona ZU2.2 será acondicionada a los efectos del uso propuesto.

La Intendencia definirá la delimitación de parcelas y realizará el parcelamiento.

Las parcelas deberán contar con servicios individuales o colectivos tales como: agua potable, energía eléctrica, parrilleros, servicios higiénicos, lavaderos, etc.

Se diferencia zona de camping estudiantil de zona de camping familiar, lo cual se señalizará para su identificación.

Se prevé el acondicionamiento y construcción de nuevas baterías de servicios higiénicos en cumplimiento del Decreto del Poder Ejecutivo 462/90.

Se prevé la creación de un Sendero de Interpretación en las costas del Arroyo Guaviyú con señalización, así como el desarrollo de las pescas deportivas como actividad complementaria a la turística.

ARTÍCULO 83o.- Zona Urbana 3 (ZU3)

Uso de suelo: Zona verde de actividades deportivas al aire libre, esparcimiento y recreación.

A través de un proyecto integral serán reacondicionadas las canchas existentes y se propondrá la conformación de un campo deportivo que amplíe la diversidad de deportes a desarrollarse.

Se podrán instalar en la zona estaciones de ejercicios.

Se prevé el realojo de la ocupación informal de la zona a programas de vivienda de interés social fuera del Centro Termal.

ARTÍCULO 84o.- Zona Urbana 4 (ZU4)

Uso de suelo: Zona de camping privada. Zona a ser gestionada por privados a través de la presentación de proyecto específico que incluirá:

- parcelas delimitadas y separadas con servicios individuales, en las que se permite carpa o casa rodante;
- área de cabañas sencillas que complementen la oferta turística del camping;
- servicios e instalaciones: servicios higiénicos colectivos (duchas, lavadero y fregadero), administración, despensa o quiosco, enfermería, estacionamiento individual, iluminación general del predio y particular para cada parcela.

Se prevé el realojo de la ocupación informal de la zona a programas de vivienda de interés social fuera del Centro Termal.

ARTÍCULO 85o.- Zona Urbana 5 (ZU5)

Uso del suelo: destino vivienda, comercio de aprovisionamiento, servicios, alojamiento, hotelería, motelería y colonia de vacaciones.

La manzana 11 de la Zona ZU5 tendrá por destino la preservación de la forestación existente y la eventual ubicación de la Escuela No. 67 del Centro Termal.

Normas de fraccionamiento y edificabilidad:

Los nuevos amanzamientos no necesariamente deberán acotarse al damero, debiendo continuar la trama vial existente.

Los fraccionamientos de la zona tendrán un área mínima de 450 m² y un frente de 15 mts.

En toda la zona se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación:

Retiros frontales: 4 mts.

Retiros bilaterales: 3 mts.

FOS: 40% sin contar los retiros.

Altura máxima: 7 m (2 plantas).

ARTÍCULO 86o.- Zona Urbana 6 (ZU6)

Uso de suelo: Zona de servicios comerciales, que podrá incluir: gastronomía, artesanías, quiosco, despensa, boutique, librería, salón de convenciones, peluquería, casino, farmacia, cajeros automáticos, terminal de ómnibus, plaza de comidas, supermercado.

Se prevé un proyecto de Centro Comercial para el desarrollo de la actividad en la zona, manteniendo retiro de la Ruta No. 3 y generando un atractivo de servicios al turista que transita dicha Ruta y al que se encuentra en el Centro Termal.

ARTÍCULO 87o.- Zona Urbana 7 (ZU7)

Uso de suelo: Zona de inversión turística privada prevista para hoteles de gran porte con piscina propia.

Se prevé la posibilidad de incorporación de Parque Acuático, actividades de recreación y nocturnas que no perturben el entorno ni generen contaminación sonora ni molestias a los demás visitantes.

El inversor deberá presentar un proyecto integral que prevea:

- a) Superficies de espacios verdes, circulación interna y otros servicios
- b) Estudio de impacto ambiental.
- c) Anteproyecto de las redes de servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica y otros servicios como tensiones débiles.
- d) Sistema de evacuación de aguas pluviales.

ARTÍCULO 88o.- Zona Urbana 8 (ZU8)

Uso de suelo: Zona de laguna de tratamiento de efluentes, zona de reserva. La zona será forestada adecuadamente tanto para favorecer el efecto chimenea, como para una correcta adecuación al paisaje circundante.

DISPOSICIONES GENERALES PARA SUELO URBANO

ARTÍCULO 89o.- Los fraccionamientos se realizarán de acuerdo a las áreas que demanden los distintos servicios que allí se instalarán, siempre y cuando no sean inferiores a los 300 m²., quedando facultada la Intendencia Departamental para autorizar los mismos de acuerdo con los criterios técnicos de las oficinas competentes, que controlarán que se adecuen a las características urbanísticas del Centro Termal Turístico. Asimismo la Intendencia Departamental se encuentra facultada a proceder a la venta o concesión de los solares resultantes de acuerdo a las normas legales vigentes.

ARTÍCULO 90o.- Permiso de Construcción:

No se admitirán edificaciones de ningún tipo sin obtener previamente el permiso de construcción.

ARTÍCULO 91o.- Plazo para la construcción:

Se establece como plazo máximo para la ejecución de las obras autorizadas de viviendas de particulares, el de 24 meses a partir del otorgamiento del permiso de construcción. Vencido dicho plazo, caducará la validez del Permiso de Construcción concedido. Para hotelería, motelería y colonia de vacaciones la Intendencia Departamental resolverá el plazo de construcción en función del proyecto presentado.

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

ARTÍCULO 92o.- Saneamiento:

Mientras no exista red de alcantarillado, se hará la descarga de las aguas servidas a cámaras sépticas, y depósito impermeable. Queda prohibido el uso de pozo perdedor.

El saneamiento es del tipo "efluentes decantados" para la Zona ZU1, decantando en la laguna existente en la zona ZU8.

Para el resto de las zonas urbanas, cada vivienda deberá contar con una fosa séptica que retenga los sólidos, en las condiciones establecidas y que 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 los 18 meses.

Se prevé un proyecto de red de saneamiento a futuro que genere las condiciones necesarias de sustentabilidad en el Centro Termal, mitigando los efectos nocivos de los efluentes domiciliarios. De ser necesaria la construcción de una nueva laguna de decantación, ésta podrá ubicarse en la zona ZU8 ya prevista con dicho destino. Asimismo podrá ser ubicada en la zona ZU5, por proximidad a la nueva densificación del Centro Termal, previo estudio técnico que compare ambas alternativas optándose por la solución más ambientalmente sustentable.

El vertido de las barométricas y los desagües líquidos se realizarán en la laguna prevista por el proyecto antes mencionado.

La Intendencia Departamental proporcionará un servicio de barométrica hasta tanto no exista red de alcantarillado.

La Intendencia Departamental contará con un plazo de 18 meses desde la adjudicación del predio para realizar la red de alcantarillado y suministro agua potable. Los pobladores deberán conectarse a la red una vez provista, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley No. 18.840.

Se deberá proyectar un sistema de drenaje pluvial urbano teniendo en cuenta las microcuencas del Centro Poblado, conduciendo adecuadamente las aguas pluviales hacia el Arroyo Guaviyú.

Respecto a la disposición de residuos sólidos urbanos se prevé la incorporación de Termas de Guaviyú al sistema Girsu (Gestión Integrada de residuos sólidos urbanos).

ARTÍCULO 93o.- Área Edificable:

Se deberá 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 94o.- Altura de la Edificación:

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 podrán tener una altura mayor si, a juicio de las Oficinas Técnicas de la Intendencia Departamental, 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 95o.- Edificación en áreas de Retiros:

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

Se admitirá la ocupación de retiros laterales posteriores con construcciones livianas destinadas a cocheras, tinglados, barbacoas o similares, con una altura de hasta 4.5 mts.; y vez y ½ la distancia del retiro frontal correspondiente. Las construcciones referidas no podrán superar el 50% de arrime de la línea medianera en contacto con el padrón lateral vecino. En ningún caso podrán superar el Factor de Ocupación de Suelo (FOS), máximo permitido para cada zona.

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

ARTÍCULO 96o.- Espacios de retiro frontal:

Sólo se permitirán construcciones de tipo ornamentales como pérgolas, fuentes, glorietas y similares, quedando su aceptación sujeta a informe técnico de la oficina competente de la Intendencia Departamental.

No se permitirá la construcción de cercos de material, admitiéndose cercos vivos o de madera (caladas) o rejas con una altura máxima de 0,80 mts.

ARTÍCULO 97o.- Cercos laterales y posteriores:

En las divisorias laterales sólo se permitirán cercos vivos de hasta 1,80 mts. de altura.

En las divisorias posteriores se permitirá cercos de material.-

ARTÍCULO 98o.- 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 mts. de altura.

ARTÍCULO 99o.- 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 100o.- 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 mts. 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 101o.- Cartelería:

En los solares con destino a comercio, servicios y hospedaje, la colocación de anuncios comerciales deberá encuadrarse dentro de la reglamentación específica, Decreto No. 6410/2011 y modificativos, dictada para todo el territorio departamental al efecto y toda la normativa vigente en la materia.

ARTÍCULO 102o.- 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 mínimos de referencia en cuanto a su calidad. En general se consideran tales, las construcciones que se erijan con materiales de primera calidad, nobles, 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 103o.- Especificaciones:

a) 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 de la instalación así lo permitan.

b) Queda prohibida la construcción de viviendas de interés social en todo el Centro Termal.

c) Se prevé el acondicionamiento y construcción de nuevas baterías de servicios higiénicos en cumplimiento del Decreto del Poder Ejecutivo (Ministerio de Turismo y Deportes) No. 462/90 y modificativos.

d) Se permitirá la ubicación de Capilla Religiosa en suelo urbano dentro del Centro Termal.

e) Se identifica pista de aterrizaje (entre la zona ZU7 y ZU5) según plano No. 35 y se prevé la construcción de Helipuerto, quedando prohibida todo tipo de construcción en dicha área, debiendo ser debidamente señalizada.

f) Se prevé ciclovía paralela a Ruta No. 3 dentro del Centro Termal para uso recreativo.

2. ZONA SUBURBANA y RURALES en Termas de Guaviyú.

ARTÍCULO 104o.- Zona Suburbana 1 (ZSU1).

Corresponde al actual padrón No. 8255.

Zona de emprendimientos turísticos privado complementario de la oferta de alojamiento.

Se admite la construcción de piscinas propias.

Los fraccionamientos de la zona tendrán un área mínima de 1 há.

En toda la zona se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación:

Retiros frontales: 4 mts. y sobre Ruta No. 3 de 40 mts. a partir de la línea de propiedad.

Retiros bilaterales: 3 mts.

FOS: 50% sin contar los retiros.

Altura máxima: 7 mts. (2 plantas).

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.-

ARTÍCULO 105o.- Zona Rural Potencialmente Transformable (ZRPT) a suelo suburbano con uso turístico.

Padrones actuales Nos. 9011, 8752, 7527, 6381 y 12012 identificados en plano No. 34.

Dichos padrones no están incluidos en el ámbito de aplicación del presente Plan local, sin perjuicio de lo cual por su contigüidad y potencialidad de desarrollo turístico se entiende pertinente la posibilidad de transformación de sus suelos.

Se prevé la posibilidad de transformación a suelo suburbano con uso turístico mediante la elaboración de Programa de Actuación Integrada.

A los efectos de dicha transformación de suelo se considera a cada padrón como Unidades de Actuación independientes, pudiendo presentarse proyectos diferentes para cada uno de los mismos.

ARTÍCULO 106o.- Zona Rural de Protección Turística Termal (ZRP)

Se establece una zona de 1 km. de ancho desde los límites urbanos de Termas de Guaviyú indicados en el artículo 74 del presente Decreto, denominada zona de protección turístico-termal. Se protegerá especialmente el paisaje de flora y fauna particular del entorno del Centro Termal, favoreciendo la biodiversidad.

Podrán desarrollarse actividades productivas que no afecten el medio ambiente y actividades agroturísticas.

ARTÍCULO 107o.- Autorización para la enajenación

A los efectos de lo dispuesto por el Art. 37 de la Ley No. 9.515 y demás disposiciones análogas, complementarias y concordantes, autorizase a la Intendencia Departamental de Paysandú a continuar las enajenaciones de los terrenos que resultaren del fraccionamiento que se previera por el Decreto No. 2802/96 y los nuevos proyectos de fraccionamiento que puedan surgir a partir de la aprobación del presente Plan Local.

ARTÍCULO 108o.- Venta de solares, tributos, exoneraciones

El procedimiento de venta de los solares que resulten del fraccionamiento del área en el balneario "Centro Termal de Guaviyú", se realizará únicamente por remate o licitación y se ajustará al Decreto No. 95/991 (Texto Ordenado de Contabilidad y Administración Financiera - Tocaf), en lo relativo a las normas vigentes para 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 109o.- Agréguese al artículo 81 del Decreto No. 2582/95 el siguiente literal:

c) Inmuebles Urbanos ubicados en los Centros Termales de Guaviyú y Almirón: 1,4%.

ARTÍCULO 110o.- Agréguese 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, durante un plazo de 24 meses desde su remate o licitación.

ARTÍCULO 111o.- Exonérase de todo tributo creado o a crearse que grave la propiedad inmueble, a los padrones urbanos del Centro Termal de Guaviyú, por los mismos plazos y condiciones que las establecidas en el artículo anterior, salvo lo dispuesto en el Art. 116 del presente Decreto.

ARTÍCULO 112o.- Agréguese a lo dispuesto en el artículo 84 del Decreto No. 2582/95 el siguiente literal:

d) Grávense también los inmuebles situados en los Centros Termales de Guaviyú y Almirón con una tasa del 25%.

ARTÍCULO 113o.- Agréguese al artículo 85 del Decreto No. 2582/95 el siguiente numeral:

IV) Quedan exonerados del tributo establecido en el literal d) del artículo anterior, los padrones por los que se hubieran presentado planos y obtenido los correspondientes permisos de construcción, por un plazo de 2 años desde su remate o licitación. No corresponderá la aplicación de este tributo luego de obtenida la correspondiente habilitación de obra, o cuando se constatare mediante tasación realizada por la Oficina Departamental de Catastro, que el padrón ha perdido su calidad de baldío en virtud de lo dispuesto por el artículo 83 del presente Decreto.

Quedan asimismo exonerados de este tributo por un lapso de 120 días desde su remate o licitación de acuerdo a lo establecido en el inciso precedente.

En los casos en que el proyecto de obra correspondiente sea presentado en el plazo que establezca la reglamentación y no ameritara observaciones, el plazo establecido en el inciso precedente será prorrogado hasta su aprobación.

ARTÍCULO 114o.- IMPUESTO A LA EDIFICACIÓN INAPROPIADA.

Considerase edificación inapropiada a los efectos de lo dispuesto por el numeral 2o. 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 Departamentales correspondientes o no fueran finalizadas en un plazo máximo de 24 meses de acuerdo a lo establecido en el Art. 91 del presente Decreto. Este tributo sólo se aplicará a los padrones situados en los Centros Termales de Guaviyú y Almirón.

ARTÍCULO 115o.- TASA. La tasa del impuesto será equivalente a la dispuesta en el Art. 84 literal d) del Decreto No. 2582/95.

ARTÍCULO 116o.- EXONERACIONES. Quedan exonerados del tributo establecido en el Art. 114 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 establecida en este artículo a los 60 días de la notificación correspondiente, si no se hubiera subsanado la infracción.

ARTÍCULO 117o.- 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 118o.- REINVERSIONES. El producido del fraccionamiento y venta de terrenos del Centro Termal de Guaviyú, será destinado íntegramente a la reinversión en el mismo.

Enunciativamente se aplicará para: la propia regulación, agua potable y saneamiento del fraccionamiento de todo el Centro Termal, con excepción de la Zona ZU7, 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 Termal.

ARTÍCULO 119o.- A los efectos de lo dispuesto en el inc. 1o. del artículo anterior, el producido del fraccionamiento y venta de terrenos del Centro Termal de Guaviyú se destinará a la cuenta ya creada y denominada "Fondo de Desarrollo Termal – Guaviyú".

ARTÍCULO 120o.- 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 este Decreto será igual al que determine el Ejecutivo Comunal para este tipo de construcciones, de acuerdo a lo dispuesto en el inc. 2o. del artículo 91.

V.4 ZONIFICACIÓN OTRAS LOCALIDADES

ARTÍCULO 121o.- Parada Daymán. Zonificación primaria

Declárese como Parada Daymán, a todo el territorio ocupado por los Padrones actuales Nos. 5596, 1319, 7746, 5699, 5909, 5805, 3005, 10570, 1332, 5648 y 8457. Plano No. 37.

Se caracteriza como suelo suburbano a los padrones actuales Nos. 5805, 3005, 10570, 1332, 5648 y 8457.

Se caracteriza como suelo rural con el atributo de Potencialmente Transformable a suelo suburbano con uso residencial a los padrones actuales Nos. 5596, 1319, 7746, 5699, 5909.

A los efectos de las actuaciones territoriales en los mismos, se considera a cada uno de dicho padrones como Unidades de Actuación Independientes.

ARTÍCULO 122o.- San Mauricio. Zonificación primaria

Declárese como Zona de Prioridad Turística con producción, San Mauricio, a todo el territorio, comprendido a ambos lados del camino vecinal desde Ruta No. 3 "Gral. Artigas", hasta el Arroyo del Sauce. Específicamente todos los padrones frentistas al camino vecinal al Norte y al Sur, desde los padrones actuales Nos. 1288 y 6595, en la intersección con la Ruta Nacional No. 3 "Gral. Artigas", hasta los padrones actuales Nos. 1293 y 5008 con costa en el Arroyo del Sauce, más los padrones Nos. 5507, 5506. Plano No. 36.

Se categoriza como suelo rural de prioridad turística con producción a todo el territorio que comprende la Zona, con excepción de los padrones No. 12640 de Los Naranjos y Nos. 12166, 12167, 12168 y 12169 de San Nicanor, los cuales se categorizan como suelos suburbanos turísticos.

ARTÍCULO 123o.- Localidad Bella Vista. Zonificación primaria

Declárese como Pueblo Bella Vista a todo el territorio ocupado por dicho Centro Poblado – Plano No. 38.

Se categoriza como suelo suburbano al padrón actual No. 7270. Como suelo rural, con el atributo de potencialmente transformable a suelo suburbano con uso residencial, se categoriza el padrón rural actual No. 7702.

Uso de suelo

En el suelo suburbano se permitirá el uso residencial con destino a programas públicos de vivienda de interés social con servicios y equipamientos compatibles vecinales. Como uso complementario comercial se permitirá el abastecimiento de expensas interno a la zona de uso cotidiano (almacén o quiosco).

Se excluyen todas las actividades que provoquen molestias generadas por efluentes; baja dinámica de intercambio en el entorno, originando vacíos urbanos significativos; repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante; afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general; invasión del espacio público.

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

Normas de fraccionamiento y edificación

En toda la zona los lotes con red de agua potable y red de energía eléctrica de UTE deberán tener un frente mínimo de 12 m y un área mínima de 300 m². Con carácter excepcional, en las actuaciones de programas públicos de viviendas de interés social podrán permitir fraccionamientos con una superficie mínima de 150 m². por lote.

Se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación:

Retiro frontal de 4 m a partir de la línea de propiedad.

Área máxima edificable, 50% por planta con destino a vivienda y 75% por planta con destino comercial.

Cuando el destino sea mixto se tomara el límite correspondiente al destino que ocupe mayor área edificable por planta.

En todos los casos se deberá respetar el retiro establecido.

Altura máxima 6 mts.

ARTÍCULO 124o.- Meseta de Artigas. Categorización de suelos y zonificación.

Se categoriza como suelo rural de prioridad turística al padrón No. 5217 de Meseta de Artigas.

A su vez, se zonifica el mismo de acuerdo al plano No. 33 en las siguientes zonas:

- 1) ZA de camping preferente
- 2) ZB Zona de fragilidad ambiental

- 3) ZC Zona de cabañas
- 4) ZD Zona de ubicación de Centro de Visitantes
- 5) ZE Zona de no intervención
- 6) ZF Zona de camping natural

ARTÍCULO 125o.- ZA Zona de camping preferente

Uso de suelo: Zona forestada con una amplia variedad de árboles autóctonos y ornamentales. Se prohíbe su deforestación salvo por mantenimiento.

Zona de Camping gestionado por la Intendencia Departamental con parcelas en las que se permite carpa. Se permitirá la ocupación con casa rodante en la zona, la cual será acondicionada a los efectos del uso propuesto.

La Intendencia y el Municipio de Chapicuy definirán la delimitación de parcelas y realizarán el parcelamiento.

Las parcelas deberán contar con servicios individuales o colectivos tales como: agua potable, energía eléctrica, parrilleros, servicios higiénicos, lavaderos, etc.

ARTÍCULO 126o.- ZB Zona de fragilidad ambiental

Uso de suelo: Zona densamente forestada con una amplia variedad de árboles autóctonos y ornamentales. Se prohíbe su deforestación salvo por mantenimiento. Se deberá controlar las especies exóticas invasoras tales como: *Crategus spp.*, *Gleditsia triacanthos* (espina de cristo) y *Fraxinus lanceolata* (fresno).

Zona de Camping gestionado por la Intendencia Departamental, con parcelas en las que se permite carpa. Por ubicarse en la costa del Río Uruguay, eventualmente podría ser anegado por inundaciones.

La Intendencia y el Municipio de Chapicuy definirán la delimitación de parcelas y realizarán el parcelamiento.

Las parcelas deberán contar con servicios individuales y colectivos tales como: agua potable, energía eléctrica, parrilleros, servicios higiénicos, lavaderos, etc.

Se acondicionará en la zona del muelle un espacio dedicado a la recepción del visitante aficionado a la pesca deportiva, incluyendo infraestructura para dicha actividad.

Se admiten en esta zona deportes náuticos y el aumento de posibilidad de amarre de las embarcaciones.

ARTÍCULO 127o.- ZC Zona de alojamientos y camping

Uso de suelo: Zona forestada que contiene camping complementado con área de alojamientos. Las mismas se integrarán morfológicamente al entorno natural y paisajístico, siendo sus materiales constructivos posibles, la madera, la piedra y/o el adobe. Se prohíbe la deforestación salvo por mantenimiento.

Se deberá controlar las especies exóticas invasoras tales como: *Crategus spp.*, *Gleditsia triacanthos* (espina de cristo) y *Fraxinus Lanceolata* (fresno).

Los alojamientos tendrán áreas máximas de 15 mts., pudiendo alojar hasta 6 personas en el desarrollo de una planta, y contar con servicios higiénicos individuales o colectivos.

Respecto a la zona de camping se aplican iguales condiciones que las previstas para la zona ZA.

ARTÍCULO 128o.- ZD Zona de ubicación de Centro de Visitantes

Uso de suelo: Zona de servicios según plano No. 33.

La zona consta de servicios higiénicos, servicios de vigilancia y mantenimiento del Parque. Se prevé la construcción de un Centro de Visitantes que cumpla con el papel en la tarea de interpretación ambiental e información de los visitantes. Además en el mismo podrán comercializar productos locales y proveeduría para los visitantes.

Podrán incluirse en esta zona actividades deportivas al aire libre, de esparcimiento y recreación.

ARTÍCULO 129o.- ZE Zona de no intervención

Uso de suelo: Zona en que se incluye el patrimonio natural y cultural de relevancia como paisaje cultural a ser protegido. Zona densamente forestada con una amplia variedad de árboles autóctonos y ornamentales. Se prohíbe su deforestación salvo por mantenimiento. Se deberá controlar las especies exóticas invasoras tales como: *Crategus spp.*, *Gleditsia triacanthos* (espina de cristo), *Fraxinus lanceolata* (fresno) y *Ligustrum lucidum* (ligustro), *Morus alba* (morera).

Predomina el paisaje de costa fluvial con presencia de barrancas de hasta 50 mts. de altura.

En esta zona se ubica el busto al General Artigas. En la "Casona del Patriarca", se desarrolla un pequeño museo y Centro Interpretativo en honor al General Artigas, y lindero a este espacio existe una oficina de Prefectura Nacional Naval.

Desde aquí comienza sendero de interpretación hacia el Parque Nacional de Purificación según plano No. 33.

ARTÍCULO 130o.- ZF Zona de camping natural

Uso de suelo: zona donde se permite la instalación de carpas o casas rodantes en las ocasiones en que los eventos planificados requieran habilitarlo por concentración de personas. Los servicios ofrecidos en esta zona son básicos e itinerantes y/o provisorios, según eventos anuales planificados. Se complementa con zona de estacionamiento vehicular de porte pequeño y mediano (autos, ómnibus y pequeños camiones).

Zona densamente forestada con una amplia variedad de árboles autóctonos y ornamentales. Se prohíbe su deforestación salvo por mantenimiento. Se deberá controlar las especies exóticas invasoras tales como: *Crategus spp.*, *Gleditsia triacanthos* (espina de cristo), *Fraxinus lanceolata* (fresno) y *Ligustrum lucidum* (ligustro), *Morus alba* (morera).

ARTÍCULO 131o.- Parque Nacional de Purificación. Monumento Histórico.

Se categoriza como suelo rural de prioridad turística con producción a los padrones Nos. 4980 y 4983.

ARTÍCULO 132o.- REGULACIONES PARA LA PRODUCCIÓN

a) Distancias mínimas para la aplicación de agroquímicos

Se prohíbe la aplicación aérea de agroquímicos tales como insecticidas, herbicidas, fungicidas y plaguicidas a una distancia menor a 500 mts. de Centros de Estudios y desde el límite de zonas urbanas y suburbanas definidas en el presente Decreto y a una distancia de 50 mts. de los cursos naturales de agua.

Se prohíbe la aplicación terrestre mecanizada en cultivos extensivos (cereales, oleaginosas y forrajeras) de agroquímicos tales como plaguicidas, herbicidas, fungicidas a una distancia menor a 300 mts. de Centros de Estudios, desde el límite de zonas urbanas y suburbanas definidas en el presente Decreto y a una distancia de 50 mts. de los cursos naturales de agua.

b) Distancias mínimas para la actividad forestal

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

c) Feedlots

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 pre-definida de recarga de acuífero. Los proyectos para capacidad de instalación mayor a 5000 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 de 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 mts.

En suelos con baja permeabilidad hidráulica (cond. hidráulica $\leq 1 \times 10^{-3}$ cm//sec).

Distancia \geq de 5 km. al límite exterior de centros poblados.

En presencia de otros Establecimientos de Engorde a Corral siempre que los efectos al ambiente no interfieran ni se potencien.

d) Cultivos transgénicos

Se establece un área de amortiguación de los cultivos transgénicos u otro evento transgénico, de 250 mts. desde cualquier tipo de caminería de uso público, cuerpos de agua u otros cultivos.

e) Parques Eólicos

Se establece una distancia mínima de protección de los Centros Poblados, centros educativos dispersos de 500 mts. desde el perímetro exterior de los mismos a los aerogeneradores. En el caso de las villas o ciudades la distancia mínima aumenta a 1 km.

Se fija una distancia mínima de 200 mts. de bosques naturales, entendiéndose por tales los que contienen más del 50% de ejemplares autóctonos

La distancia mínima del eje de las carreteras para la instalación de los aerogeneradores es de 120 mts.

Además se establece una distancia mínima de vez y media su altura respecto a la traza de los tendidos eléctricos.

No podrán ocupar cortafuegos, ni caminos rurales existentes.

f) Monte nativo ribereño

Las actividades productivas deberán respetar las especies del monte nativo ribereño.

Se deberán controlar las especies exóticas invasoras tales como: *Crataegus spp.*, *Gleditsia triacanthos* (espina de cristo), *Fraxinus lanceolata* (fresno), *Ligustrum lucidum* (ligustro), *Morus alba* (morera).

g) Palmares

Se protegerán los Palmares de las actividades productivas que puedan afectar su conservación y reposición evitando así su extinción.

En las zonas en donde se ubican ejemplares de palmeras Butiá-Yatay en forma aislada y que no se evidencie reposición de ejemplares juveniles o en fase de establecimiento, generar pequeñas áreas de exclusión que permitan la renovación. Se establece una protección para dicha reposición de un 1% de la superficie productiva del predio que los contiene. Dicho porcentaje se deberá ubicar entorno a los ejemplares de mayor antigüedad y que no han tenido oportunidad de renovación o se evidencie la inexistencia de ejemplares juveniles.

CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES GENERALES PARA EL AMANZANAMIENTO y FRACCIONAMIENTO

ARTÍCULO 133o.- Criterios generales:

Como criterio general, se establece que los amanzanamientos y fraccionamientos deberán cumplir integralmente con las disposiciones de la Leyes No. 18.308 y su Decreto reglamentario No. 523/2009, y

Leyes Nos. 18.367 y 9.044, Art. 7. Se prohíbe, con las sanciones establecidas por el Art. 171 del presente Decreto, toda división de la tierra que implique crear lotes independientes menores en superficie a 300 m². Con carácter excepcional, en las actuaciones de programas públicos de viviendas de interés social podrán permitir fraccionamientos con una superficie mínima de 150 m². por lote.

ARTÍCULO 134o.- Normas de diseño para futuros fraccionamientos:

Los fraccionamientos que se realicen deberán ajustarse a los parámetros especificados para cada zona, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 135o.- Aprobación Municipal:

Será obligatoria la aprobación municipal en todos los casos de división de terrenos en fracciones y/o trazados de nuevas calles en zonas urbanas o suburbanas ubicadas dentro del ámbito de aplicación del presente Plan.

Los amanzanamientos o trazados de calles deberán estar de acuerdo al plano oficial o a los trazados oficiales aprobados por la Intendencia de Paysandú si estos existieren. De lo contrario, los mismos quedarán sujetos a estudio técnico a ser efectuado por la Intendencia Departamental. En ambos casos deberá respetarse lo dispuesto por el Art. 282 de la Ley No. 19.149.

Cuando se solicite trazado de calles en zonas donde no existe amanzanamiento oficial, o cuando hubiere razones para modificar al existente, los nuevos trazados deberán proyectarse teniendo en cuenta la topografía, las características del lugar, la continuidad de la estructura vial existente y proyectada, el uso del suelo, la distribución de la población, la higiene, la seguridad pública, la estética urbanística y paisajística.

ARTÍCULO 136o.- Espacios de Uso Público:

Cuando se proyecte cualquier subdivisión de tierras destinadas al crecimiento urbano o a la modificación de barrios en terrenos urbanos mayores a 10000 m², el régimen para el logro de Espacios de Uso Público será el siguiente:

1- En concordancia a lo dispuesto por el artículo 38 de la Ley No. 18.308, en las subdivisiones de tierras a proyectarse, deberá destinarse para espacios libres destinados al uso público, no menos del 10% del área total del predio a subdividir.

La distribución de los espacios libres destinados al uso público, deberá aprobarse por la Intendencia de Paysandú, sobre la base de los informes técnicos de las oficinas correspondientes, Unidad de Ordenamiento Territorial.

Con el acto de aprobación pasarán de pleno derecho al dominio municipal, procediéndose a su escrituración e inscripción en los registros correspondientes.

Este porcentaje es independiente de la superficie ocupada por las vías públicas proyectadas en el fraccionamiento.

2- Los espacios que se destinan al uso público, no podrán comprender áreas de ribera, zonas de bañados ni áreas inundables.

3- La Autoridad Departamental podrá exigir como espacios libres, un porcentaje mayor del anteriormente fijado, sin que exceda del 20% de la superficie que abarque la subdivisión, siempre y cuando haya una justificación técnica.

4- En los casos que prevé este artículo, el Agrimensor interviniente presentará conjuntamente con el plano de subdivisión, un plano de los espacios libres destinados al uso público, que será registrado en la Oficina de Catastro, incorporándose al patrimonio municipal de acuerdo con lo establecido por el Decreto Ley No. 14.530 de 1/6/76. Todos los espacios libres serán referenciados en los planos de fraccionamiento y serán debidamente escriturados a favor de la Intendencia e inscritos en los Registros Públicos correspondientes.

5- Las normas de este artículo se aplicarán en toda su extensión aún en el caso en que se solicite realizar el amanzanamiento o fraccionamiento de sólo una parte del padrón o padrones involucrados en el plan de actuación territorial, y son aplicables asimismo a los fraccionamientos en régimen de propiedad horizontal. No obstante la autoridad municipal podrá requerir cuando así lo estime conveniente, la cesión de toda la superficie destinada a espacio libre, independiente de la apertura o no de las calles por resolución fundada previo estudio de la Oficina Técnica del Plan.

Queda comprendida en lo dispuesto por esta sección, toda extensión de terreno que forme una unidad física, aunque comprenda diversos números de padrones, y pertenezcan a uno o varios propietarios.

6- Las áreas de las calles, caminos, avenidas y demás vías de tránsito, deberán ser libradas al uso público, libres de todo obstáculo, accidentes o construcciones que puedan dificultar la utilización de las mismas.

ARTÍCULO 137o.- Recepción de solicitudes:

Las solicitudes de fraccionamiento y trazado de calles, deberán presentarse firmados por los propietarios o apoderados y Agrimensor operante, en los formularios provistos por la Intendencia de Paysandú y el comprobante de haber pagado la Contribución Inmobiliaria vigente, sin cuyo requisito no se dará ingreso al trámite.

El o los propietarios deberán presentar en las Oficinas Municipales el Título de Propiedad o Certificados Notariales y/o información registral pertinente.

ARTÍCULO 138o.- Proyecto de trazado de nuevas calles:

Las solicitudes para el trazado de calles que impliquen o no nuevos amanzanamientos, se presentarán en las condiciones establecidas en el artículo anterior, acompañada de la siguiente documentación.

- 1) Plano de ubicación del predio relacionado con las calles, caminos, vías públicas y con todos los predios inmediatamente adyacentes, con indicación de sus respectivos números de padrones.
- 2) Plano de mensura del predio.
- 3) Plano del trazado preliminar de calles complementado con la siguiente información:
 - a) Altimetría con curvas de nivel, con intervalos de al menos un metro.
 - b) Accidentes topográficos existentes como ser cursos de agua, lagunas, canteras, barrancas, etc.
 - c) Arboledas existentes. Deberá indicarse cuales se conservarán así como las nuevas plantaciones.
 - d) Construcciones existentes dentro de la propiedad, podrán ser documentadas con fotografías aéreas. Se indicará cuales se mantienen y cuales se proyecta demoler.
 - e) Calles, servidumbres y servicios existentes dentro de la propiedad.
 - f) Ubicación de los espacios libres.
 - g) Estudio de los drenajes pluviales, firmado por Ingeniero Hidráulico que deberán ser resueltos en lo posible dentro de los límites del predio (amortiguación o laminación).
- 4) Perfiles de las calles proyectadas.

Obtenida la aprobación del trazado definitivo de calles, el propietario tendrá un plazo de 60 días para iniciar su apertura.

ARTÍCULO 139o.- Calles:

Las calles resultantes de los amezanamientos resultantes del Proyecto específico de cada caso, serán de 17 mts. de ancho. En todos los casos se deberán respetar los ejes de las calles circundantes actuales o las que correspondieran en el futuro.

ARTÍCULO 140o.- Longitud de tramos de calles:

- a) La superficie total destinada a vías públicas deberá guardar adecuada relación con la superficie que abarque la subdivisión, con la densidad proyectada, las exigencias del tránsito y las vinculaciones con la trama vial existente.
- b) Los tramos de calles que no tengan posibilidad de prolongarse (por razones de topografía) no excederán los 120 mts. de longitud. Se proyectará, en su extremo cerrado, un espacio circular de once mts. de radio mínimo, para facilitar el tránsito.
- c) La longitud de los lados de las manzanas no excederá de 200 mts., asegurando en todos los casos la continuidad de la trama vial, sin perjuicio de lo dispuesto por el Art. 1 de la Ley No. 18.367.

ARTÍCULO 141o.- Tolerancia en fraccionamientos y edificabilidad:

En los predios que permitan su división hasta en 3 solares como máximo, se admitirá una tolerancia por debajo de los mínimos que en frente y superficie determina el presente Decreto, en un porcentaje del 10% para el frente y del 10% para la superficie, siempre y cuando sus padrones madres no vengan de una sucesión de divisiones para lograr la tolerancia en cuestión.

Se admitirá una tolerancia del 20% en FOS, altura y retiros.

Las áreas resultantes de la aplicación de estas tolerancias no podrán vulnerar los mínimos establecidos por la Ley No.18.308 y modificativas.

ARTÍCULO 142o.- Condiciones de no fraccionabilidad.

La Intendencia Departamental no autorizará nuevos amezanamientos y/o fraccionamientos cuando se presente alguna de las situaciones que se indican:

- a) riesgos de inundación, ambientales o tecnológicos de cualquier especie.
- b) cuando los lotes resultantes, según su tamaño, no posean servicios públicos básicos.
- c) Que la evacuación de pluviales de los lotes resultantes, perjudique otros predios.
- d) Que se afecten negativamente las condiciones adecuadas de suministros de los servicios.

ARTÍCULO 143o.- Franja "non edificandi" para Espacio Público:

En los casos que existan arroyos o cañadas se dejará una franja de terreno de 20 mts. de ancho respectivamente a cada lado de ella, medida según corresponda de la línea de ribera o del medio cauce; con el fin de reservarlo para espacio público y eventual trazado de calles o sendas peatonales.

ARTÍCULO 144o.- Franja "non edificandi" para Vía de Tren:

Los predios que se encuentren a ambos lados de la vía férrea deberán ceder una franja de terreno paralela a la misma de 20 mts. de ancho medidos desde la línea de propiedad de AFE, como área non edificandi.

ARTÍCULO 145o.- Cesiones obligatorias:

Con carácter general, en las actuaciones residenciales, industriales, de servicios, turísticas, deportivas, de recreación u otras, las reservas para espacios libres, equipamientos, cartera de tierras y otros destinos de interés municipal, departamental o nacional, sin perjuicio del área destinada a circulaciones, no podrán ser inferiores al 10% del sector a intervenir.

En caso de programas públicos de vivienda de interés social la Intendencia Departamental podrá, atendiendo a las características socio-económicas de su ámbito jurisdiccional o la dotación de áreas para circulaciones públicas del proyecto, disminuir el citado estándar hasta el 8%.

Los terrenos antes referidos deberán ser cedidos de pleno derecho a la Intendencia Departamental o a la entidad pública que ésta determine, como condición inherente a la actividad de ejecución territorial, por resolución del Ejecutivo Comunal con posterior anuencia de la Junta Departamental.

CAPÍTULO VII

DISPOSICIONES GENERALES DE USO DEL SUELO

ARTÍCULO 146o.- Control del uso del suelo y aplicabilidad en caso de fraccionamientos posteriores

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

Cuando la categorización de suelos o la zonificación refiere a un número de padrón determinado, se aplicará al mismo y a sus posteriores fraccionamientos, siempre que el nuevo padrón se encuentre dentro de la zona detallada dentro de la categoría o zona en el plano que corresponda.

ARTÍCULO 147o.- La localización de los establecimientos según los usos de suelo y actividades se rigen de acuerdo con:

- a) La definición de los usos preferentes de las distintas áreas establecidas en la Zonificación del Plan.
- b) Las características de la actividad tomando en consideración:
 - La categoría de los establecimientos según su tamaño y el alcance de la actividad.
 - Su compatibilidad con los usos preferentes del área donde se plantea aplicar.
 - El grado de salubridad.

CAPÍTULO VIII

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL y NATURAL DE LA MICRORREGIÓN DE CHAPICUY

ARTÍCULO 148o.- El Patrimonio Cultural de la microrregión de Chapicuy, comprende a todos aquellos bienes muebles o inmuebles vinculados a acontecimientos relevantes de la evolución histórica nacional o departamental; a personajes notables de la vida del departamento o del país o a lo que sea representativo de la vida cultural de una época nacional.

También es de interés patrimonial toda la información gráfica y escrita que se relaciona con el proceso de fundación y desarrollo urbanístico y territorial de las localidades de Chapicuy, Termas de Guaviyú, Bella Vista y Parada Daymán.

Integran el Patrimonio Cultural de la microrregión de Chapicuy las áreas de valor paisajístico, natural o cultivado que la componen, en especial el enclave histórico-patrimonial de Meseta de Artigas y aquellos sitios que se asocien al Proceso Artiguista del Protectorado, la Liga Federal y su capital Purificación, corroborado por la investigación científica, histórica y geográfica.

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 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 científico, así como los lugares naturales o zonas naturales estrictamente delimitadas, que representen valor para la ciencia, la conservación o la belleza natural.

Se declara de interés departamental las actividades tendientes a fomentar, difundir e investigar el acervo patrimonial inmaterial de la microrregión de Chapicuy la cual se identifica con el ámbito de aplicación del presente Plan Local.

El patrimonio material comprende el conjunto de obras arquitectónicas, ámbitos urbanos, especies vegetales, áreas de valor paisajístico natural o cultivado, áreas de valor ecológico y que al valor intrínseco por sus cualidades y/o por su significación histórica, se agregue el valor cultural como símbolo de la memoria colectiva y de la identidad ciudadana y desarrollo de la vida de la microrregión.

ARTÍCULO 149o.- Protección genérica:

Se establece una protección genérica para todos los bienes definidos en el artículo precedente, ya sea que su ubicación radique en el suelo urbano o rural, declarándolos patrimonio departamental.

Asimismo se establece en el caso de edificios y/o especies vegetales y ámbitos urbanos o rurales la extensión de la protección a su entorno, considerado como una unidad indisoluble.

ARTÍCULO 150o.- Estructura Orgánica de la protección patrimonial:

La Intendencia Departamental de Paysandú establecerá las disposiciones de organización interna para la coordinación con las políticas de las respectivas dependencias, siendo la Oficina del Plan el órgano coordinador en la materia.

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 recurrir a la Comisión Especial Permanente de Patrimonio Edilicio y Áreas Protegidas (creada por Decreto No. 4489/2003) y la Comisión Nacional del Patrimonio Histórico.

ARTÍCULO 151o.- Inventario y Catálogo de Zonas, Sitios y Bienes:

La Comisión Especial Permanente de Patrimonio Edilicio y Áreas Protegidas 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 Comisión Departamental de Patrimonio.

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

ARTÍCULO 152o.- Criterios de selección y ampliación para el Inventario:

La Intendencia Departamental, a través de la Oficina Técnica del Plan con el apoyo de la Comisión Especial Permanente de Patrimonio Edilicio y Áreas Protegidas, 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 No. 18.308, sin perjuicio de establecer o agregar otros criterios de valoración en este Plan Local.

ARTÍCULO 153o.- Determinaciones generales para la realización del inventario:

Consistirá en la elaboración del relevamiento preciso de todos los casos identificados, evaluando su edad, uso original, destinos sucesivos, propiedad, características estilísticas y constructivas (tipología,

concepción espacial, volumétrica y organizativa), estado de conservación, y en consecuencia las recomendaciones requeridas para su protección, uso y mantenimiento.

ARTÍCULO 154o.- Incentivos:

La Intendencia Departamental de Paysandú elaborará un proyecto de reglamento de incentivos y estímulos, el que será oportunamente remitido a la Junta Departamental para su consideración y aprobación e incluido en el Presupuesto Departamental. El mismo tendrá como base la aplicación de la Ley No. 18.308 y la Intendencia establecerá otros criterios que considere:

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

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

2. *Incentivos Financieros:*

En la ejecución por la Intendencia se podrá:

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

ARTÍCULO 155o.- Se establecerán los grados de protección, la jerarquía y prioridad de acciones futuras. Los edificios y/o bienes serán catalogados según los siguientes grados de protección:

Preservación del Patrimonio:

Grado cero (0): edificio que puede ser sustituido.

Grado uno (1): edificio que puede ser remodelado eventualmente sustituido, pero con dimensiones y tratamiento formal que mejoren su integración al entorno.

Grado dos (2): edificio que solo puede ser remodelado manteniendo los elementos significativos que se indiquen y su adecuación al entorno.

Grado tres (3): edificio que debe ser conservado globalmente. Solo se admitirán modificaciones y adecuaciones al entorno.

Grado cuatro (4): edificio de máximo valor testimonial que debe ser conservado integralmente, debiéndose suprimir agregados y alteraciones indebidas. Solo se admitirá en él, prudente y discretamente introducción de elementos de acondicionamiento y apropiadas modificaciones reversibles.

ARTÍCULO 156o.- El presente listado es de carácter transitorio hasta tanto sea elaborado el inventario de bienes protegidos de acuerdo a los artículos anteriores y tendrán grado de protección 2.

ENUMERACIÓN:

- Sitio histórico patrimonial de interés turístico Meseta de Artigas (padrón No. 5217).
- Sitio histórico patrimonial Purificación.
- Estaciones de AFE de Chapicuy, Parada Daymán y Parada Rivas.

CAPÍTULO IX

HERRAMIENTAS DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN.

ARTÍCULO 157o.- Dirección de la Gestión y el Ordenamiento Territorial.

La dirección y control de la Gestión Urbanística y el Ordenamiento Territorial corresponde a la Intendencia de Paysandú. Para el mejor cumplimiento si así lo estima, podrá acudir a la iniciativa privada en la medida más amplia posible, mediante los mecanismos previstos en la Ley No. 18.308 y este instrumento.

En la formulación, tramitación, gestión y ejecución del Ordenamiento Territorial, la Intendencia asegurará la participación de los interesados así como la coordinación y participación de los agentes y autoridades locales y, en particular, los derechos de iniciativa e información de las personas jurídicas organizadas que quieran conocer los beneficios o afectaciones de sus intereses.

La ordenación del territorio que comprende el presente Instrumento se desarrollará, según corresponda, mediante los siguientes instrumentos de actuación y ejecución:

- 1) Dirección técnica del Instrumento.
- 2) Comisiones sectoriales o especiales.
- 3) Equidistribución de cargas y beneficios.
- 4) Expropiación.
- 5) Cartera de Tierras.
- 6) Inventarios, catálogos e Instrumentos que integran sistema de protección ambiental y patrimonial.

ARTÍCULO 158o.- Dirección técnica del Instrumento.

Será efectuada por la Intendencia Departamental de Paysandú, según lo establecido en el Art. 165 específicamente por la Oficina Técnica del Plan.

ARTÍCULO 159o.- Comisiones sectoriales o especiales.

Podrán asimismo crearse Comisiones sectoriales o especiales para llevar adelante proyectos específicos o monitorear actividades o zonas concretas de acuerdo a los programas específicos de actuación.

ARTÍCULO 160o.- Equidistribución de cargas y beneficios.

La ejecución del Planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en el presente Instrumento y en la Ley No. 18.308, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión para equipamientos, infraestructuras y espacios libres, al igual que el costo y, en su caso, la ejecución de la urbanización de acuerdo a los mecanismos previstos en la Ley No. 18.308 (Arts. 45 y 46).

ARTÍCULO 161o.- Expropiación.

Declárese de utilidad pública la expropiación de inmuebles necesarios para el cumplimiento del presente Instrumento.

La expropiación por razones de urbanismo, esto es, para la urbanización de las áreas ubicadas dentro de las zonas urbanas y suburbanas, se aplicará, de conformidad con las disposiciones constitucionales y leyes concordantes vigentes, para el cumplimiento de las siguientes finalidades:

A) Para la ejecución de los sistemas territoriales de saneamiento, vialidad, espacios públicos y equipamientos públicos.

B) Para la incorporación de terrenos en la Cartera Municipal de Tierras para viviendas.

ARTÍCULO 162o.- Cartera de Tierras.

La Intendencia Departamental creará una cartera de tierras para los fines de Ordenamiento Territorial, para la gestión del presente instrumento en su ámbito de aplicación, según los criterios establecidos en el Decreto No. 4179/2002.

ARTÍCULO 163o.- Inventarios, catálogos e instrumentos que integran sistema de protección ambiental y patrimonial.

Deberán elaborarse inventarios de bienes con necesidad de protección desde el punto de vista patrimonial o ambiental, incluyéndose la figura en el Inventario Departamental del paisaje natural protegido.

CAPÍTULO X ÓRGANOS DE GESTIÓN Y SEGUIMIENTO

ARTÍCULO 164o.- Comisión Asesora.

La Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible a nivel Departamental - según Art. 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 Chapicuy será 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 165o.- Oficina Técnica del Plan.

El seguimiento y control del presente Plan local será ejecutado por la Oficina Técnica del Plan, dependiente de la Unidad de Ordenamiento Territorial de la Intendencia Departamental, Dirección General de Obras.

ARTÍCULO 166o.- Seguimiento y monitoreo del Plan. Indicadores.

Se incorporan indicadores a la tarea de seguimiento, evaluación y monitoreo específicamente desde el punto de vista ambiental, a efectos de medir los impactos concretos de la aplicación del instrumento.

ARTÍCULO 167o.- Indicadores cualitativos.

Se entiende por indicadores cualitativos aquellos que refieren a la implementación o puesta en marcha de procesos y dispositivos previstos en el Plan, y a la ejecución de sus programas y proyectos para los cuales será necesario construir protocolos de seguimiento.

ARTÍCULO 168o.- Indicadores cuantitativos.

Se entiende por éstos a aquellos que son posibles de medir con magnitudes cuantificables, tales como superficies, datos de población, montos de inversión, etc.

ARTÍCULO 169o.- Listado de Indicadores:

Indicador	Nombre del indicador	Tipo de Indicador	Directriz	Objetivo del Indicador	Unidad de medición
1) Acceso a saneamiento	Cantidad de viviendas con saneamiento básico	social-Cuantitativo y cualitativo	D2	Medir número de viviendas con conexión al saneamiento como indicador de la calidad de vida de la población.	vivienda
2) Ocupación de áreas urbanas destinadas a expansión	Superficie ocupada del área de expansión	cuantitativo	D2	Determinar la expansión de áreas urbanas hacia áreas definidas para ello en el Plan local	m2
3) Espacios públicos	Cantidad y de espacios recuperados	Social-cuantitativo y cualitativo	D2	Establecer la existencia de nuevos espacios públicos y recalificación de los existentes, a los efectos de determinar las posibilidades de integración social y calidad de vida.	espacios recuperados

4) Inversión en Patrimonio y desarrollo cultural y turístico	Inversión destinada al desarrollo del Patrimonio cultural y turístico	Cuantitativo	D4-D5	Medir inversión en sector turístico y cultural en comparación con el período previo a la aplicación del Plan Local.	Dólares americanos
5) Centro de visitantes y de interpretación en Meseta de Artigas	Cantidad de visitantes que genera la oferta turística.	Cuantitativo	D5	Evaluar la oferta de servicios, en cuanto a la demanda de turismo en ese sector y por ello aumento de número de visitantes.	Numero de visitantes por año.
6)Emprendimientos turísticos en le microrregión	Cantidad de emprendimientos nuevos por año.	Cuantitativo	D5	Desarrollo de productos turísticos en la microrregión.	Número de emprendimientos turísticos en la microrregión por año.
7)Uso sostenible del suelo y agua (superficiales y subterráneas)	Nivel piezométrico de pozos de agua. Contaminación de las napas (Monitoreo y evaluación de la calidad del agua subterránea).	Ambiental-económico-cualitativo	D3	Monitoreo del uso del suelo y del agua con la finalidad de determinar el uso sustentable	Metros DBO (demanda bioquímica de oxígeno) y presencia bacteriológica.
8)Erosión	TT (toneladas) de suelo perdidas Impacto de las rotaciones de cultivos.	Ambiental-económico-cualitativo	D3	Evaluar los procesos productivos para minimizar los efectos de pérdida de suelo	TT (toneladas) de suelo
9) Producciones complementarias de la forestación	Hás destinadas a pastoreo usos complementarios de la forestación	Ambiental-económico-cualitativo	D1	Evaluar los procesos productivos de uso silvopastoril, agropastoril, apícola	. Hás.
10)Localización de las fuentes de agua subterráneas y superficiales con fines de riego o distribución de agua para ganado	Cantidad de fuentes de agua con fines de riego o distribución de agua.	Ambiental-económico-cualitativo	D3	Medir la disponibilidad de agua y la forma de uso del acuífero y espejos de agua	Numero de fuentes de agua identificadas en el territorio.
11)Bienestar de la población rural	Personas en el medio rural con acceso a servicios de agua potable, energía, salud, y educación.	Social cuali-cuantitativo	D6	Establecer el acceso de la población rural a los servicios básicos (Agua, energía y comunicaciones) en relación a la población rural de la microrregión.	Cantidad de personas.

CAPÍTULO XI
DISCIPLINA URBANÍSTICA

ARTÍCULO 170o.- Control territorial.

La Intendencia 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 Arts. 68 y siguientes de la Ley No. 18.308 así como por el Art. 35 numeral 43 literal B de la Ley No. 9.515, en la redacción dada por el Art. 83 numeral 4) literal b) de la Ley No. 18.308.

ARTÍCULO 171o.- Penalidades.

Los infractores de cualquier índole del presente Decreto, serán penados con multas que irán de 50 a 500 Unidades Reajustables de acuerdo a la naturaleza de la misma. Subsistirá además la obligación de ajustarse al presente Decreto (Pág. XLVI)

en un plazo máximo de un año. Si expirara ese plazo sin haberse normalizado la situación, se iniciarán las acciones específicas previstas por el Art. 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 con las modificaciones incorporadas por la Ley 18.308.

ARTÍCULO 172o.- Aplicabilidad.

El presente Plan Local entrará en vigencia desde su promulgación y será de aplicabilidad inmediata.

El mismo será aplicable a todas las situaciones de hecho posteriores a su promulgación e incluso a las anteriores en trámite siempre que no exista respecto de ellas acto administrativo firme.

En el caso de las regularizaciones de construcciones anteriores a la vigencia del Plan Local, serán de aplicación las disposiciones del mismo, independientemente de la fecha de la construcción o reforma.

ARTÍCULO 173o.- Comuníquese, publíquese, etc.-

Sala de la Comisión, en Paysandú, a treinta de junio de dos mil quince.

RAMÓN APPRATTO. FRANCISCO GENTILE. BARTOLO SILVA”.

SR.PRESIDENTE (Soca): Tiene la palabra el señor edil Appratto.

SR.APPRATTO: Gracias, señor Presidente. La Comisión de Planeamiento Urbano –la que tuve el honor de presidir–, en este período legislativo, tuvo a su cargo el estudio completo y la aprobación de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial –decreto No. 6508, del 1ro de diciembre de 2011–, los Planes Urbanísticos de la Ciudad de Quebracho –decreto No. 6986, de diciembre de 2013– y el Plan Urbanístico de Pueblo Porvenir –decreto No. 7159, de febrero de 2015–, habiendo incurrido, sin finalizarlo, el Plan Urbanístico de la Ciudad de Guichón. Dentro de esos procesos se incluye la asistencia a las audiencias públicas realizadas en esas localidades.

Desde el inicio del año 2012, el funcionamiento de la Comisión se vio dificultado por la intermitencia en la cobertura del cargo de Secretaría de la misma, (campana de orden) lo que fue regularizado en el año 2013, a partir de haber tomado cargo de la misma, la señora Graciela Inthamoussu.

Para proseguir con nuestra tarea, nos enfrentamos, finalmente, a la alternativa de proseguir con el estudio del Plan de la ciudad de Guichón o bien comenzar y terminar el Plan Urbanístico de Chapicuy y su zona.

Respecto a este último, sabíamos que la aprobación y ejecución del Plan Mevir de Parada Daymán dependía de que se aprobara este Plan Urbanístico, dado a que en esa zona no había padrones urbanos o suburbanos donde asentar ese emprendimiento, tal como obliga la Ley 18.308 en una de las medidas de ordenamiento de la misma –personalmente, no lo compartimos, pero debemos aceptarlo.

En lo personal, en más de una oportunidad, estuve en contacto con los habitantes de aquella zona, quienes manifestaban su necesidad de concretar el asentamiento de sus familias en su lugar habitual de residencia, por lo que buscaban que se hiciera en un barrio de Mevir, dado que, al no haber viviendas, la gente tenía que irse de su lugar nativo.

Ese sentimiento personal de necesidad habitacional, junto a la más importante que es mantener a las familias rurales en su medio natural –aunque “maquillado” de suburbano–, fue transmitido a la Comisión y comprendido cabalmente por los integrantes de la misma.

Para terminar con el Plan Urbanístico de Guichón no nos daba el tiempo, pero sí para empezar y terminar con el de Chapicuy. A eso se sumaba que a las audiencias públicas de Chapicuy –hechas más cercanas en el tiempo que las de Guichón– habíamos concurrido varios de los integrantes de la Comisión, lo que ayudaba a comprender lo que se quería hacer allí.

Sopesamos que dejar este estudio para la nueva integración de la Junta, implicaba perder las vivencias surgidas de esas audiencias públicas, obligando a los nuevos ediles, prácticamente a empezar de cero, dejando atrás, entre otras cosas, las ilusiones de aquellos vecinos de Parada Daymán, la expansión

ordenada de Meseta de Artigas, Purificación, Chapicuy, Termas de Guaviyú, Bella Vista, San Mauricio y San Nicanor. Estos motivos nos llevaron a un compromiso general, invirtiendo todos los esfuerzos posibles para presentar al Plenario este Plan que hoy sometemos a su aprobación.

Considero que, como Presidente de esta Comisión, es momento de expresar al Cuerpo el reconocimiento a los esfuerzos de los ediles Javier Pizzorno, Enrique Malel, Jorge Bartaburu, Liliana Geninazza, Bartolo Silva y Francisco Gentile, quienes en distintos tramos del estudio, colaboraron para concretar los estudios sobre Chapicuy y su zona. También agradezco a la Secretaria de la Comisión, señora Graciela Inthamoussu y a los funcionarios a su cargo, quienes se comprometieron con la necesidad y la urgencia que tenía la Comisión para hacer un trabajo a conciencia, minucioso y arduo en el tiempo que nos quedaba antes de que expirara nuestro ejercicio como ediles. Agradezco a la Intendencia Departamental, en la persona del Intendente Mario Bandera y la Dirección de Obras, por agilizar el trato directo con la arquitecta Natalia García y doctora Claudia Moroy, funcionarias técnicas de la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia y a ellas mismas, por su disposición para asistirnos ante la necesidad de aclaraciones y adecuaciones del texto y de los planos respectivos para completar el estudio del Plan.

De un total de 174 artículos analizados del proyecto original, la Comisión modificó la redacción de 43 de ellos y suprimió uno, quedando en total 173 artículos. También forman parte integrante del decreto los trece planos explicativos y de referencia del articulado, que se identifican como d 1, d 4, p 30, p 31, p 32, p 33, p 34, p 35, p 36, p 37, p 38, p 39 y p 40.

(Entra la señora edila Fontora)

A título personal deseo expresar que, en lo que a materia urbanística se refiere, tengo la satisfacción de haber presidido, en el período 2000-2005, Gobierno del Partido Nacional, la Comisión que estudió el Plan Urbanístico de la ciudad de Paysandú y su microrregión, logrando que se aprobara como decreto No. 4489/2003, luego de tres años de trabajo.

Excepcionalmente –y como muestra de la convivencia de otras épocas–, la Comisión se conformó con dos representantes de cada Partido representados en la Junta, lo que pospuso actuar por mayoría inclinando a actuar siempre por acuerdos donde todos obteníamos o dejábamos algo. La Comisión, en ese mismo período y con la misma conformación, estudió y logró aprobar el Plan Urbanístico de Casa Blanca. En esos trabajos me acompañaron los escribanos Héctor Beceiro y Mario Iribarren, así como también, María Topolansky, Walter Verri y Julio Muñoz.

En el período 2005-2010, Gobierno del Frente Amplio, no integré ninguna Comisión.

En este período 2010-2015, Gobierno del Partido Nacional, volví a presidir esta Comisión de Plan Urbanístico, habiendo conseguido, con estos nuevos y meritorios compañeros, la aprobación de cuatro decretos que encierran las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y los planes locales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Pueblo Porvenir, ciudad de Quebracho y su zona y, finalmente, el de Chapicuy.

Por último, deseo expresar que el Plan Urbanístico de la ciudad de Paysandú existente, el conocido decreto 4489/2003, se hizo sobre la base de un excelente estudio llevado adelante por la arquitecta Massini, docente del Instituto de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura. La revisión de ese plan

que, seguramente, hará la nueva administración, sería bueno que la hiciera siguiendo el hilo conductor del mismo y corrigiendo aquello que la práctica demostró que necesita ser sustituido por otras normas y, lógicamente, agregar otras disposiciones que atiendan nuevas necesidades. Partir de la base de borrar todo para comenzar de cero, quizá sería desperdiciar todo aquello tan bueno que nos trajo persuasivamente el Instituto de Urbanismo y que tratamos de plasmar en artículos, aquellos lugareños que nos tocó afrontar esa tarea, como representantes de los habitantes de Paysandú.

Les deseo el mejor de los éxitos a quienes continúen con estos trabajos, y, en especial, le recuerdo a los técnicos universitarios, que los escritorios sirven para poner encima las necesidades de la gente que se traen de la calle y para escribir sobre ellos las soluciones a esas necesidades. Con esa finalidad nos ayudaron a formarnos y de eso debemos vivir honradamente. Muchas gracias.

SR.PRESIDENTE (Soca): Tiene la palabra el señor edil Malel.

SR.MALEL: Gracias, señor Presidente. En el mismo sentido que el señor edil que me precedió en el uso de la palabra, participamos de esta Comisión, que no es de las más alegres que uno pueda integrar. Pero en un trabajo técnico, arduo, anodino y, algunas veces, aburrido, se trabajó intensamente. Destaco el trabajo de la compañera Liliana Geninazza, quien no siendo miembro de la Comisión, me subrogó en varias oportunidades. Sé que en el día de ayer hubo una larga jornada de trabajo porque había acuerdo en terminar con las tareas de este Plan, cuando ya estaba realmente avanzado. Ni qué decir también de la Secretaria de la Comisión que en varias oportunidades tuvo que hacer adiciones, llamados, cambios, modificaciones y demás.

(Entra el señor edil Guerrero)

De modo que, como lo dijimos en varias oportunidades, esto es ordenamiento territorial y es el producto final que tiene que quedar plasmado para que el territorio sea realmente –y como se redactó acá– el producto de lo que expresó la gente en las diversas audiencias públicas, en los manifiestos y en todos aquellos sucesos, hitos de este Plan que pasó por muchísimas etapas. Hoy se le da un cierre final, el “apruébese” por esta Junta Departamental, como tiene que ser. Por eso, y por todo lo anterior, es que en los planes de ordenamiento territorial no pueden hacerse excepciones, no puede desconocerse todo ese proceso –como alguna vez ha ocurrido– el cual empezó por un plan discutido, presentado y puesto de manifiesto; hoy, le estamos dando la aprobación y tiene que quedar claramente establecido, que si se quiere cambiar, obviamente, como cualquier norma jurídica se puede cambiar mediante otra, pero no por excepción, aprobación rápida o por otra vía. Esto a modo de introducción, porque en su momento lo dije en la Comisión y quería decirlo ahora, como no estuve en la última reunión no sé cuál fue el temperamento.

El artículo 46º de este Plan de Ordenamiento Territorial, dice: *“La Intendencia Departamental podrá admitir a través de la Dirección de Planeamiento Urbano y por razones debidamente fundadas, variaciones de altura”*. En ese momento, quien habla, expresó –quería que eso constara en acta, y seguramente consta– que yo no estaba dispuesto a votar este artículo, que iba a recomendar a la bancada que no lo votase porque en él hay una autorización o un libramiento a la autoridad administrativa para que, según considere, pueda realizar variaciones de altura. Dijimos claramente que no

podía hacerse esa carta en blanco, que las alturas tenían que estar determinadas por el propio Plan de Ordenamiento Territorial. Simplemente quería dejar constancia de eso. Me parece que es un buen trabajo, que es necesario y –vuelvo a reiterar–, tiene que ser respetado en su totalidad, no puede ser excepcionado por normas de apuro, de conveniencia o de utilidad, esto es el ordenamiento del territorio y en él nos jugamos la vida. Por ahora, muchas gracias.

SR.PRESIDENTE (Soca): Tiene la palabra el señor edil de Benedetti.

SR.DE BENEDETTI: Gracias, Presidente. Para destrabar esta pequeña diferencia, sugiero el agregado en el artículo 46: “previa autorización de la Junta Departamental”, o sea que el Ejecutivo debe enviarlo a la Junta antes de que se haga esa excepción. Simplemente para que salga por unanimidad ya que se ha trabajado tanto. Ese es el espíritu de mi propuesta. Gracias.

SR.PRESIDENTE (Soca): Tiene la palabra el señor edil Bartaburu.

SR.BARTABURU: Gracias, señor Presidente. Para destacar la labor del edil Appratto, es un profesional y debemos respetar al que sabe, sobre todo en temas de legislación, de presupuesto, es decir que todo lo ha dicho con una seguridad que no se puede discutir. Si se discute a veces es porque existen dudas o no se tiene conocimiento. Lamentablemente, el señor Edil en la próxima legislatura no va a estar con nosotros y creo que las comisiones y toda la Junta Departamental va a sentir su ausencia. Un agradecimiento al compañero. Muchas gracias.

SR.PRESIDENTE (Soca): Tiene la palabra el señor edil Appratto.

SR.APPRATTO: Propongo que se vote desglosado el artículo 46, me parece que es una salida.

SR.PRESIDENTE (Soca): Tiene la palabra el señor edil Malel.

SR.MALEL: Lo que decíamos recién con el edil Appratto era que se cambiara; en vez de “por razones debidamente fundadas” –las razones pueden ser para unos o para otros– “con informe técnico debidamente fundado”, para llegar a una conclusión entre las dos posiciones.

SR.PRESIDENTE (Soca): Hay un planteo del señor edil de Benedetti, “previa autorización de la Junta Departamental”, el del señor edil Malel, “con informe técnico debidamente fundado”. Tiene la palabra el señor edil Appratto.

SR.APPRATTO: Gracias, señor Presidente. Lo que pasa es que, el resorte de la Junta trae aparejado que esta se va a ver embretada en votar una excepción. Porque si lo ponemos “con informe técnico debidamente fundado”, ese informe técnico tendrá que mantenerse como teoría de la oficina, no para unos una cosa y para otros otra. Entonces, eso serviría de freno a la discrecionalidad y nos evitaríamos tener que venir a la Junta a decir que no lo vamos a poder votar como excepción porque la ley no admite excepciones.

SR.PRESIDENTE (Soca): Estamos de acuerdo en votar el Plan como vino, con el agregado de “con informe técnico debidamente fundado”. Tiene la palabra el señor edil Appratto.

SR.APPRATTO: Donde dice “y por razones”, diría, “y con informe técnico debidamente fundado”.

SR.PRESIDENTE (Soca): Correcto. Se pone a consideración. Por la afirmativa.

(Se vota)

Unanimidad. (27 en 27)

Se aprobó el siguiente: **“DECRETO No. 7222/2015.- LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE PAYSANDÚ DECRETA: PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE PARA CHAPICUY.-**

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1o.- Interés Departamental:

Declárase de Interés Departamental las actividades de Ordenamiento y Planificación del territorio departamental, así como la protección del ambiente y del patrimonio natural y cultural de Chapicuy y su microrregión.

Se declara de Interés Departamental, el presente Plan Local que se denomina Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para Chapicuy (en adelante Plan Chapicuy).

Integra en lo pertinente, la estrategia departamental de planificación y ejecución de la política de ordenamiento territorial y sustentabilidad ambiental.

ARTÍCULO 2o.- Coordinación con la Política Nacional de Ordenamiento Territorial:

Todas las actividades del Plan Chapicuy se realizarán en forma coordinada y concertada con los organismos nacionales que aborden la política territorial y ambiental.

Se tendrán presente, los Instrumentos de Ordenamiento Territorial definidos en los ámbitos Nacional, Regional y Departamental.

ARTÍCULO 3o.- Ámbito de aplicación territorial:

El ámbito de aplicación territorial del presente instrumento se extiende dentro de los límites delimitados en plano No. 4, estos son: Río Daymán, desde Río Uruguay, hasta Paso Perico Moreno; de Paso Perico Moreno, hasta el camino Bella Vista, por éste hasta el Río Uruguay, desde nacimiento del Arroyo Guaviyú, y por éste hasta el Río Uruguay, desde desembocadura del Arroyo Guaviyú, por Río Uruguay hasta Río Daymán.

Sin perjuicio de lo anterior, por Decreto No. 7170/2015 los límites del Municipio de Chapicuy son los siguientes: Al Norte, el Río Daymán, desde el Río Uruguay, hasta el Arroyo Tomás Paz; al Este, bajando por el Arroyo Tomás Paz, desde el Río Daymán hasta línea recta imaginaria que une el Arroyo Tomás Paz con el Arroyo del Sauce; al Sur, el Arroyo Guaviyú, desde su desembocadura en el Río Uruguay, hasta su confluencia con el Arroyo del Sauce, y por éste, hasta su nacimiento y desde allí línea recta imaginaria con punto de corte en el Arroyo Tomás Paz (eje suroeste noreste); y al Oeste, por el Río Uruguay desde la desembocadura del Río Daymán hasta la desembocadura del Arroyo Guaviyú.

ARTÍCULO 4o.- Ámbito de aplicación subjetivo:

El ámbito de aplicación subjetivo del presente instrumento se extiende a cualquier persona física o jurídica que actúe dentro del ámbito de aplicación territorial definido por el artículo anterior.

Las actuaciones sobre el territorio o con directa incidencia territorial de las personas públicas y privadas deberán ajustarse a la planificación vigente y serán fiscalizadas y supervisadas por las autoridades departamentales con competencia urbanística y territorial.

ARTÍCULO 5o.- Contenido del Plan:

Se consideran parte del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Chapicuy, la presente normativa y el conjunto de recaudos gráficos que se agregan.

Son sustentos del Plan mencionado los documentos: Memoria de Información, Memoria de Ordenación, Memoria de Participación y Evaluación Ambiental Estratégica.

ARTÍCULO 6o.- Son objetivos generales del Plan Chapicuy:

1. Alcanzar, a través de la planificación territorial, un uso racional y sustentable del territorio tendiente a la preservación de los recursos naturales para la mejora de calidad de vida de la población y potenciación de los recursos propios de la microrregión.

2. Integrar aspectos de la variable del cambio climático al proceso de planificación territorial.

3. Calificar y valorizar el patrimonio (natural, paisajístico, cultural, arqueológico y arquitectónico).

4. Fortalecer los potenciales de desarrollo local y contribuir a la mejora de la competitividad en el ámbito económico-productivo.

5. Contribuir a la mejora del hábitat social, promoviendo políticas integrales de hábitat.

ARTÍCULO 7o.- Son objetivos particulares del Plan Chapicuy:

1. Contribuir al desarrollo turístico como soporte para la integración social, territorial y política con un enfoque diversificado.
2. Incorporar criterios de sostenibilidad ambiental, compatibilizando los usos y ocupación de suelos de las actividades económicas, sociales y culturales.
3. Facilitar el acceso a los servicios calificando el conjunto de actividades locales y zonales articulándose las mismas con la microrregión para lograr la complementariedad.
4. Definir zonas de expansión urbana que admitan programas públicos de viviendas de interés social.
5. Proteger los recursos naturales finitos y en especial el recurso suelo por las características de la microrregión a la que se hace referencia, donde la expansión de la agricultura y forestación ha intensificado los problemas de erosión.

ARTÍCULO 8o.- Vigencia y revisión del Instrumento:

La vigencia de este Plan se establece por un período de 5 años desde su aprobación definitiva, cumplido este tiempo, se realizará una instancia de revisión general siguiendo el proceso de elaboración previsto por la Ley No. 18.308.

El mismo podrá ser objeto de revisión y/o modificación durante su vigencia a partir de su aprobación cuando se procuren nuevos criterios respecto de alguno de los aspectos sustanciales, motivados por la necesidad de adoptar un modelo territorial distinto al presente, o por la aparición de circunstancias supervinientes cuya influencia en el proceso territorial lo justifique.

Esto, sin perjuicio de la evaluación permanente que llevarán adelante los órganos de gestión y seguimiento del Instrumento.

Cualquiera de las revisiones antedichas se realizarán en aplicación de lo establecido por la Ley No. 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, en artículo 23 y siguientes.

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 Art. 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.

Excepcionalmente, cuando razones de interés general justifiquen la adecuación del destino previsto por el Plan para determinada zona, podrá efectuarse las modificaciones por el procedimiento antes mencionado.

ARTÍCULO 9o.- Publicidad:

La Intendencia deberá dar al presente Plan Local, la suficiente publicidad a efectos de que todos los interesados y en especial los habitantes de Chapicuy y su microrregión, tengan cabal conocimiento del mismo. A tales efectos, se asegura la libre y gratuita consulta de todos los documentos constitutivos del mismo, estando a disposición de los interesados en la Unidad de Ordenamiento Territorial - Dirección Gral. de Obras de la Intendencia Departamental, y en el Municipio de Chapicuy.

ARTÍCULO 10o.- Viabilidad Territorial:

A efectos de asegurar una coordinación necesaria entre los diversos actores públicos y privados involucrados en el proceso de acondicionamiento e intervención en el suelo, se establece que para todos los planes y proyectos que desarrollen las Entidades Estatales con incidencia territorial y los particulares, se deberá obtener, con carácter previo a su aprobación y posterior intervención, una viabilidad territorial de localización, a través de un informe técnico preceptivo favorable a la intervención propuesta, por parte de la Unidad competente en materia de Ordenamiento Territorial de la Intendencia Departamental.

ARTÍCULO 11o.- Deberes territoriales:

El interés general urbanístico territorial trae aparejado para los titulares de inmuebles los siguientes deberes territoriales:

1. **Deber de Usar.** Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones, deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso previsto por el presente Plan y por los que se formulan en desarrollo del mismo.

2. **Deber de Conservar.** Todos los propietarios de terrenos y construcciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
3. **Deber de proteger el medio ambiente, los recursos naturales y de conservar y usar cuidadosamente los espacios y bienes de uso público.**
4. **Deber de proteger el patrimonio cultural.** El cumplimiento de las normas de protección del patrimonio cultural incumbe y afecta a todos los propietarios de bienes inmuebles.
5. **Deber de Rehabilitar.** En su caso, los propietarios quedarán sujetos al cumplimiento de las normas de rehabilitación urbana.
6. **Deber de respetar las disposiciones de ordenamiento territorial y colaborar con las instituciones públicas en la defensa de su integridad a través del ejercicio racional y adecuado de sus derechos.**

CAPÍTULO II **ESTRATEGIA DEL PLAN**

ARTÍCULO 12o.- Directrices Estratégicas del Plan Chapicuy:

Constituyen las ideas fuerza del instrumento, desarrollados en la Memoria de Información.

A cada una de ellas le corresponde diferentes acciones que las desarrollan.

ARTÍCULO 13o.- Enumeración:

Directriz 1. Desarrollo integrado y promoción económica y productiva sustentable con identidad local.

Directriz 2. Optimización de las capacidades locales como motor del desarrollo y mejora del hábitat social.

Directriz 3. Uso responsable de los recursos naturales renovables.

Directriz 4. Apuesta a la valorización del Patrimonio de Chapicuy y su entorno.

Directriz 5. Diversificación y fortalecimiento de la oferta turística de la microrregión.

Directriz 6. Mejora de la integración social interdepartamental.

ARTÍCULO 14o.- Directriz 1 - Desarrollo integrado y promoción económica y productiva sustentable con identidad local.

Implica fortalecer los potenciales de desarrollo local y contribuir a la mejora de la competitividad en el ámbito económico-productivo.

Asimismo potenciar el desarrollo productivo que identifica la zona, con un enfoque sustentable que garantice su continuidad en el tiempo, preservando los recursos naturales y dando valor agregado a los productos generados en la región tanto a nivel empresarial como a nivel de producción familiar.

Fortalecer al Municipio y a la comunidad como articuladores con el Estado, de las Políticas públicas existentes de Desarrollo productivo.

ARTÍCULO 15o.- Acciones sugeridas para desarrollar la Directriz 1:

1. Proteger los recursos de pasturas naturales como ecosistema a preservar y en especial la zona correspondiente al basalto superficial y pasturas sobre sedimentos arenosos del cretáceo a través de Programas con el Instituto Plan Agropecuario y Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca.

2. Estimular el desarrollo y la inversión con miras a la generación de puestos de trabajo en la región potenciando las actividades agropecuarias en activo desarrollo y las actividades artesanales de la región.

3. Fomentar distintas modalidades de empresas familiares que caracterizan la región a través de las diferentes políticas públicas para la producción familiar.

4. Fortalecimiento productivo a través de diferentes planes (Programa ganadero cría cordero pesado, plan ovino, silvopastoreo, Programa estratégico para el sector citrícola, Programa de habilitación y fortalecimiento de queserías artesanales del litoral, Proyecto de desarrollo lechero del Litoral, CRI (Consorcio Lechero del Litoral).

5. Fortalecimiento de organizaciones de productores rurales a través de los cuales se subsidian y financian los diferentes Programas de Políticas Públicas desde el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca: Desarrollo Rural- DIGEGRA, CNFR (Comisión Nacional de Fomento Rural).

6. Microfinanzas: Fortalecimiento del sector lácteo en el Litoral Norte.

7. Sector ganadero: Impulsar la producción ganadera vacuna y ovina como principal rubro agropecuario estimulando la adopción de tecnologías para el sector que cumplan con los criterios de sustentabilidad ambiental.

8. Sector Apícola: Programa Nacional de trazabilidad de la miel e identificación de miel proveniente de montes de eucaliptos y monte nativo de ribera del arroyo Guaviyú y Río

Uruguay. Buscar las alternativas para proteger su producción de la aplicación de agroquímicos y aparición de polen de eventos transgénicos.

9. Sector Forestal. Potenciar el sector integrando el mismo a la ganadería y valorizar su producción identificando el producto como un sistema de producción sustentable.

Regular su crecimiento hacia zonas urbanas y el desplazamiento de otros rubros de interés.

10. Integración del cluster y conglomerados cítrico y Forestal INIA Regional Salto Grande – Tacuarembó – DINAPYME.

ARTÍCULO 16o.- Directriz 2- Optimización de las capacidades locales como motor del desarrollo y mejora del hábitat social.

La Directriz 2 refiere a la necesidad de mejora de vínculos entre los actores territoriales y sus capacidades como motor para el desarrollo de la localidad así como para la mejora de los servicios y el hábitat.

Implica el desarrollo de actividades específicas que generan una identidad local y para ello deberá potenciarse la utilización de los recursos existentes a fin de alcanzar un desarrollo integral, garantizando su sustentabilidad económica, ambiental y social.

ARTÍCULO 17o.- Acciones sugeridas para desarrollar la Directriz 2:

1. Alcanzar un sistema de saneamiento eficaz, disminuyendo el impacto ambiental y mejorando la calidad de vida de los habitantes.

2. Optimizar infraestructuras y equipamientos así como la estructuración y enriquecimiento de los espacios públicos existentes.

3. Recuperar la dinámica zonal a partir de la fuerte identidad local como impulsora del desarrollo, construyendo una visión del mismo compartida entre los diferentes actores de la sociedad.

4. Implementar acciones económicas y sociales que permitan contribuir al desarrollo local, consolidando el crecimiento de actividades industriales y de servicios.

5. Considerar los sectores vinculados a la producción agropecuaria de menor escala y familiar que ocupan a un importante número de personas y constituyen parte del tejido social en zonas rurales.

6. Fortalecer los ámbitos de interacción de los diferentes actores vinculados al desarrollo económico, productivo y empresarial a nivel local, aprovechando la diversidad de actividades y de instituciones existentes, así como su relación con programas y políticas nacionales.

ARTÍCULO 18o.- Directriz 3- Uso responsable de los recursos naturales renovables.

Chapicuy y su microrregión cuenta con una dotación de recursos naturales que posibilitan la realización de actividades productivas diversas y en especial aquellos rubros que en la actualidad generan más divisas como la agricultura, ganadería y forestación, lo que significa un potencial para el desarrollo del Departamento.

En tal sentido la gestión del uso del suelo, el aprovechamiento del agua y sus diversos usos, son condiciones de competitividad para la producción y para el desarrollo de la comunidad.

ARTÍCULO 19o.- Acciones sugeridas para desarrollar la Directriz 3:

1. Reconocer la cuenca hidrográfica como unidad de gestión de los recursos hídricos, racionalización de la matriz energética y preservación del patrimonio natural y paisajístico.

2. Proteger los recursos naturales finitos y en especial el recurso suelo y agua por las características de la microrregión, donde la expansión de la agricultura y forestación ha intensificado los problemas de erosión, afectando al sistema hídrico por contaminación de napas, uso irracional del recurso agua que pone en riesgo los acuíferos.

3. Consideración de los aspectos del cambio climático en la planificación.

4. Priorizar los recursos naturales que dan sostenibilidad a los procesos productivos que se llevan adelante en la zona a través del cumplimiento del marco legal existente (Ley No. 15.239 Conservación de suelos y aguas y su decreto reglamentario No. 333/04). Criterios básicos a aplicar en el manejo y conservación de suelos, Ley Forestal No. 15.939 y sus decretos reglamentarios.

5. Preservación de los recursos naturales que conforman el paisaje de la región como Meseta de Artigas, las islas del Río Uruguay y las costas de Arroyo Guaviyú.

Los mismos son parte de la identidad de la zona. La gestión de estos recursos se hará entre el Municipio y la DINAMA – SNAP (Ley No. 17.234 y concordantes).

6. Considerar las áreas de interés ambiental en el marco de la inclusión del SNAP (Ley No. 17.234). También en la categorización de suelos del Departamento (Dirección General de Suelos y Aguas), planteando alternativas de uso adecuadas a las características de cada área.

7. Potenciar el uso del agua disponible tanto en alternativas productivas como para el uso humano en general, en especial a través de nuevas formas de aprovechamiento, por medio de proyectos concretos.

8. Vigilar procesos contaminantes vinculados a la producción agropecuaria, la industria y los residuos urbanos, u otros que puedan ocasionar contaminación, estableciendo mecanismos de control a través de normativas específicas y acciones de prevención.

ARTÍCULO 20o.- Directriz 4- Apuesta a la valorización del Patrimonio de Chapicuy y su entorno.

Con el término Patrimonio se designa a todo aquello, material o inmaterial, que nos pertenece y a su vez nos representa. Por esto, está implícita en su definición la identidad de los individuos y de los grupos sociales en relación a las actividades culturales, productivas, turísticas, etc., ejecutadas sobre la base del soporte territorial.

ARTÍCULO 21o.- Acciones sugeridas para desarrollar la Directriz 4:

1. Calificar y valorizar el patrimonio (natural, paisajístico, cultural, arqueológico y arquitectónico).

2. Elaborar un listado de “valores de identidad” a partir de la información recabada en el marco de las actividades participativas propuestas para la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para Chapicuy. Este listado es la base del inventario y catálogo de los bienes patrimoniales.

3. La instrumentación de una herramienta de enfoque integral aplicable a favor del desarrollo local en sus diferentes aspectos y regular las acciones aplicables para contribuir al fortalecimiento de los valores de identidad local e histórica.

ARTÍCULO 22o.- Directriz 5. Diversificación y fortalecimiento de la oferta turística de la microrregión.

El desarrollo turístico como soporte para la integración social, territorial y política con un enfoque diversificado, incorporando otros sectores del turismo complementarios a los Centros termales.

ARTÍCULO 23o.- Acciones sugeridas para desarrollar la Directriz 5:

1. Puesta en valor de los atractivos del destino turístico de la microrregión.

2. Desarrollo de productos turísticos.

3. Acciones de comercialización y producción turísticas.

4. Fortalecimiento de la cadena de valor turística.

5. Estímulo de la competitividad turística local.

6. Elaborar programas en coordinación con el Ministerio de Turismo y Deporte tanto para el Parque de la Meseta de Artigas como para las zonas de prioridad turística definidas.

7. Diversificación y modernización de la oferta turística en Termas de Guaviyú.

ARTÍCULO 24o.- Directriz 6. Mejora de la integración social interdepartamental.

Facilitar el acceso a los servicios del corredor turístico termal articulando con la microrregión para lograr la complementariedad.

ARTÍCULO 25o.- Acciones sugeridas para desarrollar la Directriz 6:

1. Optimización de transporte desde la localidad de Chapicuy a los Centros de estudio terciario y hacia las zonas productivas.

2. Centro de cobro de Servicios unificado en Municipio de Chapicuy.

3. Fortalecimiento en los servicios de salud locales y acceso de los sectores rurales a los mismos.

4. Democratización del acceso a la información y al conocimiento desde Centro MEC.

5. Amplitud de oferta educativa para los jóvenes.

CAPÍTULO III

EL MODELO TERRITORIAL

ARTÍCULO 26o.- Modelo Territorial:

El modelo Territorial del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para Chapicuy es el escenario deseado de desarrollo de la región tal como sus habitantes lo visualizan planificando el territorio con “reglas de juego” claras que determinen las acciones de sus actores y los oriente hacia la concreción de los objetivos estratégicos planteados.

El mismo incluye:

Las estructuras y sistemas territoriales, y la zonificación, usos y ocupación del suelo, su regulación y aprovechamiento, fraccionamientos, infraestructuras y edificabilidad.

ARTÍCULO 27o.- *Las estructuras y los sistemas territoriales:*

Las siguientes estructuras y sistemas territoriales constituyen los elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan.

1.- Estructura Vial

ARTÍCULO 28o.- *La red vial se califica jerárquicamente según el rol de sus componentes en el conjunto de la red circulatoria, tomando en consideración sus características en cuanto a las funciones actuales y previstas, los usos de suelo asociados, su continuidad y conectividad, y el trazado, su sección y capacidad.*

ARTÍCULO 29o.- *La red vial, así jerarquizada se clasifica según se indica a continuación y se grafica para los niveles superiores e intermedios en planos No. 32 para localidad de Chapicuy y No. 35 para Termas de Guaviyú.*

ARTÍCULO 30o.- *Carreteras del sistema de enlace nacional.*

La localidad de Chapicuy y Termas de Guaviyú se encuentran vinculadas a nivel nacional mediante, la Ruta No. 3.

ARTÍCULO 31o.- *Avenidas y calles de las localidades.*

Estructuradores primarios: Conforman una red que asegura la conexión de las localidades con la red vial nacional y departamental y en general a nivel interno entre las distintas áreas urbanas, permitiendo el fácil acceso a los sectores esenciales y equipamientos.

Está integrada en la región por:

- Ruta No. 3

En Chapicuy:

- Calle No.1

ARTÍCULO 32o.- *Estructuradores secundarios.*

Las calles locales primarias son las que conforman la mayor parte de la trama vial urbana asegurando el acceso a los distintos barrios conectándolos con la red básica antedicha.

En localidad de Chapicuy:

1. Calle No. 10

2. Camino Vecinal a Bella Vista (a la Torre), Km. 452,65 de la Ruta No. 3, según plano No. 32

En la microrregión:

3. Camino Vecinal a Bella Vista (a la Torre)

4. Camino a Termas de San Nicanor, San Mauricio y Termas de San Nicanor, Km. 476,5 de la Ruta No. 3

En Termas de Guaviyú según lo establecido en plano No. 35.

ARTÍCULO 33o.- *Caminos del área rural.*

Caminos de enlace zonal: Se consideran caminos de enlace zonal a aquellos caminos departamentales que vinculan la localidad con los centros poblados próximos y el área rural circundante.

2.- Sistemas de Espacios Públicos

ARTÍCULO 34o.- *Espacios públicos en zonas urbanas:*

Se debe visualizar el conjunto de espacios abiertos con que cuenta Chapicuy y Termas de Guaviyú, así como los que se proyecten a futuro como un sistema estructurador y enriquecedor de la calidad de vida urbana.

Los espacios verdes públicos cumplen funciones esenciales al contribuir a mantener las condiciones ambientales y permiten acceder a la población al disfrute de condiciones naturales.

ARTÍCULO 35o.- *Enumeración:*

En la localidad de Chapicuy:

El sistema se detalla en el plano respectivo No. 31 y está compuesto por:

Espacios verdes a recalificar:

1) Espacio público contiguo a la Junta Local.

2) Rincón infantil de MEVIR.

3) Cancha de fútbol con pista de atletismo.

Espacios verdes nuevos:

4) Padrón No. 8999 previsto para plaza y salón multiuso.

En Termas de Guaviyú:

Espacios públicos identificados en el plano No. 35.

CAPÍTULO IV

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 36o.- Categorización:

Se categoriza el suelo objeto del Plan en suelo urbano, suburbano y rural.

Los límites de los diferentes tipos de suelos son los que se definen en los artículos siguientes y en los planos correspondientes de acuerdo a la localidad de que se trate.

Cuando la categorización de suelos refiere a un número de padrón determinado, se aplicará al mismo y a sus posteriores fraccionamientos, siempre que el nuevo padrón se encuentre dentro de la zona detallada con la categoría en el plano que corresponda.

ARTÍCULO 37o.- Categorización de suelos:

Es la actividad ordenadora del territorio, que clasifica en los diferentes tipos de suelos; así como también a los espacios territoriales específicos que deben articularse dentro de las directrices estratégicas del Plan Chapicuy.

ARTÍCULO 38o.- Suelo Categoría Urbana:

El suelo urbano es una porción del territorio fraccionado y dotado con las infraestructuras y servicios en forma regular y total, así como aquellas áreas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que se pretende mantener o consolidar el proceso de urbanización, dentro de los límites que se establecen en el presente Decreto.

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

- Consolidado: cuando se trata de espacios territoriales dotado de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público.

- No consolidado: cuando se trata de espacios territoriales en los que aún existiendo un mínimo de redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar servicio a los usos previstos por el instrumento.

Se categorizan como suelos urbanos consolidados y no consolidados los suelos de la localidad de Chapicuy según plano No. 30.

Se categorizan como suelos urbanos de la localidad de Termas de Guaviyú los indicados en plano No. 34.

ARTÍCULO 39o.- Suelo Categoría Suburbana:

El suelo suburbano se define como áreas de suelo constituidas por enclaves con usos, actividades o instalaciones de tipo urbano o zonas en las que éstas predominen, dispersas en el territorio o contiguas a las zonas urbanas.

La Zona Suburbana de la microrregión del presente Plan Local se caracteriza por su uso residencial con presencia, en ciertos casos, de una producción agrícola de tipo unifamiliar y de autoconsumo, con escasos servicios urbanos. Se determina el uso preferente residencial con servicios de abastecimiento cotidiano.

Se categorizan como suburbanos los suelos así identificados de la localidad de Bella Vista y Parada Daymán según planos Nos. 37 y 38.

Se categorizan como suburbanos los suelos así identificados de la localidad de Chapicuy definidos en el plano No. 30.

Se categorizan como suburbanos turísticos los suelos así identificados de Termas de Guaviyú definidos en el plano No. 34 así como los padrones No. 12640 de Los Naranjos y Nos. 12166, 12167, 12168 y 12169 de San Nicanor, definidos en el plano No. 36.

ARTÍCULO 40o.- Suelo Categoría Rural:

El suelo rural se define como aquella categoría de suelo que se encuentra excluida de todo proceso de urbanización y de fraccionamiento con propósito residencial, o para instalaciones industriales, de logística o servicios.

En dichos suelos quedan prohibidas las edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos, o que representen el asentamiento de actividades propias del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o hagan perder el carácter rural o natural del paisaje. (Art. 39 inc. final Ley No. 18.308 y Art. 610 de la Ley No. 18.719).

Otros usos conexos con la actividad rural podrán ser autorizados expresamente por la Intendencia Departamental, no siendo necesaria autorización alguna para la vivienda del productor rural y del personal del establecimiento, así como para aquellas edificaciones directamente referidas a la actividad rural, tratándose de suelo rural productivo.

Se establece una subcategoría de suelo rural de la microrregión según plano No. 40.

Se categorizan como suelo rural con el atributo de potencialmente transformable los identificados en las localidades de Chapicuy, Termas de Guaviyú, San Mauricio, Bella Vista, Paraje Daymán, según planos Nos. 30, 34, 36, 37 y 38.

CAPÍTULO V ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 41o.- Criterios de Zonificación:

Todas las acciones que se desarrollen tenderán a preservar las potencialidades tanto del medio físico natural como las del medio físico construido, en el entendido que ambos conforman una unidad territorial indisoluble e interdependiente.

Se tendrán en cuenta las limitaciones al desarrollo urbano tanto de carácter nocivo como las de carácter positivo pero incompatible por ser áreas de reserva ecológica, terrenos de alta productividad o paisaje natural o patrimonio a preservar.

V1. ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 42o.- Delimitación de la microrregión: Río Daymán, desde Río Uruguay, hasta Paso Perico Moreno; de Paso Perico Moreno, hasta el camino Bella Vista, por éste hasta el Río Uruguay, desde (naciente) del Arroyo Guaviyú, y por éste hasta el Río Uruguay, desde desembocadura del Arroyo Guaviyú, por Río Uruguay hasta Río Daymán. Planos No. 4 y No. 40.

ARTÍCULO 43o.- SUBCATEGORIZACIÓN Y ZONIFICACIÓN DE LOS SUELOS RURALES:

A) SUELOS RURALES NATURALES:

Se categorizan como suelos rurales naturales, estableciéndose los mismos como zona de preservación y conservación de bosque galería que actúa como amortiguación a los álveos de los cursos de agua de la microrregión.

Para la determinación de los álveos de los cursos de agua se deberán utilizar los criterios establecidos en la normativa nacional vigente (Código de Aguas), según plano No. 40.

B) SUELOS RURALES PRODUCTIVOS:

Los suelos de la microrregión antes definida que no hayan sido categorizados como urbanos o suburbanos ni como de prioridad turística se categorizan como suelos rurales productivos, plano No. 40.

Los suelos rurales productivos deberán poner en práctica vías de desarrollo que garanticen la sustentabilidad de los ecosistemas.

Se entiende por agricultura sustentable el manejo y conservación de los recursos naturales y la orientación de cambios tecnológicos e institucionales de manera tal que aseguren la satisfacción de las necesidades humanas en forma continuada para la presente y futuras generaciones.

Dentro de los suelos rurales de producción sustentable de la microrregión pueden identificarse:

1) Zona Rural de producción sostenible forestal y de silvopastoreo.

Uso de suelo preferente: forestación en aquellos suelos de prioridad forestal según lo establecido por la normativa aplicable, complementándose con actividades de silvopastoreo.

El uso compatible: agricultura, citricultura y ganadería.

2) Zona Rural de producción sostenible agrícola y cítrica

Uso de suelo preferente: agrícola, agrícola-ganadero y cítrica.

Uso compatible: otras producciones frutícolas viña, arándanos y olivos.

Uso complementario: se permite el uso forestal en los suelos de prioridad forestal, silvopastoreo y ganadero.

3) Zona Rural de producción sostenible pecuaria.

Uso de suelo preferente: producción ganadera (ovina y vacuna). En especial se fomentará la producción bajo ecosistemas de "pasturas naturales", que son únicas en la región, y que permitan su preservación. Uso compatible: se permite el uso agrícola-ganadero.

La prioridad de suelo no excluye otros usos productivos compatibles y no prohibidos expresamente.

Se favorecerá el uso de suelo que fomente la inclusión de generación y utilización de energías alternativas, estimulando especialmente las renovables y la generación de energías "limpias".

C) SUELOS RURALES DE PRIORIDAD TURÍSTICA CON PRODUCCIÓN

Los suelos rurales de prioridad turística con producción son aquellos suelos en los cuales, sin perder las características productivas, se prioriza un uso turístico que coexiste con las actividades rurales.

La actuación territorial sobre dichos suelos no puede generar en ningún caso enclaves de tipo suburbano y urbano.

Se categorizan como suelos rurales de prioridad turística con producción a los padrones rurales Nos. 7914 y 1617, según plano No. 39 y a todo el territorio que comprende la Zona de San Mauricio, los padrones Nos. 4980 y 4983 según plano No. 33.

D) SUELOS RURALES DE PRIORIDAD TURÍSTICA

Los suelos rurales de prioridad turística son aquellos suelos en los cuales se prioriza un uso turístico predominante. El uso de prioridad turística preserva el paisaje natural y los recursos naturales.

Quedan prohibidos en estos suelos los usos productivos.

La actuación territorial sobre dichos suelos no puede generar en ningún caso enclaves de tipo suburbano y urbano.

Se categorizan como suelos rurales de prioridad turística al padrón rural No. 5217 de Meseta de Artigas según plano No. 33.

E) SUELOS RURALES CON EL ATRIBUTO DE POTENCIALMENTE TRANSFORMABLES

Se categorizan como suelos rurales con el atributo de potencialmente transformables a padrones de las localidades de Chapicuy, Paraje Daymán, Bella Vista y Termas de Guaviyú los que se identifican en los planos correspondientes y en los artículos siguientes.

GENERALIDADES PROPUESTAS EN LOCALIDADES

ARTÍCULO 44o.- Uso del suelo:

Dentro de las áreas residenciales en suelo urbano se permitirán los usos predominantemente habitacionales con servicios y equipamientos comerciales y condicionados los industriales de pequeña escala.

Quedan excluidas las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación, impactos negativos generados por efluentes, baja dinámica de intercambio en el entorno, generando vacíos urbanos significativos, repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante, afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general, invasión del espacio público.

ARTÍCULO 45o.- 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.

ARTÍCULO 46o.- Variaciones de altura:

La Intendencia Departamental podrá admitir a través de la Dirección de Planeamiento Urbano, con informe técnico debidamente fundado, variaciones de altura.

ARTÍCULO 47o.- 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.

ARTÍCULO 48o.- Densificación:

Se priorizará la densificación en las áreas con mayor cobertura de servicios y equipamientos urbanos, a través de:

- cargas tributarias a los terrenos baldíos y construcciones inadecuadas insertos en dichas áreas,
- disminución y/o exoneración de cargas tributarias a los edificios en que se desarrollen acciones de rehabilitación edilicia, que signifiquen recuperar calidades arquitectónicas y ambientales, para la ciudad y mejores condiciones de habitabilidad de los mismos para los usuarios,
- oferta de cartera de tierras municipal para diversas modalidades de vivienda de interés social.

ARTÍCULO 49o.- Espacios públicos:

Se propenderá a mejorar la calidad de los espacios públicos urbanos existentes y crear nuevos en las zonas que así lo requieran.

ARTÍCULO 50o.- Servicios y equipamientos:

Se propenderá a mejorar los servicios y equipamientos colectivos existentes, así como la creación de nuevos en los casos requeridos, teniendo en cuenta la demanda real, accesibilidad y ubicación relativa en las localidades.

ARTÍCULO 51o.- Tratamiento y ocupación de retiros laterales:

Se admitirá la ocupación de retiros laterales y posteriores con construcciones livianas destinadas a cocheras, tinglados, barbacoas o similares, con una altura de hasta 4.50 mts.; 1 vez y ½ la distancia del retiro frontal correspondiente; las construcciones referidas no podrán superar el 50% de arrime de la línea medianera en contacto con el padrón lateral vecino. En ningún caso podrá superar el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo permitido para cada área.

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

V.2 ZONIFICACIÓN EN LA LOCALIDAD DE CHAPICUY

ARTÍCULO 52o.- Delimitación de la localidad y sus zonas urbana y suburbanas

Delimitación: Se delimita la localidad de Chapicuy con los siguientes límites: Al Norte, límite Sur del padrón No. 8426 hasta padrón No. 5809, al Este, desde allí hacia el Sur por calle No. 12 hasta su intersección con Camino Vecinal a Bella Vista. Por éste al oeste hasta Ruta No. 3, y por el Oeste, Ruta No. 3, agregando a esta delimitación parte del padrón No. 5088. Según plano No. 30.

Integra la localidad la zona ZS2, según plano No. 30, propiedad de AFE.

En la Localidad de Chapicuy existen suelos categoría urbana (consolidado y no consolidado) y suelos categoría suburbana.

ARTÍCULO 53o.- A) Zonificación en suelo urbano:

A través de la zonificación secundaria se establece la estructura urbana general y el desarrollo en el suelo urbano. Califica el suelo según usos y destinos, predominancia y compatibilidad de los mismos, características tipo - morfológicas (relación espacio libre - espacio construido, altura de la edificación), calidad ambiental, identidad barrial y patrimonio urbano – arquitectónico.

Se reconocen como elementos constitutivos básicos de la estructura urbana, la estructura vial, el área agro-industrial, las áreas residenciales y el sistema de espacios públicos abiertos.

El suelo urbano se divide, por la zonificación secundaria, en áreas de actuación que identifican partes de la localidad que son objeto de políticas específicas. Estas áreas son:

A.1) Zona Urbana Consolidada (ZUC)

A.2) Zona Urbana No consolidada (ZUNC)

ARTÍCULO 54o.- B) Zonificación en suelo suburbano:

Se identifica 2 zonas suburbanas con algunos usos, actividades o instalaciones de tipo urbano contiguas a las zonas urbanas

B.1) Zona Suburbana de Desarrollo (ZS1a y ZS1b)

B.2) Zona Suburbana Logística (ZS2)

B.3) Zona Suburbana Cementerio (ZS3)

NORMAS REGULADORAS PARTICULARES POR ZONAS

A.1) Zona Urbana Consolidada (ZUC)

ARTÍCULO 55o.- Delimitación:

Al Este calle 12; al Sur línea comprendida por primera paralela al sur de calle No. 1; al Oeste Ruta No. 3; al Norte línea comprendida por la primera paralela al norte de calle No. 1 entre Ruta No. 3 y calle No. 10, desde ésta hasta calle No. 11 por el límite sur de los predios de Plan Mevir No. 3, desde calle No. 11 a calle No. 12 por primera paralela al norte de calle No. 1, según plano No. 30.

ARTÍCULO 56o.- Uso del suelo:

Se permitirá el predominantemente comercial y residencial con servicios y equipamientos compatibles vecinales.

Se excluyen todas las actividades que provoquen molestias generadas por efluentes (líquidos, contaminación acústica, gaseosos, o similares); baja dinámica de intercambio en el entorno, originando vacíos urbanos significativos; repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante; afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en

general; invasión del espacio público; incompatibilidad morfológica. Quedan excluidas las actividades industriales.

Normas de fraccionamiento y edificación ZUC

ARTÍCULO 57o.- *Los predios a fraccionar en las presentes zonas deberán cumplir con las siguientes condiciones:*

Lotes con red de agua potable, red de energía eléctrica de UTE: frente mínimo 12 mts., superficie mínima 300 m2, edificabilidad máxima 75% en vivienda y 100% en planta baja con locales comerciales.

ARTÍCULO 58o.- *En toda la zona se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación:*

- Retiros frontales: no se establecen, excepto en calles No. 1 que serán de 4 mts.*
- Retiros bilaterales: no se establecen.*
- Retiro posterior: no se establecen.*
- Altura máxima: 6 mts.*

Las edificaciones que se reconstruyan o modifiquen por cambio de techos, muros de fachadas, ampliaciones de aberturas de los frentes o reformas interiores que sobrepasen el 75% del aforo de la propiedad para el pago de la Contribución Inmobiliaria, deberán ajustarse al presente Plan. Igual obligación existe para toda reforma que se repita en el mismo predio, a cuyo efecto se tendrá en cuenta el valor conjunto de la reforma que se proyecta más el de la efectuada anteriormente.

El valor de lo proyectado se determinara de acuerdo al Art. 60 del Decreto 8289 y modificativos, o por tasación realizada por técnicos municipales.

El área afectada por el retiro frontal, cuando correspondiere, será destinada a jardín exclusivamente, permitiéndose pavimentar los espacios destinados a los accesos peatonales o vehiculares.

Los cercos que separan la propiedad pública de la privada deberán realizarse sobre la alineación oficial y no podrán superar los 0,60 mts. de altura pudiendo realizarse suplementos con rejas decorativas hasta 1,90 mts. de altura. Dichos suplementos podrán incluir pilastras o elementos similares cuyo desarrollo total sobre la alineación no supere el 10% del ancho del predio.

Todos los elementos decorativos o equipamientos tales como jardineras, bancos, fuentes, muretes, no podrán sobrepasar la altura de 0,60 mts.

Los muretes laterales correspondientes a las divisorias en zona de retiro frontal no podrán sobrepasar la altura de 0,60 mts., pudiendo realizarse suplementos de rejas decorativas hasta 1,90 mts. de altura.

Los cercos o muros divisorios entre propiedades particulares tendrán una altura mínima de 1,50 mts. fuera del área del retiro frontal.

A.2) Zona Urbana No Consolidada (ZUNC)

ARTÍCULO 59o.- *Delimitación:*

Parte al Este, calle No. 12, al Sureste Camino a la Torre y al Norte, primera paralela al Sur de Calle No. 1.

Parte al Norte, tercera paralela al norte de calle No. 1 desde Ruta No. 3 hasta límite oeste del padrón urbano No. 7222. Al este, línea compuesta desde el límite suroeste del Padrón No. 8994 y el límite noroeste del padrón No. 7222, límite sur del padrón No. 8994 hasta calle No. 10 y primera paralela al norte de calle No. 1, entre calle No. 10 y calle No. 11. Al Sur, línea comprendida por la primera paralela al norte de calle No. 1 entre Ruta No. 3 y calle No. 10, desde ésta hasta calle No. 11 por los fondos de los predios de Plan Mevir No. 20, desde calle No. 11 a calle No. 12 por primera paralela al Norte de calle No 1. Al Oeste, Ruta No. 3. Parte al sur del actual padrón No. 5088.

Según plano No. 30.

ARTÍCULO 60o.- *Uso del suelo:*

Se permitirá el uso residencial con destino a programas públicos de vivienda de interés social con servicios y equipamientos compatibles vecinales. Como uso complementario comercial se permitirá el abastecimiento de expensas interno a la zona de uso cotidiano (almacén o quiosco).

Se excluyen todas las actividades que provoquen molestias generadas por efluentes; baja dinámica de intercambio en el entorno, originando vacíos urbanos significativos; repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante; afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general; invasión del espacio público; incompatibilidad morfológica.

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

Normas de fraccionamiento y edificación

ARTÍCULO 61o.- En toda la zona los lotes con red de agua potable y red de energía eléctrica de UTE deberán tener un frente mínimo de 12 mts. y un área mínima de 300 m². Con carácter excepcional, en las actuaciones de programas públicos de viviendas de interés social podrán permitirse fraccionamientos con una superficie mínima de 150 m². por lote.

ARTÍCULO 62o.- En toda la zona se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación, salvo los casos particulares expresamente establecidos en el presente Decreto:

- Retiro frontal de 4 mts. a partir de la línea de propiedad.
- Área máxima edificable, 50% por planta con destino a vivienda y 75% por planta con destino comercial. Cuando el destino sea mixto se tomará el límite correspondiente al destino que ocupe mayor área edificable por planta.

En todos los casos se deberán respetar los retiros establecidos.

Altura máxima 6 mts.

Las edificaciones que se reconstruyan o modifiquen por cambio de techos, muros de fachadas, ampliaciones de aberturas de los frentes o reformas interiores que sobrepasen el 75% del aforo de la propiedad para el pago de la Contribución Inmobiliaria, deberá ajustarse al presente Plan. Igual obligación existe para toda reforma que se repita en el mismo predio, a cuyo efecto se tendrá en cuenta el valor conjunto de la reforma que se proyecta más el de la efectuada anteriormente.

El valor de lo proyectado se determinara de acuerdo al Art. 60 del Decreto 8289 y modificativos, o por tasación realizada por técnicos municipales.

El área afectada por el retiro frontal será destinada a jardín exclusivamente, permitiéndose pavimentar los espacios destinados a los accesos peatonales o vehiculares.

Los cercos que separan la propiedad pública de la privada deberán realizarse sobre la alineación oficial y no podrán superar los 60 cm. de altura pudiendo realizarse suplementos con rejas decorativas hasta 1,90 mts. de altura. Dichos suplementos podrán incluir pilastras o elementos similares cuyo desarrollo total sobre la alineación no supere el 10% del ancho del predio.

Todos los elementos decorativos o equipamientos tales como jardineras, bancos, fuentes, muretes, no podrán sobrepasar la altura de 60 cm.

Los muretes laterales correspondientes a las divisorias en zona de retiro frontal no podrán sobrepasar la altura de 60 cm., pudiendo realizarse suplementos de rejas decorativas hasta 1,90 mts. de altura.

Los cercos o muros divisorios entre propiedades particulares tendrán una altura mínima de 1,50 mts. fuera del área del retiro frontal.

B.1) Zona Suburbana de Desarrollo (ZS1)

ARTÍCULO 63o.- ZS1

La zona suburbana de desarrollo 1, se compone de las siguientes subzonas, las cuales se delimitan de la siguiente manera:

Delimitación ZS1a

Al Norte, límite sur del padrón rural No. 8328, al Este calle No. 12, al Sur tercer paralela al norte de calle No. 1, al Oeste Ruta No. 3.

Delimitación ZS1b

Al Norte, tercera paralela al norte de calle No. 1; al Este calle No. 12; al Sur, primera paralela al norte de calle No. 1 y límite sur del actual padrón urbano No. 8994; al Oeste, límite oeste de los padrones urbanos actuales Nos. 7222, 7109, 7110, 7223, 7130, 7111, 7224, 7127, 10082, 7069, 7113, 7114, 7115 y 8994.

ARTÍCULO 64o.- Uso del suelo:

Se establece para ambas zonas el uso preferente residencial, con servicios y equipamientos comerciales, recreativos, deportivos y culturales.

Se admite asimismo la construcción de tinglado, barracas, galpones, depósitos y/o similares. Si los mismos superan los 100 m². solo podrán ubicarse en el sector ZS1b.

Quedan excluidas las actividades industriales en toda la zona.

Normas de fraccionamiento y edificación para ZS1a y ZS1b

ARTÍCULO 65o.- En toda la zona los lotes con red de agua potable y energía eléctrica de UTE, deberán tener un frente mínimo de 12 m y un área mínima de 300 m². Con carácter excepcional, en las actuaciones de programas públicos de viviendas de interés social podrán permitirse fraccionamientos con una superficie mínima de 150 m². por lote y deberán mantener las características y morfología de las viviendas de interés social existentes.

En toda la zona se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación: retiros frontal de 4m y unilateral de 3 mts. respectivamente.

Superficie máxima edificable del predio (FOS): 60%.

Altura máxima admisible en ZS1a 6 m y en ZS1b 9 mts.

ARTÍCULO 66o.- Casos particulares:

Se autorizará la conformación de lotes por subdivisión de lote al frente y lote al fondo (lote martillo) los cuales deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a) Frente mínimo de 9 mts. y superficie mínima de 300m² el lote frontal

b) Frente mínimo de 3 mts. y superficie mínima de 300m² el lote al fondo

c) Lote al frente: retiros frontal y posterior de 4 mts.

d) Lote al fondo: retiro lateral de 3 mts. y retiro frontal respecto del lote al frente de 3 mts.

e) El pasaje de ingreso del lote al fondo quedara sujeto a servidumbre de iluminación y ventilación para la edificación que exista o se realice en el lote al frente. En estos casos se deberá dejar constancia en los planos de fraccionamientos (por nota) de la servidumbre que se constituye, como así mismo en la escritura respectiva

f) En el pasaje de 3 mts. de ancho para acceder al lote del fondo no se admitirá edificación alguna.

g) Las construcciones en el lote al frente podrán abrir ventanas o lucernarios sobre la medianera con el pasaje de entrada al lote al fondo.

B.2) Zona Suburbana logística (ZS2)

ARTÍCULO 67o.- ZS2

Predio de AFE al oeste de Ruta No. 3 identificado en plano No. 30.

ARTÍCULO 68o.- Uso del suelo:

Se permitirá el uso logístico y de servicios complementarios al mismo.

Se prohíben los usos extractivos, industriales y residenciales.

ARTÍCULO 69o.- Fraccionamientos:

No se permitirán fraccionamientos en esta zona.

B.3) Zona Suburbana Cementerio (ZS3)

ARTÍCULO 70o.- ZS3

Padrón No. 10984.

ARTÍCULO 71o.- Uso del suelo:

Cementerio.

Se prohíbe cualquier uso fuera del previsto para la zona.

Se regirá por el Decreto correspondiente que regula la actividad.

ARTÍCULO 72o.- Zona Rural Potencialmente Transformable 1 a suelo suburbano con uso agroindustrial y Zona Rural Potencialmente Transformable 2 a suelo suburbano con uso residencial.

ZRPT 1

Se categorizan como rural con el atributo de potencialmente transformables a los actuales padrones Nos. 8426 y 7842, los cuales se establecen como transformables a suelos suburbanos con usos industriales conexos con lo agrario, según plano No. 30.

ZRPT 2

Se categorizan como rural con el atributo de potencialmente transformable al actual padrón No. 5090, el cual se establece como transformable a suelo suburbano con uso residencial, según plano No. 30.

A los efectos de las actuaciones territoriales en los mismos, se considera a cada uno de dicho padrones como Unidades de Actuación Independientes.

V.3 ZONIFICACIÓN DE TERMAS DE GUAVIYÚ

ARTÍCULO 73o.- Derogaciones:

Se deroga de manera expresa el Decreto No. 2802/96, siendo el Centro Termal de Guaviyú regido por los artículos siguientes.

ARTÍCULO 74o.- Delimitación: Localidad Termas de Guaviyú

Delimitación: La localidad de Termas de Guaviyú abarca la localidad Catastral de Termas de Guaviyú delimitada al Oeste por vía del ferrocarril; al Este, Ruta No.3 y al Sur, Arroyo Guaviyú, según plano de la Ing. Agrim. Carina del Palacio, inscripto en Oficina Delegada Paysandú de la Dirección Nacional de Catastro con el No. 9513 de fecha 11/04/1997, el cual incluye los actuales padrones urbanos Nos. 1 al 114 y se le agrega el padrón suburbano, actualmente No. 8255, según plano No. 34.

ARTÍCULO 75o.- Categorías de suelos:

Se categoriza el suelo del Centro Termal objeto del Plan en: suelo urbano, suelo suburbano y se encuentran en su entorno suelos rurales con el atributo potencialmente transformable.

Los límites de los diferentes tipos de suelos son los que se definen más adelante y en el plano correspondiente según plano No. 34.

ARTÍCULO 76o.- Categorización de suelos:

Se categoriza como suelo urbano a los padrones que integran la Localidad Catastral de Termas de Guaviyú (hoy Nos. 1 a 114) y los subsiguientes que puedan surgir de nuevos fraccionamientos.

Se categoriza como suelo suburbano al padrón actual No. 8255.

Sin perjuicio de no ser parte del ámbito de aplicación del presente Plan Local, por Directrices Departamentales Decreto No. 6583/2012 Art. 65 se categorizaron como suelos rurales con el atributo de potencialmente transformable a los padrones actuales Nos. 9011, 8752, 7527, 6381 y 12012. Se mantiene dicha categorización de suelos agregándose el destino de la transformación del suelo en el artículo 105 del presente.

ARTÍCULO 77o.- Criterios de Zonificación en Centro Termal de Guaviyú

Todas las acciones que se desarrollen tenderán a preservar las potencialidades tanto del medio físico natural como las del medio físico construido, en el entendido que conforman una unidad territorial indisoluble e interdependiente.

1.ZONA URBANA

ARTÍCULO 78o.- Zonificación Primaria:

Localidad Catastral Termas de Guaviyú. Padrones actuales No. 1 a 114 según delimitación del Art. 74, según plano No.34.

ARTÍCULO 79o.- Zonificación Secundaria

El suelo se divide, por la zonificación secundaria, en áreas de actuación que identifican partes del Centro Termal. Estas áreas son:

- 1) Zona Urbana 1 (ZU1)
- 2) Zona Urbana 2 (ZU2)
- 3) Zona Urbana 3 (ZU3)
- 4) Zona Urbana 4 (ZU4)
- 5) Zona Urbana 5 (ZU5)
- 6) Zona Urbana 6 (ZU6)
- 7) Zona Urbana 7 (ZU7)
- 8) Zona Urbana 8 (ZU8)

2.ZONA SUBURBANA y RURALES:

ARTÍCULO 80o.- Suelos Suburbanos y Rurales

Zonificación Primaria y Secundaria.

Se identifican por su parte las siguientes zonas:

- 9) Zona Suburbana 1 (ZSU1)
- 10) Zona Rural Potencialmente Transformable a suelo suburbano de uso turístico (ZRPT)
- 11) Zona Rural de Protección Turística Termal (ZRP)

1.SUELOS URBANOS

ARTÍCULO 81o.- Zona Urbana 1 (ZU1)

Uso de suelo: Hotelería, piscinas, comercios y servicios de apoyo a la actividad termal.

Se prevé un reacondicionamiento de los comercios existentes en la zona.

Se prohíbe la instalación de nuevos comercios, los cuales deberán ser ubicados en la zona ZU6.

Se prevé la construcción de nuevas piscinas abiertas en el entorno de la piscina cerrada así como el reacondicionamiento de las piscinas existentes.

Se prevé un cambio de la entrada del Centro Termal en las inmediaciones de la piscina cerrada según plano No. 34 con cambio de la Administración del Centro Termal al Centro Comercial de la Zona ZU6. El cambio de entrada permitirá un acceso diferenciado para

quienes ingresan al Centro Termal por un lado y quienes acceden a los emprendimientos privados por otro.

Normas de fraccionamiento y edificabilidad:

En toda la zona se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación:

Retiros frontales: 4 mts.

Retiros bilaterales y posterior: 3 mts.

FOS: 50%.

Altura máxima: 7 m (2 plantas).

Los fraccionamientos de la zona tendrán un área mínima de 450 m².

ARTÍCULO 82o.- Zona Urbana 2 (ZU2)

Uso de suelo: Zona de camping municipal. Camping gestionado por la Intendencia Departamental, el cual podrá ser concesionado a privados.

Se permite la ocupación con casa rodante en la subzona ZU2.2, quedando prohibida en el resto de la zona (ZU2.1). La subzona ZU2.2 será acondicionada a los efectos del uso propuesto.

La Intendencia definirá la delimitación de parcelas y realizará el parcelamiento.

Las parcelas deberán contar con servicios individuales o colectivos tales como: agua potable, energía eléctrica, parrilleros, servicios higiénicos, lavaderos, etc.

Se diferencia zona de camping estudiantil de zona de camping familiar, lo cual se señalará para su identificación.

Se prevé el acondicionamiento y construcción de nuevas baterías de servicios higiénicos en cumplimiento del Decreto del Poder Ejecutivo 462/90.

Se prevé la creación de un Sendero de Interpretación en las costas del Arroyo Guaviyú con señalización, así como el desarrollo de las pescas deportivas como actividad complementaria a la turística.

ARTÍCULO 83o.- Zona Urbana 3 (ZU3)

Uso de suelo: Zona verde de actividades deportivas al aire libre, esparcimiento y recreación.

A través de un proyecto integral serán reacondicionadas las canchas existentes y se propondrá la conformación de un campo deportivo que amplíe la diversidad de deportes a desarrollarse.

Se podrán instalar en la zona estaciones de ejercicios.

Se prevé el realojo de la ocupación informal de la zona a programas de vivienda de interés social fuera del Centro Termal.

ARTÍCULO 84o.- Zona Urbana 4 (ZU4)

Uso de suelo: Zona de camping privada. Zona a ser gestionada por privados a través de la presentación de proyecto específico que incluirá:

- parcelas delimitadas y separadas con servicios individuales, en las que se permite carpa o casa rodante;

- área de cabañas sencillas que complementen la oferta turística del camping;

- servicios e instalaciones: servicios higiénicos colectivos (duchas, lavadero y fregadero), administración, despensa o quiosco, enfermería, estacionamiento individual, iluminación general del predio y particular para cada parcela.

Se prevé el realojo de la ocupación informal de la zona a programas de vivienda de interés social fuera del Centro Termal.

ARTÍCULO 85o.- Zona Urbana 5 (ZU5)

Uso del suelo: destino vivienda, comercio de aprovisionamiento, servicios, alojamiento, hotelería, motelería y colonia de vacaciones.

La manzana 11 de la Zona ZU5 tendrá por destino la preservación de la forestación existente y la eventual ubicación de la Escuela No. 67 del Centro Termal.

Normas de fraccionamiento y edificabilidad:

Los nuevos amanzamientos no necesariamente deberán acotarse al damero, debiendo continuar la trama vial existente.

Los fraccionamientos de la zona tendrán un área mínima de 450 m² y un frente de 15 mts.

En toda la zona se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación:

Retiros frontales: 4 mts.

Retiros bilaterales: 3 mts.

FOS: 40% sin contar los retiros.

Altura máxima: 7 m (2 plantas).

ARTÍCULO 86o.- Zona Urbana 6 (ZU6)

Uso de suelo: Zona de servicios comerciales, que podrá incluir: gastronomía, artesanías, quiosco, despensa, boutique, librería, salón de convenciones, peluquería, casino, farmacia, cajeros automáticos, terminal de ómnibus, plaza de comidas, supermercado.

Se prevé un proyecto de Centro Comercial para el desarrollo de la actividad en la zona, manteniendo retiro de la Ruta No. 3 y generando un atractivo de servicios al turista que transita dicha Ruta y al que se encuentra en el Centro Termal.

ARTÍCULO 87o.- Zona Urbana 7 (ZU7)

Uso de suelo: Zona de inversión turística privada prevista para hoteles de gran porte con piscina propia.

Se prevé la posibilidad de incorporación de Parque Acuático, actividades de recreación y nocturnas que no perturben el entorno ni generen contaminación sonora ni molestias a los demás visitantes.

El inversor deberá presentar un proyecto integral que prevea:

a) Superficies de espacios verdes, circulación interna y otros servicios

b) Estudio de impacto ambiental.

c) Anteproyecto de las redes de servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica y otros servicios como tensiones débiles.

d) Sistema de evacuación de aguas pluviales.

ARTÍCULO 88o.- Zona Urbana 8 (ZU8)

Uso de suelo: Zona de laguna de tratamiento de efluentes, zona de reserva. La zona será forestada adecuadamente tanto para favorecer el efecto chimenea, como para una correcta adecuación al paisaje circundante.

DISPOSICIONES GENERALES PARA SUELO URBANO

ARTÍCULO 89o.- Los fraccionamientos se realizarán de acuerdo a las áreas que demanden los distintos servicios que allí se instalarán, siempre y cuando no sean inferiores a los 300 m^{2.}, quedando facultada la Intendencia Departamental para autorizar los mismos de acuerdo con los criterios técnicos de las oficinas competentes, que controlarán que se adecuen a las características urbanísticas del Centro Termal Turístico. Asimismo la Intendencia Departamental se encuentra facultada a proceder a la venta o concesión de los solares resultantes de acuerdo a las normas legales vigentes.

ARTÍCULO 90o.- Permiso de Construcción:

No se admitirán edificaciones de ningún tipo sin obtener previamente el permiso de construcción.

ARTÍCULO 91o.- Plazo para la construcción:

Se establece como plazo máximo para la ejecución de las obras autorizadas de viviendas de particulares, el de 24 meses a partir del otorgamiento del permiso de construcción. Vencido dicho plazo, caducará la validez del Permiso de Construcción concedido. Para hotelería, motelería y colonia de vacaciones la Intendencia Departamental resolverá el plazo de construcción en función del proyecto presentado.

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

ARTÍCULO 92o.- Saneamiento:

Mientras no exista red de alcantarillado, se hará la descarga de las aguas servidas a cámaras sépticas, y depósito impermeable. Queda prohibido el uso de pozo perdedor.

El saneamiento es del tipo "efluentes decantados" para la Zona ZU1, decantando en la laguna existente en la zona ZU8.

Para el resto de las zonas urbanas, cada vivienda deberá contar con una fosa séptica que retenga los sólidos, en las condiciones establecidas y que 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 los 18 meses.

Se prevé un proyecto de red de saneamiento a futuro que genere las condiciones necesarias de sustentabilidad en el Centro Termal, mitigando los efectos nocivos de los efluentes domiciliarios. De ser necesaria la construcción de una nueva laguna de decantación, ésta podrá ubicarse en la zona ZU8 ya prevista con dicho destino. Asimismo podrá ser ubicada en la zona ZU5, por proximidad a la nueva densificación del Centro Termal, previo estudio técnico que compare ambas alternativas optándose por la solución más ambientalmente sustentable.

El vertido de las barométricas y los desagües líquidos se realizarán en la laguna prevista por el proyecto antes mencionado.

La Intendencia Departamental proporcionará un servicio de barométrica hasta tanto no exista red de alcantarillado.

La Intendencia Departamental contará con un plazo de 18 meses desde la adjudicación del predio para realizar la red de alcantarillado y suministro agua potable. Los pobladores deberán conectarse a la red una vez provista, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley No. 18.840.

Se deberá proyectar un sistema de drenaje pluvial urbano teniendo en cuenta las microcuencas del Centro Poblado, conduciendo adecuadamente las aguas pluviales hacia el Arroyo Guaviyú.

Respecto a la disposición de residuos sólidos urbanos se prevé la incorporación de Termas de Guaviyú al sistema Girsu (Gestión Integrada de residuos sólidos urbanos).

ARTÍCULO 93o.- Área Edificable:

Se deberá 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 94o.- Altura de la Edificación:

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 cumbre 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 podrán tener una altura mayor si, a juicio de las Oficinas Técnicas de la Intendencia Departamental, 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 95o.- Edificación en áreas de retiros:

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

Se admitirá la ocupación de retiros laterales posteriores con construcciones livianas destinadas a cocheras, tinglados, barbacoas o similares, con una altura de hasta 4.5 mts.; y vez y ½ la distancia del retiro frontal correspondiente. Las construcciones referidas no podrán superar el 50% de arrime de la línea medianera en contacto con el padrón lateral vecino. En ningún caso podrán superar el Factor de Ocupación de Suelo (FOS), máximo permitido para cada zona.

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

ARTÍCULO 96o.- Espacios de retiro frontal:

Sólo se permitirán construcciones de tipo ornamentales, como pérgolas, fuentes, glorietas y similares, quedando su aceptación sujeta a informe técnico de la oficina competente de la Intendencia Departamental.

No se permitirá la construcción de cercos de material, admitiéndose cercos vivos o de madera (caladas) o rejas con una altura máxima de 0,80 mts.

ARTÍCULO 97o.- Cercos laterales y posteriores:

En las divisorias laterales sólo se permitirán cercos vivos de hasta 1,80 mts. de altura.

En las divisorias posteriores se permitirá cercos de material.-

ARTÍCULO 98o.- 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 mts. de altura.

ARTÍCULO 99o.- 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 100o.- 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 mts. 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 101o.- Cartelería:

En los solares con destino a comercio, servicios y hospedaje, la colocación de anuncios comerciales deberá encuadrarse dentro de la reglamentación específica, Decreto No. 6410/2011 y modificativos, dictada para todo el territorio departamental al efecto y toda la normativa vigente en la materia.

ARTÍCULO 102o.- 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 mínimos de referencia en cuanto a su calidad. En general se consideran tales, las construcciones que se erijan con materiales de primera calidad, nobles, 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 103o.- Especificaciones:

a) 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 de la instalación así lo permitan.

b) Queda prohibida la construcción de viviendas de interés social en todo el Centro Termal.

c) Se prevé el acondicionamiento y construcción de nuevas baterías de servicios higiénicos en cumplimiento del Decreto del Poder Ejecutivo (Ministerio de Turismo y Deportes) No. 462/90 y modificativos.

d) Se permitirá la ubicación de Capilla Religiosa en suelo urbano dentro del Centro Termal.

e) Se identifica pista de aterrizaje (entre la zona ZU7 y ZU5) según plano No. 35 y se prevé la construcción de Helipuerto, quedando prohibida todo tipo de construcción en dicha área, debiendo ser debidamente señalizada.

f) Se prevé ciclovia paralela a Ruta No. 3 dentro del Centro Termal para uso recreativo.

2.ZONA SUBURBANA y RURALES en Termas de Guaviyú.

ARTÍCULO 104o.- Zona Suburbana 1 (ZSU1).

Corresponde al actual padrón No. 8255.

Zona de emprendimientos turísticos privado complementario de la oferta de alojamiento.

Se admite la construcción de piscinas propias.

Los fraccionamientos de la zona tendrán un área mínima de 1 há.

En toda la zona se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación:

Retiros frontales: 4 mts. y sobre Ruta No. 3 de 40 mts. a partir de la línea de propiedad.

Retiros bilaterales: 3 mts.

FOS: 50% sin contar los retiros.

Altura máxima: 7 mts. (2 plantas).

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.-

ARTÍCULO 105o.- Zona Rural Potencialmente Transformable (ZRPT) a suelo suburbano con uso turístico.

Padrones actuales Nos. 9011, 8752, 7527, 6381 y 12012 identificados en plano No. 34.

Dichos padrones no están incluidos en el ámbito de aplicación del presente Plan local, sin perjuicio de lo cual por su contigüidad y potencialidad de desarrollo turístico se entiende pertinente la posibilidad de transformación de sus suelos.

Se prevé la posibilidad de transformación a suelo suburbano con uso turístico mediante la elaboración de Programa de Actuación Integrada.

A los efectos de dicha transformación de suelo se considera a cada padrón como Unidades de Actuación independientes, pudiendo presentarse proyectos diferentes para cada uno de los mismos.

ARTÍCULO 106o.- Zona Rural de Protección Turística Termal (ZRP)

Se establece una zona de 1 km. de ancho desde los límites urbanos de Termas de Guaviyú indicados en el artículo 74 del presente Decreto, denominada zona de protección turístico-termal. Se protegerá especialmente el paisaje de flora y fauna particular del entorno del Centro Termal, favoreciendo la biodiversidad.

Podrán desarrollarse actividades productivas que no afecten el medio ambiente y actividades agroturísticas.

ARTÍCULO 107o.- Autorización para la enajenación

A los efectos de lo dispuesto por el Art. 37 de la Ley No. 9.515 y demás disposiciones análogas, complementarias y concordantes, autorízase a la Intendencia Departamental de Paysandú a continuar las enajenaciones de los terrenos que resultaren del fraccionamiento que se previera por el Decreto No. 2802/96 y los nuevos proyectos de fraccionamiento que puedan surgir a partir de la aprobación del presente Plan Local.

ARTÍCULO 108o.- Venta de solares, tributos, exoneraciones

El procedimiento de venta de los solares que resulten del fraccionamiento del área en el balneario "Centro Termal de Guaviyú", se realizará únicamente por remate o licitación y se ajustará al Decreto No. 95/991 (Texto Ordenado de Contabilidad y Administración Financiera - Tocaf.), en lo relativo a las normas vigentes para 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 109o.- Agréguese al artículo 81 del Decreto No. 2582/95 el siguiente literal:

c) Inmuebles Urbanos ubicados en los Centros Termales de Guaviyú y Almirón: 1,4%.

ARTÍCULO 110o.- Agréguese 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, durante un plazo de 24 meses desde su remate o licitación.

ARTÍCULO 111o.- Exonérase de todo tributo creado o a crearse que grave la propiedad inmueble, a los padrones urbanos del Centro Termal de Guaviyú, por los mismos plazos y condiciones que las establecidas en el artículo anterior, salvo lo dispuesto en el Art. 116 del presente Decreto.

ARTÍCULO 112o.- Agréguese a lo dispuesto en el artículo 84 del Decreto No. 2582/95 el siguiente literal:

d) Grávense también los inmuebles situados en los Centros Termales de Guaviyú y Almirón con una tasa del 25%.

ARTÍCULO 113o.- Agréguese al artículo 85 del Decreto No. 2582/95 el siguiente numeral:

IV) Quedan exonerados del tributo establecido en el literal d) del artículo anterior, los padrones por los que se hubieran presentado planos y obtenido los correspondientes permisos de construcción, por un plazo de 2 años desde su remate o licitación. No corresponderá la aplicación de este tributo luego de obtenida la correspondiente habilitación de obra, o cuando se constatare mediante tasación realizada por la Oficina Departamental de Catastro, que el padrón ha perdido su calidad de baldío en virtud de lo dispuesto por el artículo 83 del presente Decreto.

Quedan asimismo exonerados de este tributo por un lapso de 120 días desde su remate o licitación de acuerdo a lo establecido en el inciso precedente.

En los casos en que el proyecto de obra correspondiente sea presentado en el plazo que establezca la reglamentación y no ameritara observaciones, el plazo establecido en el inciso precedente será prorrogado hasta su aprobación.

ARTÍCULO 114o.- IMPUESTO A LA EDIFICACIÓN INAPROPIADA.

Considerase edificación inapropiada a los efectos de lo dispuesto por el numeral 2o. 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 Departamentales correspondientes o no fueran finalizadas en un plazo máximo de 24 meses de acuerdo a lo establecido en el Art. 91 del presente Decreto. Este tributo sólo se aplicará a los padrones situados en los Centros Termal de Guaviyú y Almirón.

ARTÍCULO 115o.- TASA. La tasa del impuesto será equivalente a la dispuesta en el Art. 84 literal d) del Decreto No. 2582/95.

ARTÍCULO 116o.- EXONERACIONES. Quedan exonerados del tributo establecido en el Art. 114 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 establecida en este artículo a los 60 días de la notificación correspondiente, si no se hubiera subsanado la infracción.

ARTÍCULO 117o.- 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 118o.- REINVERSIONES. El producido del fraccionamiento y venta de terrenos del Centro Termal de Guaviyú, será destinado íntegramente a la reinversión en el mismo.

Enunciativamente se aplicará para: la propia regulación, agua potable y saneamiento del fraccionamiento de todo el Centro Termal, con excepción de la Zona ZU7, 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 Termal.

ARTÍCULO 119o.- A los efectos de lo dispuesto en el inc. 1o. del artículo anterior, el producido del fraccionamiento y venta de terrenos del Centro Termal de Guaviyú se destinará a la cuenta ya creada y denominada "Fondo de Desarrollo Termal – Guaviyú".

ARTÍCULO 120o.- 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 este Decreto será igual al que determine el Ejecutivo Comunal para este tipo de construcciones, de acuerdo a lo dispuesto en el inc. 2o. del artículo 91.

V.4 ZONIFICACIÓN OTRAS LOCALIDADES

ARTÍCULO 121o.- Parada Daymán. Zonificación Primaria

Declárese como Parada Daymán, a todo el territorio ocupado por los Padrones actuales Nos. 5596, 1319, 7746, 5699, 5909, 5805, 3005, 10570, 1332, 5648 y 8457. Plano No. 37.

Se caracteriza como suelo suburbano a los padrones actuales Nos. 5805, 3005, 10570, 1332, 5648 y 8457.

Se caracteriza como suelo rural con el atributo de Potencialmente Transformable a suelo suburbano con uso residencial a los padrones actuales Nos. 5596, 1319, 7746, 5699, 5909.

A los efectos de las actuaciones territoriales en los mismos, se considera a cada uno de dicho padrones como Unidades de Actuación Independientes.

ARTÍCULO 122o.- San Mauricio. Zonificación Primaria

Declárese como Zona de Prioridad Turística con producción, San Mauricio, a todo el territorio, comprendido a ambos lados del camino vecinal desde Ruta No. 3 "Gral. Artigas", hasta el Arroyo del Sauce. Específicamente todos los padrones frentistas al

camino vecinal al Norte y al Sur, desde los padrones actuales Nos. 1288 y 6595, en la intersección con la Ruta Nacional No. 3 "Gral. Artigas", hasta los padrones actuales Nos. 1293 y 5008 con costa en el Arroyo del Sauce, más los padrones Nos. 5507, 5506. Plano No. 36.

Se categoriza como suelo rural de prioridad turística con producción a todo el territorio que comprende la Zona, con excepción de los padrones No. 12640 de Los Naranjos y Nos. 12166, 12167, 12168 y 12169 de San Nicanor, los cuales se categorizan como suelos suburbanos turísticos.

ARTÍCULO 123o.- Localidad Bella Vista. Zonificación Primaria

Declárese como Pueblo Bella Vista a todo el territorio ocupado por dicho Centro Poblado – Plano No. 38.

Se categoriza como suelo suburbano al padrón actual No. 7270. Como suelo rural, con el atributo de potencialmente transformable a suelo suburbano con uso residencial, se categoriza el padrón rural actual No. 7702.

Uso de suelo

En el suelo suburbano se permitirá el uso residencial con destino a programas públicos de vivienda de interés social con servicios y equipamientos compatibles vecinales.

Como uso complementario comercial se permitirá el abastecimiento de expensas interno a la zona de uso cotidiano (almacén o quiosco).

Se excluyen todas las actividades que provoquen molestias generadas por efluentes; baja dinámica de intercambio en el entorno, originando vacíos urbanos significativos; repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante; afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general; invasión del espacio público.

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

Normas de fraccionamiento y edificación

En toda la zona los lotes con red de agua potable y red de energía eléctrica de UTE deberán tener un frente mínimo de 12 m y un área mínima de 300 m². Con carácter excepcional, en las actuaciones de programas públicos de viviendas de interés social podrán permitir fraccionamientos con una superficie mínima de 150 m². por lote.

Se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación:

Retiro frontal de 4 m a partir de la línea de propiedad.

Área máxima edificable, 50% por planta con destino a vivienda y 75% por planta con destino comercial. Cuando el destino sea mixto se tomara el límite correspondiente al destino que ocupe mayor área edificable por planta.

En todos los casos se deberá respetar el retiro establecido.

Altura máxima 6 mts.

ARTÍCULO 124o.- Meseta de Artigas. Categorización de suelos y zonificación.

Se categoriza como suelo rural de prioridad turística al padrón No. 5217 de Meseta de Artigas.

A su vez, se zonifica el mismo de acuerdo al plano No. 33 en las siguientes zonas:

- 1) ZA de camping preferente**
- 2) ZB Zona de fragilidad ambiental**
- 3) ZC Zona de cabañas**
- 4) ZD Zona de ubicación de Centro de Visitantes**
- 5) ZE Zona de no intervención**
- 6) ZF Zona de camping natural**

ARTÍCULO 125o.- ZA Zona de camping preferente

Uso de suelo: Zona forestada con una amplia variedad de árboles autóctonos y ornamentales. Se prohíbe su deforestación salvo por mantenimiento.

Zona de Camping gestionado por la Intendencia Departamental con parcelas en las que se permite carpa.

Se permitirá la ocupación con casa rodante en la zona, la cual será acondicionada a los efectos del uso propuesto.

La Intendencia y el Municipio de Chapicuy definirán la delimitación de parcelas y realizarán el parcelamiento.

Las parcelas deberán contar con servicios individuales o colectivos tales como: agua potable, energía eléctrica, parrilleros, servicios higiénicos, lavaderos, etc.

ARTÍCULO 126o.- ZB Zona de fragilidad ambiental

Uso de suelo: Zona densamente forestada con una amplia variedad de árboles autóctonos y ornamentales. Se prohíbe su deforestación salvo por mantenimiento. Se deberá controlar las especies exóticas invasoras tales como: *Cratogeomys* spp., *Gleditsia triacanthos* (espinosa de cristo) y *Fraxinus lanceolata* (fresno).

Zona de Camping gestionado por la Intendencia Departamental, con parcelas en las que se permite carpa. Por ubicarse en la costa del Río Uruguay, eventualmente podría ser anegado por inundaciones.

La Intendencia y el Municipio de Chapicuy definirán la delimitación de parcelas y realizarán el parcelamiento.

Las parcelas deberán contar con servicios individuales y colectivos tales como: agua potable, energía eléctrica, parrilleros, servicios higiénicos, lavaderos, etc.

Se acondicionará en la zona del muelle un espacio dedicado a la recepción del visitante aficionado a la pesca deportiva, incluyendo infraestructura para dicha actividad.

Se admiten en esta zona deportes náuticos y el aumento de posibilidad de amarre de las embarcaciones.

ARTÍCULO 127o.- ZC Zona de alojamientos y camping

Uso de suelo: Zona forestada que contiene camping complementado con área de alojamientos. Las mismas se integrarán morfológicamente al entorno natural y paisajístico, siendo sus materiales constructivos posibles, la madera, la piedra y/o el adobe. Se prohíbe la deforestación salvo por mantenimiento.

Se deberá controlar las especies exóticas invasoras tales como: Crategus spp, Gleditsia triacanthos (espina de cristo) y Fraxinus Lanceolata (fresno).

Los alojamientos tendrán áreas máximas de 15 mts., pudiendo alojar hasta 6 personas en el desarrollo de una planta, y contar con servicios higiénicos individuales o colectivos.

Respecto a la zona de camping se aplican iguales condiciones que las previstas para la zona ZA.

ARTÍCULO 128o.- ZD Zona de ubicación de Centro de Visitantes

Uso de suelo: Zona de servicios según plano No. 33.

La zona consta de servicios higiénicos, servicios de vigilancia y mantenimiento del Parque. Se prevé la construcción de un Centro de Visitantes que cumpla con el papel en la tarea de interpretación ambiental e información de los visitantes. Además en el mismo podrán comercializar productos locales y proveeduría para los visitantes.

Podrán incluirse en esta zona actividades deportivas al aire libre, de esparcimiento y recreación.

ARTÍCULO 129o.- ZE Zona de no intervención

Uso de suelo: Zona en que se incluye el patrimonio natural y cultural de relevancia como paisaje cultural a ser protegido. Zona densamente forestada con una amplia variedad de árboles autóctonos y ornamentales. Se prohíbe su deforestación salvo por mantenimiento. Se deberá controlar las especies exóticas invasoras tales como: Crategus spp., Gleditsia triacanthos (espina de cristo), Fraxinus lanceolata (fresno) y Ligustrum lucidum (ligustro), Morus alba (morera).

Predomina el paisaje de costa fluvial con presencia de barrancas de hasta 50 mts. de altura.

En esta zona se ubica el busto al General Artigas. En la "Casona del Patriarca", se desarrolla un pequeño museo y Centro Interpretativo en honor al General Artigas, y lindero a este espacio existe una oficina de Prefectura Nacional Naval.

Desde aquí comienza sendero de interpretación hacia el Parque Nacional de Purificación según plano No. 33.

ARTÍCULO 130o.- ZF Zona de camping natural

Uso de suelo: zona donde se permite la instalación de carpas o casas rodantes en las ocasiones en que los eventos planificados requieran habilitarlo por concentración de personas. Los servicios ofrecidos en esta zona son básicos e itinerantes y/o provisorios, según eventos anuales planificados. Se complementa con zona de estacionamiento vehicular de porte pequeño y mediano (autos, ómnibus y pequeños camiones).

Zona densamente forestada con una amplia variedad de árboles autóctonos y ornamentales. Se prohíbe su deforestación salvo por mantenimiento. Se deberá controlar las especies exóticas invasoras tales como: Crategus spp., Gleditsia triacanthos (espina de cristo), Fraxinus lanceolata. (fresno) y Ligustrum lucidum (ligustro), Morus alba (morera).

ARTÍCULO 131o.- Parque Nacional de Purificación. Monumento Histórico.

Se categoriza como suelo rural de prioridad turística con producción a los padrones Nos. 4980 y 4983.

ARTÍCULO 132o.- REGULACIONES PARA LA PRODUCCIÓN

a) Distancias mínimas para la aplicación de agroquímicos

Se prohíbe la aplicación aérea de agroquímicos tales como insecticidas, herbicidas, fungicidas y plaguicidas a una distancia menor a 500 mts. de Centros de Estudios y desde el límite de zonas urbanas y suburbanas definidas en el presente Decreto y a una distancia de 50 mts. de los cursos naturales de agua.

Se prohíbe la aplicación terrestre mecanizada en cultivos extensivos (cereales, oleaginosas y forrajeras) de agroquímicos tales como plaguicidas, herbicidas, fungicidas

a una distancia menor a 300 mts. de Centros de Estudios, desde el límite de zonas urbanas y suburbanas definidas en el presente Decreto y a una distancia de 50 mts. de los cursos naturales de agua.

b) Distancias mínimas para la actividad forestal

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

c) Feedlots

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 pre-definida de recarga de acuífero. Los proyectos para capacidad de instalación mayor a 5000 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 de 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 mts.

En suelos con baja permeabilidad hidráulica (cond. hidráulica $\leq 1 \times 10^{-3}$ cm//sec).

Distancia \geq de 5 km. al límite exterior de centros poblados.

En presencia de otros Establecimientos de Engorde a Corral siempre que los efectos al ambiente no interfieran ni se potencien.

d) Cultivos transgénicos

Se establece un área de amortiguación de los cultivos transgénicos u otro evento transgénico, de 250 mts. desde cualquier tipo de caminería de uso público, cuerpos de agua u otros cultivos.

e) Parques Eólicos

Se establece una distancia mínima de protección de los Centros Poblados, centros educativos dispersos de 500 mts. desde el perímetro exterior de los mismos a los aerogeneradores. En el caso de las villas o ciudades la distancia mínima aumenta a 1 km.

Se fija una distancia mínima de 200 mts. de bosques naturales, entendiéndose por tales los que contienen más del 50% de ejemplares autóctonos

La distancia mínima del eje de las carreteras para la instalación de los aerogeneradores es de 120 mts.

Además se establece una distancia mínima de vez y media su altura respecto a la traza de los tendidos eléctricos.

No podrán ocupar cortafuegos, ni caminos rurales existentes.

f) Monte nativo ribereño

Las actividades productivas deberán respetar las especies del monte nativo ribereño.

Se deberán controlar las especies exóticas invasoras tales como: *Cratogeomys* spp., *Gleditsia triacanthos* (espina de cristo), *Fraxinus lanceolata* (fresno), *Ligustrum lucidum* (ligustro), *Morus alba* (morera).

g) Palmares

Se protegerán los Palmares de las actividades productivas que puedan afectar su conservación y reposición evitando así su extinción.

En las zonas en donde se ubican ejemplares de palmeras Butiá-Yatay en forma aislada y que no se evidencie reposición de ejemplares juveniles o en fase de establecimiento, generar pequeñas áreas de exclusión que permitan la renovación. Se establece una protección para dicha reposición de un 1% de la superficie productiva del predio que los contiene. Dicho porcentaje se deberá ubicar entorno a los ejemplares de mayor

antigüedad y que no han tenido oportunidad de renovación o se evidencie la inexistencia de ejemplares juveniles.

CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES GENERALES PARA EL AMANZANAMIENTO y FRACCIONAMIENTO

ARTÍCULO 133o.- Criterios generales:

Como criterio general, se establece que los amanzanamientos y fraccionamientos deberán cumplir integralmente con las disposiciones de la Leyes No. 18.308 y su Decreto reglamentario No. 523/2009, y Leyes Nos. 18.367 y 9.044, Art. 7. Se prohíbe, con las sanciones establecidas por el Art. 171 del presente Decreto, toda división de la tierra que implique crear lotes independientes menores en superficie a 300 m². Con carácter excepcional, en las actuaciones de programas públicos de viviendas de interés social podrán permitir fraccionamientos con una superficie mínima de 150 m². por lote.

ARTÍCULO 134o.- Normas de diseño para futuros fraccionamientos:

Los fraccionamientos que se realicen deberán ajustarse a los parámetros especificados para cada zona, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 135o.- Aprobación Departamental:

Será obligatoria la aprobación del gobierno departamental en todos los casos de división de terrenos en fracciones y/o trazados de nuevas calles en zonas urbanas o suburbanas ubicadas dentro del ámbito de aplicación del presente Plan.

Los amanzanamientos o trazados de calles deberán estar de acuerdo al plano oficial o a los trazados oficiales aprobados por la Intendencia de Paysandú si estos existieren. De lo contrario, los mismos quedarán sujetos a estudio técnico a ser efectuado por la Intendencia Departamental. En ambos casos deberá respetarse lo dispuesto por el Art. 282 de la Ley No. 19.149.

Cuando se solicite trazado de calles en zonas donde no existe amanzanamiento oficial, o cuando hubiere razones para modificar el existente, los nuevos trazados deberán proyectarse teniendo en cuenta la topografía, las características del lugar, la continuidad de la estructura vial existente y proyectada, el uso del suelo, la distribución de la población, la higiene, la seguridad pública, la estética urbanística y paisajística.

ARTÍCULO 136o.- Espacios de Uso Público:

Cuando se proyecte cualquier subdivisión de tierras destinadas al crecimiento urbano o a la modificación de barrios en terrenos urbanos mayores a 10000 m², el régimen para el logro de Espacios de Uso Público será el siguiente:

1- En concordancia a lo dispuesto por el artículo 38 de la Ley No. 18.308, en las subdivisiones de tierras a proyectarse, deberá destinarse para espacios libres destinados al uso público, no menos del 10% del área total del predio a subdividir.

La distribución de los espacios libres destinados al uso público, deberá aprobarse por la Intendencia de Paysandú, sobre la base de los informes técnicos de las oficinas correspondientes, Unidad de Ordenamiento Territorial.

Con el acto de aprobación pasarán de pleno derecho al dominio municipal, procediéndose a su escrituración e inscripción en los registros correspondientes.

Este porcentaje es independiente de la superficie ocupada por las vías públicas proyectadas en el fraccionamiento.

2- Los espacios que se destinan al uso público, no podrán comprender áreas de ribera, zonas de bañados ni áreas inundables.

3- La Autoridad Departamental podrá exigir como espacios libres, un porcentaje mayor del anteriormente fijado, sin que exceda del 20% de la superficie que abarque la subdivisión, siempre y cuando haya una justificación técnica.

4- En los casos que prevé este artículo, el Agrimensor interviniente presentará conjuntamente con el plano de subdivisión, un plano de los espacios libres destinados al uso público, que será registrado en la Oficina de Catastro, incorporándose al patrimonio municipal de acuerdo con lo establecido por el Decreto Ley No. 14.530 de 1/6/76. Todos los espacios libres serán referenciados en los planos de fraccionamiento y serán debidamente escriturados a favor de la Intendencia e inscritos en los Registros Públicos correspondientes.

5- Las normas de este artículo se aplicarán en toda su extensión aún en el caso en que se solicite realizar el amanzanamiento o fraccionamiento de sólo una parte del padrón o padrones involucrados en el plan de actuación territorial, y son aplicables asimismo a los fraccionamientos en régimen de propiedad horizontal. No obstante la autoridad municipal podrá requerir cuando así lo estime conveniente, la cesión de toda la

superficie destinada a espacio libre, independiente de la apertura o no de las calles por resolución fundada previo estudio de la Oficina Técnica del Plan.

Queda comprendida en lo dispuesto por esta sección, toda extensión de terreno que forme una unidad física, aunque comprenda diversos números de padrones, y pertenezcan a uno o varios propietarios.

6- Las áreas de las calles, caminos, avenidas y demás vías de tránsito, deberán ser libradas al uso público, libres de todo obstáculo, accidentes o construcciones que puedan dificultar la utilización de las mismas.

ARTÍCULO 137o.- Recepción de solicitudes:

Las solicitudes de fraccionamiento y trazado de calles, deberán presentarse firmados por los propietarios o apoderados y Agrimensor operante, en los formularios provistos por la Intendencia de Paysandú y el comprobante de haber pagado la Contribución Inmobiliaria vigente, sin cuyo requisito no se dará ingreso al trámite.

El o los propietarios deberán presentar en las oficinas municipales el Título de Propiedad o Certificados Notariales y/o información registral pertinente.

ARTÍCULO 138o.- Proyecto de trazado de nuevas calles:

Las solicitudes para el trazado de calles que impliquen o no nuevos amezanamientos, se presentarán en las condiciones establecidas en el artículo anterior, acompañada de la siguiente documentación.

1) Plano de ubicación del predio relacionado con las calles, caminos, vías públicas y con todos los predios inmediatamente adyacentes, con indicación de sus respectivos números de padrones.

2) Plano de mensura del predio.

3) Plano del trazado preliminar de calles complementado con la siguiente información:

a) Altimetría con curvas de nivel, con intervalos de al menos un metro.

b) Accidentes topográficos existentes como ser cursos de agua, lagunas, canteras, barrancas, etc.

c) Arboledas existentes. Deberá indicarse cuales se conservarán así como las nuevas plantaciones.

d) Construcciones existentes dentro de la propiedad, podrán ser documentadas con fotografías aéreas. Se indicará cuales se mantienen y cuales se proyecta demoler.

e) Calles, servidumbres y servicios existentes dentro de la propiedad.

f) Ubicación de los espacios libres.

g) Estudio de los drenajes pluviales, firmado por Ingeniero Hidráulico que deberán ser resueltos en lo posible dentro de los límites del predio (amortiguación o laminación).

4) Perfiles de las calles proyectadas.

Obtenida la aprobación del trazado definitivo de calles, el propietario tendrá un plazo de 60 días para iniciar su apertura.

ARTÍCULO 139o.- Calles:

Las calles resultantes de los amezanamientos resultantes del Proyecto específico de cada caso, serán de 17 mts. de ancho. En todos los casos se deberán respetar los ejes de las calles circundantes actuales o las que correspondieran en el futuro.

ARTÍCULO 140o.- Longitud de tramos de calles:

a) La superficie total destinada a vías públicas deberá guardar adecuada relación con la superficie que abarque la subdivisión, con la densidad proyectada, las exigencias del tránsito y las vinculaciones con la trama vial existente.

b) Los tramos de calles que no tengan posibilidad de prolongarse (por razones de topografía) no excederán los 120 mts. de longitud. Se proyectará, en su extremo cerrado, un espacio circular de once mts. de radio mínimo, para facilitar el tránsito.

c) La longitud de los lados de las manzanas no excederá de 200 mts., asegurando en todos los casos la continuidad de la trama vial, sin perjuicio de lo dispuesto por el Art. 1 de la Ley No. 18.367.

ARTÍCULO 141o.- Tolerancia en fraccionamientos y edificabilidad:

En los predios que permitan su división hasta en 3 solares como máximo, se admitirá una tolerancia por debajo de los mínimos que en frente y superficie determina el presente Decreto, en un porcentaje del 10% para el frente y del 10% para la superficie, siempre y cuando sus padrones madres no vengán de una sucesión de divisiones para lograr la tolerancia en cuestión.

Se admitirá una tolerancia del 20% en FOS, altura y retiros.

Las áreas resultantes de la aplicación de estas tolerancias no podrán vulnerar los mínimos establecidos por la Ley No.18.308 y modificativas.

ARTÍCULO 142o.- Condiciones de no fraccionabilidad.

La Intendencia Departamental no autorizará nuevos amanzamientos y/o fraccionamientos cuando se presente alguna de las situaciones que se indican:

- a) riesgos de inundación, ambientales o tecnológicos de cualquier especie.
- b) cuando los lotes resultantes, según su tamaño, no posean servicios públicos básicos.
- c) Que la evacuación de pluviales de los lotes resultantes, perjudique otros predios.
- d) Que se afecten negativamente las condiciones adecuadas de suministros de los servicios.

ARTÍCULO 143o.- Franja “non edificandi” para Espacio Público:

En los casos que existan arroyos o cañadas se dejará una franja de terreno de 20 mts. de ancho respectivamente a cada lado de ella, medida según corresponda de la línea de ribera o del medio cauce; con el fin de reservarlo para espacio público y eventual trazado de calles o sendas peatonales.

ARTÍCULO 144o.- Franja “non edificandi” para Vía de Tren:

Los predios que se encuentren a ambos lados de la vía férrea deberán ceder una franja de terreno paralela a la misma de 20 mts. de ancho medidos desde la línea de propiedad de AFE, como área non edificandi.

ARTÍCULO 145o.- Cesiones obligatorias:

Con carácter general, en las actuaciones residenciales, industriales, de servicios, turísticas, deportivas, de recreación u otras, las reservas para espacios libres, equipamientos, cartera de tierras y otros destinos de interés municipal, departamental o nacional, sin perjuicio del área destinada a circulaciones, no podrán ser inferiores al 10% del sector a intervenir.

En caso de programas públicos de vivienda de interés social la Intendencia Departamental podrá, atendiendo a las características socio-económicas de su ámbito jurisdiccional o la dotación de áreas para circulaciones públicas del proyecto, disminuir el citado estándar hasta el 8%.

Los terrenos antes referidos deberán ser cedidos de pleno derecho a la Intendencia Departamental o a la entidad pública que ésta determine, como condición inherente a la actividad de ejecución territorial, por resolución del Ejecutivo Comunal con posterior anuencia de la Junta Departamental.

CAPÍTULO VII

DISPOSICIONES GENERALES DE USO DEL SUELO

ARTÍCULO 146o.- Control del uso del suelo y aplicabilidad en caso de fraccionamientos posteriores

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

Cuando la categorización de suelos o la zonificación refiere a un número de padrón determinado, se aplicará al mismo y a sus posteriores fraccionamientos, siempre que el nuevo padrón se encuentre dentro de la zona detallada dentro de la categoría o zona en el plano que corresponda.

ARTÍCULO 147o.- La localización de los establecimientos según los usos de suelo y actividades se rigen de acuerdo con:

- a) La definición de los usos preferentes de las distintas áreas establecidas en la Zonificación del Plan.
- b) Las características de la actividad tomando en consideración:
 - La categoría de los establecimientos según su tamaño y el alcance de la actividad.
 - Su compatibilidad con los usos preferentes del área donde se plantea aplicar.
 - El grado de salubridad.

CAPÍTULO VIII

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL DE LA MICRORREGIÓN DE CHAPICUY

ARTÍCULO 148o.- El Patrimonio Cultural de la microrregión de Chapicuy, comprende a todos aquellos bienes muebles o inmuebles vinculados a acontecimientos relevantes de la evolución histórica nacional o departamental; a personajes notables de la vida del departamento o del país o a lo que sea representativo de la vida cultural de una época nacional.

También es de interés patrimonial toda la información gráfica y escrita que se relaciona con el proceso de fundación y desarrollo urbanístico y territorial de las localidades de Chapicuy, Termas de Guaviyú, Bella Vista y Parada Daymán.

Integran el Patrimonio Cultural de la microrregión de Chapicuy las áreas de valor paisajístico, natural o cultivado que la componen, en especial el enclave histórico-patrimonial de Meseta de Artigas y aquellos sitios que se asocien al Proceso Artiguista del Protectorado, la Liga Federal y su capital Purificación, corroborado por la investigación científica, histórica y geográfica.

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 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 científico, así como los lugares naturales o zonas naturales estrictamente delimitadas, que representen valor para la ciencia, la conservación o la belleza natural.

Se declara de interés departamental las actividades tendientes a fomentar, difundir e investigar el acervo patrimonial inmaterial de la microrregión de Chapicuy la cual se identifica con el ámbito de aplicación del presente Plan Local.

El patrimonio material comprende el conjunto de obras arquitectónicas, ámbitos urbanos, especies vegetales, áreas de valor paisajístico natural o cultivado, áreas de valor ecológico y que al valor intrínseco por sus cualidades y/o por su significación histórica, se agregue el valor cultural como símbolo de la memoria colectiva y de la identidad ciudadana y desarrollo de la vida de la microrregión.

ARTÍCULO 149o.- Protección genérica:

Se establece una protección genérica para todos los bienes definidos en el artículo precedente, ya sea que su ubicación radique en el suelo urbano o rural, declarándolos patrimonio departamental.

Asimismo se establece en el caso de edificios y/o especies vegetales y ámbitos urbanos o rurales la extensión de la protección a su entorno, considerado como una unidad indisoluble.

ARTÍCULO 150o.- Estructura Orgánica de la protección patrimonial:

La Intendencia Departamental de Paysandú establecerá las disposiciones de organización interna para la coordinación con las políticas de las respectivas dependencias, siendo la Oficina del Plan el órgano coordinador en la materia.

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 recurrir a la Comisión Especial Permanente de Patrimonio Edificio y Áreas Protegidas (creada por Decreto No. 4489/2003) y la Comisión Nacional del Patrimonio Histórico.

ARTÍCULO 151o.- Inventario y Catálogo de Zonas, Sitios y Bienes:

La Comisión Especial Permanente de Patrimonio Edificio y Áreas Protegidas 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 Comisión Departamental de Patrimonio.

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

ARTÍCULO 152o.- Criterios de selección y ampliación para el Inventario:

La Intendencia Departamental, a través de la Oficina Técnica del Plan con el apoyo de la Comisión Especial Permanente de Patrimonio Edificio y Áreas Protegidas, 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 No. 18.308, sin perjuicio de establecer o agregar otros criterios de valoración en este Plan Local.

ARTÍCULO 153o.- Determinaciones generales para la realización del Inventario:

Consistirá en la elaboración del relevamiento preciso de todos los casos identificados, evaluando su edad, uso original, destinos sucesivos, propiedad, características estilísticas y constructivas (tipología, concepción espacial, volumétrica y organizativa), estado de conservación, y en consecuencia las recomendaciones requeridas para su protección, uso y mantenimiento.

ARTÍCULO 154o.- Incentivos:

La Intendencia Departamental de Paysandú elaborará un proyecto de reglamento de incentivos y estímulos, el que será oportunamente remitido a la Junta Departamental para su consideración y aprobación e incluido en el Presupuesto Departamental. El mismo tendrá como base la aplicación de la Ley No. 18.308 y la Intendencia establecerá otros criterios que considere:

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

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

2. Incentivos Financieros:

En la ejecución por la Intendencia se podrá:

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

ARTÍCULO 155o.- *Se establecerán los grados de protección, la jerarquía y prioridad de acciones futuras. Los edificios y/o bienes serán catalogados según los siguientes grados de protección:*

Preservación del Patrimonio:

Grado cero (0): edificio que puede ser sustituido.

Grado uno (1): edificio que puede ser remodelado eventualmente sustituido, pero con dimensiones y tratamiento formal que mejoren su integración al entorno.

Grado dos (2): edificio que solo puede ser remodelado manteniendo los elementos significativos que se indiquen y su adecuación al entorno.

Grado tres (3): edificio que debe ser conservado globalmente. Solo se admitirán modificaciones y adecuaciones al entorno.

Grado cuatro (4): edificio de máximo valor testimonial que debe ser conservado integralmente, debiéndose suprimir agregados y alteraciones indebidas. Solo se admitirá en él, prudente y discretamente introducción de elementos de acondicionamiento y apropiadas modificaciones reversibles.

ARTÍCULO 156o.- *El presente listado es de carácter transitorio hasta tanto sea elaborado el inventario de bienes protegidos de acuerdo a los artículos anteriores y tendrán grado de protección 2.*

ENUMERACIÓN:

- Sitio histórico patrimonial de interés turístico Meseta de Artigas (padrón No. 5217).*
- Sitio histórico patrimonial Purificación.*
- Estaciones de AFE de Chapicuy, Parada Daymán y Parada Rivas.*

CAPÍTULO IX

HERRAMIENTAS DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN.

ARTÍCULO 157o.- *Dirección de la Gestión y el Ordenamiento Territorial.*

La dirección y control de la Gestión Urbanística y el Ordenamiento Territorial corresponde a la Intendencia de Paysandú. Para el mejor cumplimiento si así lo estima, podrá acudir a la iniciativa privada en la medida más amplia posible, mediante los mecanismos previstos en la Ley No. 18.308 y este instrumento.

En la formulación, tramitación, gestión y ejecución del Ordenamiento Territorial, la Intendencia asegurará la participación de los interesados así como la coordinación y participación de los agentes y autoridades locales y, en particular, los derechos de iniciativa e información de las personas jurídicas organizadas que quieran conocer los beneficios o afectaciones de sus intereses.

La ordenación del territorio que comprende el presente Instrumento se desarrollará, según corresponda, mediante los siguientes instrumentos de actuación y ejecución:

- 1) Dirección técnica del Instrumento.***
- 2) Comisiones sectoriales o especiales.***
- 3) Equidistribución de cargas y beneficios.***
- 4) Expropiación.***
- 5) Cartera de Tierras.***
- 6) Inventarios, catálogos e Instrumentos que integran sistema de protección ambiental y patrimonial.***

ARTÍCULO 158o.- *Dirección Técnica del Instrumento.*

Será efectuada por la Intendencia Departamental de Paysandú, según lo establecido en el Art. 165 específicamente por la Oficina Técnica del Plan.

ARTÍCULO 159o.- Comisiones sectoriales o especiales.

Podrán asimismo crearse Comisiones sectoriales o especiales para llevar adelante proyectos específicos o monitorear actividades o zonas concretas de acuerdo a los programas específicos de actuación.

ARTÍCULO 160o.- Equidistribución de cargas y beneficios.

La ejecución del Planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en el presente Instrumento y en la Ley No. 18.308, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión para equipamientos, infraestructuras y espacios libres, al igual que el costo y, en su caso, la ejecución de la urbanización de acuerdo a los mecanismos previstos en la Ley No. 18.308 (Arts. 45 y 46).

ARTÍCULO 161o.- Expropiación.

Declárese de utilidad pública la expropiación de inmuebles necesarios para el cumplimiento del presente Instrumento.

La expropiación por razones de urbanismo, esto es, para la urbanización de las áreas ubicadas dentro de las zonas urbanas y suburbanas, se aplicará, de conformidad con las disposiciones constitucionales y leyes concordantes vigentes, para el cumplimiento de las siguientes finalidades:

A) Para la ejecución de los sistemas territoriales de saneamiento, vialidad, espacios públicos y equipamientos públicos.

B) Para la incorporación de terrenos en la Cartera Municipal de Tierras para viviendas.

ARTÍCULO 162o.- Cartera de Tierras.

La Intendencia Departamental creará una cartera de tierras para los fines de Ordenamiento Territorial, para la gestión del presente instrumento en su ámbito de aplicación, según los criterios establecidos en el Decreto No. 4179/2002.

ARTÍCULO 163o.- Inventarios, Catálogos e instrumentos que integran sistema de protección ambiental y patrimonial.

Deberán elaborarse inventarios de bienes con necesidad de protección desde el punto de vista patrimonial o ambiental, incluyéndose la figura en el Inventario Departamental del paisaje natural protegido.

CAPÍTULO X

ÓRGANOS DE GESTIÓN Y SEGUIMIENTO

ARTÍCULO 164o.- Comisión Asesora.

La Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible a nivel Departamental - según Art. 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 Chapicuy será 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 165o.- Oficina Técnica del Plan.

El seguimiento y control del presente Plan local será ejecutado por la Oficina Técnica del Plan, dependiente de la Unidad de Ordenamiento Territorial de la Intendencia Departamental, Dirección General de Obras.

ARTÍCULO 166o.- Seguimiento y monitoreo del Plan. Indicadores.

Se incorporan indicadores a la tarea de seguimiento, evaluación y monitoreo específicamente desde el punto de vista ambiental, a efectos de medir los impactos concretos de la aplicación del instrumento.

ARTÍCULO 167o.- Indicadores cualitativos.

Se entiende por indicadores cualitativos aquellos que refieren a la implementación o puesta en marcha de procesos y dispositivos previstos en el Plan, y a la ejecución de sus programas y proyectos para los cuales será necesario construir protocolos de seguimiento.

ARTÍCULO 168o.- Indicadores cuantitativos.

Se entiende por éstos a aquellos que son posibles de medir con magnitudes cuantificables, tales como superficies, datos de población, montos de inversión, etc.

ARTÍCULO 169o.- Listado de Indicadores:

Indicador	Nombre del indicador	Tipo de Indicador	Direc- triz	Objetivo del Indicador	Unidad de medición
1) Acceso a saneamiento	Cantidad de viviendas con saneamiento básico	social- Cuantitativo y cualitativo	D2	Medir número de viviendas con conexión al saneamiento como indicador de la calidad de vida de la población.	vivienda
2) Ocupación de áreas urbanas destinadas a expansión	Superficie ocupada del área de expansión	cuantitativo	D2	Determinar la expansión de áreas urbanas hacia áreas definidas para ello en el Plan local	m2
3) Espacios públicos	Cantidad y de espacios recuperados	Social- cuantitativo y cualitativo	D2	Establecer la existencia de nuevos espacios públicos y recalificación de los existentes, a los efectos de determinar las posibilidades de integración social y calidad de vida.	espacios recuperados
4) Inversión en Patrimonio y desarrollo cultural y turístico	Inversión destinada al desarrollo del Patrimonio cultural y turístico	Cuantitativo	D4- D5	Medir inversión en sector turístico y cultural en comparación con el período previo a la aplicación del Plan Local.	Dólares americanos
5) Centro de visitantes y de interpretación en Meseta de Artigas	Cantidad de visitantes que genera la oferta turística.	Cuantitativo	D5	Evaluar la oferta de servicios, en cuanto a la demanda de turismo en ese sector y por ello aumento de número de visitantes.	Numero de visitantes por año.
6) Emprendimientos turísticos en la microrregión	Cantidad de emprendimientos nuevos por año.	Cuantitativo	D5	Desarrollo de productos turísticos en la microrregión.	Número de emprendimientos turísticos en la microrregión por año.

7)Uso sostenible del suelo y agua (superficiales y subterráneas)	Nivel piezométrico de pozos de agua. Contaminación de las napas (Monitoreo y evaluación de la calidad del agua subterránea).	Ambiental-económico-cualitativo	D3	Monitoreo del uso del suelo y del agua con la finalidad de determinar el uso sustentable	Metros DBO (demanda bioquímica de oxígeno) y presencia bacteriológica.
8)Erosión	TT (toneladas) de suelo perdidas Impacto de las rotaciones de cultivos.	Ambiental-económico-cualitativo	D3	Evaluar los procesos productivos para minimizar los efectos de pérdida de suelo	TT (toneladas) de suelo
9) Producciones complementarias de la forestación	Hás destinadas a pastoreo usos complementarios de la forestación	Ambiental-económico-cualitativo	D1	Evaluar los procesos productivos de uso silvopastoril, agropastoril, apícola	. Hás.
10)Localización de las fuentes de agua subterráneas y superficiales con fines de riego o distribución de agua para ganado	Cantidad de fuentes de agua con fines de riego o distribución de agua.	Ambiental-económico-cualitativo	D3	Medir la disponibilidad de agua y la forma de uso del acuífero y espejos de agua	Numero de fuentes de agua identificadas en el territorio.
11)Bienestar de la población rural	Personas en el medio rural con acceso a servicios de agua potable, energía, salud, y educación.	Social cuali-cuantitativo	D6	Establecer el acceso de la población rural a los servicios básicos (Agua, energía y comunicaciones) en relación a la población rural de la microrregión.	Cantidad de personas.

CAPÍTULO XI
DISCIPLINA URBANÍSTICA

ARTÍCULO 170o.- Control territorial.

La Intendencia 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 Arts. 68 y siguientes de la Ley No. 18.308 así como por el Art. 35 numeral 43 literal B de la Ley No. 9.515, en la redacción dada por el Art. 83 numeral 4) literal b) de la Ley No. 18.308.

ARTÍCULO 171o.- Penalidades.

Los infractores de cualquier índole del presente Decreto, serán penados con multas que irán de 50 a 500 Unidades Reajustables de acuerdo a la naturaleza de la misma. Subsistirá además la obligación de ajustarse al presente Decreto en un plazo máximo de un año. Si expirara ese plazo sin haberse normalizado la situación, se iniciarán las

acciones específicas previstas por el Art. 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 con las modificaciones incorporadas por la Ley 18.308.

ARTÍCULO 172o.- *Aplicabilidad.*

El presente Plan Local entrará en vigencia desde su promulgación y será de aplicabilidad inmediata.

El mismo será aplicable a todas las situaciones de hecho posteriores a su promulgación e incluso a las anteriores en trámite siempre que no exista respecto de ellas acto administrativo firme.

En el caso de las regularizaciones de construcciones anteriores a la vigencia del Plan Local, serán de aplicación las disposiciones del mismo, independientemente de la fecha de la construcción o reforma.

ARTÍCULO 173o.- *Comuníquese, publíquese, etc..*

Exp. No. 20/0810/2013

ÍNDICE

PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE PARA CHAPICUY

CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1o.- *Interés Departamental*

ARTÍCULO 2o.- *Coordinación con la Política Nacional de Ordenamiento Territorial.*

ARTÍCULO 3o.- *Ámbito de aplicación territorial*

ARTÍCULO 4o.- *Ámbito de aplicación subjetivo*

ARTÍCULO 5o.- *Contenido del Plan*

ARTÍCULO 6o.- *Objetivos Generales del Plan Chapicuy*

ARTÍCULO 7o.- *Objetivos Particulares del Plan Chapicuy*

ARTÍCULO 8o.- *Vigencia y revisión del Instrumento*

ARTÍCULO 9o.- *Publicidad*

ARTÍCULO 10o.- *Viabilidad territorial*

ARTÍCULO 11o.- *Deberes territoriales*

CAPÍTULO II - ESTRATEGIA DEL PLAN

ARTÍCULO 12o.- *Directrices Estratégicas del Plan Chapicuy.*

ARTÍCULO 13o.- *Enumeración*

ARTÍCULO 14o.- *Directriz 1 - Desarrollo integrado y promoción económica y productiva sustentable con identidad local*

ARTÍCULO 15o.- *Acciones sugeridas para desarrollar la Directriz 1*

ARTÍCULO 16o.- *Directriz 2 - Optimización de las capacidades locales como motor del desarrollo y mejora del hábitat social*

ARTÍCULO 17o.- *Acciones sugeridas para desarrollar la Directriz 2*

ARTÍCULO 18o.- *Directriz 3 - Uso responsable de los recursos naturales renovables*

ARTÍCULO 19o.- *Acciones sugeridas para desarrollar la Directriz 3*

ARTÍCULO 20o.- *Directriz 4 - Apuesta a la valorización del Patrimonio de Chapicuy y su entorno*

ARTÍCULO 21o.- *Acciones sugeridas para desarrollar la Directriz 4*

ARTÍCULO 22o.- *Directriz 5 - Diversificación y fortalecimiento de la oferta turística de la microrregión*

ARTÍCULO 23o.- *Acciones sugeridas para desarrollar la Directriz 5*

ARTÍCULO 24o.- *Directriz 6 - Mejora de la integración social interdepartamental*

ARTÍCULO 25o.- *Acciones sugeridas para desarrollar la Directriz 6*

CAPÍTULO III - EL MODELO TERRITORIAL

ARTÍCULO 26o.- *Modelo territorial*

ARTÍCULO 27o.- *Las estructuras y los sistemas territoriales*

1. ESTRUCTURA VIAL

ARTÍCULO 28o.-

ARTÍCULO 29o.-

ARTÍCULO 30o.-

ARTÍCULO 31o.-

ARTÍCULO 32o.-

ARTÍCULO 33o.-

2. SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS ABIERTOS

ARTÍCULO 34o.-

ARTÍCULO 35o.-

CAPÍTULO IV - CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.

ARTÍCULO 36o.- Categorización

ARTÍCULO 37o.- Categorización de suelos

ARTÍCULO 38o.- Suelo Categoría Urbana

ARTÍCULO 39o.- Suelo Categoría Suburbana

ARTÍCULO 40o.- Suelo Categoría Rural

CAPÍTULO V - ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 41o.- Criterios de zonificación

V1 - Zonificación

ARTÍCULO 42o.- Delimitación de la microrregión

ARTÍCULO 43o.- Subcategorización y zonificación en los suelos rurales

GENERALIDADES PROPUESTAS EN LAS LOCALIDADES

ARTÍCULO 44o.- Uso del suelo

ARTÍCULO 45o.- Alturas

ARTÍCULO 46o.- Variaciones de altura

ARTÍCULO 47o.- Forma de medir la altura

ARTÍCULO 48o.- Densificación

ARTÍCULO 49o.- Espacios públicos

ARTÍCULO 50o.- Servicios y equipamientos

ARTÍCULO 51o.- Tratamiento y ocupación de retiros laterales

V2 - Zonificación en la localidad de Chapicuy

ARTÍCULO 52o.- Delimitación de la Localidad: zona urbana y suburbanas.

DELIMITACIÓN DE LA ZONA URBANA Y SUBURBANAS DE CHAPICUY

ARTÍCULO 53o.- A) Zonificación en suelo urbano

ARTÍCULO 54o.- B) Zonificación en suelo suburbano

NORMAS REGULADORAS PARTICULARES POR ZONAS

A1 – Zona Urbana Consolidada (ZUC)

ARTÍCULO 55o.- Delimitación

ARTÍCULO 56o.- Uso del suelo

NORMAS DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN ZUC

ARTÍCULO 57o.- Fraccionamientos

ARTÍCULO 58o.- Edificabilidad

A2 – Zona Urbana No Consolidada (ZUNC)

ARTÍCULO 59o.- Delimitación

ARTÍCULO 60o.- Uso del suelo

NORMAS DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN ZUNC

ARTÍCULO 61o.- Fraccionamientos

ARTÍCULO 62o.- Edificabilidad

NORMAS DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN

B1 – Zona Suburbana de Desarrollo (ZS1)

ARTÍCULO 63o.- Delimitación subzonificación ZS1a y ZS1b

ARTÍCULO 64o.- Uso del suelo

NORMAS DE FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN ZS1a y ZS1b

ARTÍCULO 65o.- Fraccionamiento y Edificabilidad

ARTÍCULO 66o.- Casos particulares

B2 – Zona Suburbana logística (ZS2)

ARTÍCULO 67o.- Delimitación

ARTÍCULO 68o.- Uso del suelo

ARTÍCULO 69o.- Fraccionamientos

B3 – Zona Suburbana Cementerio (ZS3)

ARTÍCULO 70o.- Delimitación

ARTÍCULO 71o.- Uso del suelo

ARTÍCULO 72o.- Zona Rural Potencialmente Transformable 1 a suelo Suburbano con uso agroindustrial y Zona Rural Potencialmente Transformable 2 a suelo Suburbano con uso residencial (ZRPT1 y ZRPT2)

V3 - Zonificación en Termas de Guaviyú

ARTÍCULO 73o.- Derogaciones

ARTÍCULO 74o.- Delimitación

ARTÍCULO 75o.- Categorías de suelos
ARTÍCULO 76o.- Categorización de suelos
ARTÍCULO 77o.- Criterios de Zonificación en Centro Termal de Guaviyú
1. ZONA URBANA
ARTÍCULO 78o.- Zonificación Primaria
ARTÍCULO 79o.- Zonificación Secundaria
2. ZONA SUBURBANA Y RURALES
ARTÍCULO 80o.- Suelos suburbanos y rurales
1. SUELOS URBANOS
ARTÍCULO 81o.- Zona Urbana 1 (ZU1)
ARTÍCULO 82o.- Zona Urbana 2 (ZU2)
ARTÍCULO 83o.- Zona Urbana 3 (ZU3)
ARTÍCULO 84o.- Zona Urbana 4 (ZU4)
ARTÍCULO 85o.- Zona Urbana 5 (ZU5)
ARTÍCULO 86o.- Zona Urbana 6 (ZU6)
ARTÍCULO 87o.- Zona Urbana 7 (ZU7)
ARTÍCULO 88o.- Zona Urbana 8 (ZU8)
DISPOSICIONES GENERALES PARA SUELO URBANO
ARTÍCULO 89o.- Fraccionamientos
ARTÍCULO 90o.- Permiso de Construcción
ARTÍCULO 91o.- Plazo para la construcción
ARTÍCULO 92o.- Saneamiento
ARTÍCULO 93o.- Área Edificable
ARTÍCULO 94o.- Altura de la Edificación
ARTÍCULO 95o.- Edificación en áreas de retiros
ARTÍCULO 96o.- Espacios de retiro frontal
ARTÍCULO 97o.- Cercos laterales y posteriores
ARTÍCULO 98o.- Tratamiento de áreas de retiro
ARTÍCULO 99o.- Fachadas
ARTÍCULO 100o.- Veredas
ARTÍCULO 101o.- Cartelería
ARTÍCULO 102o.- Los materiales de las construcciones
ARTÍCULO 103o.- Especificaciones
2. ZONA SUBURBANA y RURALES en Termas de Guaviyú
ARTÍCULO 104o.- Zona Suburbana 1 (ZSU1)
ARTÍCULO 105o.- Zona Rural Potencialmente Transformable (ZRPT) a suelo suburbano con uso turístico
ARTÍCULO 106o.- Zona Rural de Protección Turística Termal (ZRP)
ARTÍCULO 107o.- Autorización para la enajenación
ARTÍCULO 108o.- Venta de Solares, tributos, exoneraciones
ARTÍCULO 109o.- Agréguese al artículo 81 del Decreto No. 2582/95
ARTÍCULO 110o.- Agréguese al artículo 82 del Decreto No. 2582/95
ARTÍCULO 111o.- Exonérase de tributo
ARTÍCULO 112o.- Agréguese al artículo 84 del Decreto No. 2582/95.
ARTÍCULO 113o.- Agréguese al artículo 85 del Decreto No. 2582/95.
ARTÍCULO 114o.- Impuesto a la edificación inapropiada
ARTÍCULO 115o.- Tasa
ARTÍCULO 116o.- Exoneraciones
ARTÍCULO 117o.- Agua Termal
ARTÍCULO 118o.- Reinversiones
ARTÍCULO 119o.- Cuenta “Fondo de Desarrollo Termal – Guaviyú”
ARTÍCULO 120o.- Plazo de exoneración de tributos que gravan la propiedad inmueble
V.4 Zonificación otras localidades
ARTÍCULO 121o.- Paraje Parada Daymán. Zonificación Primaria
ARTÍCULO 122o.- San Mauricio. Zonificación Primaria
ARTÍCULO 123o.- Localidad Bella Vista. Zonificación Primaria
Zonificación Meseta de Artigas
ARTÍCULO 124o.- Meseta de Artigas. Categorización de suelos y zonificación
ARTÍCULO 125o.- ZA Zona de camping preferente
ARTÍCULO 126o.- ZB Zona de fragilidad ambiental

- ARTÍCULO 127o.- ZC Zona de alojamientos y camping
ARTÍCULO 128o.- ZD Zona de ubicación de Centro de Visitantes
ARTÍCULO 129o.- ZE Zona de no intervención
ARTÍCULO 130o.- ZF Zona de camping natural
ARTÍCULO 131o.- Parque Nacional de Purificación. Monumento histórico
ARTÍCULO 132o.- Regulaciones para la producción

**CAPÍTULO VI- DISPOSICIONES GENERALES PARA EL AMANZANAMIENTO y
FRACCIONAMIENTO**

- ARTÍCULO 133o.- Criterios generales
ARTÍCULO 134o.- Normas de diseño para futuros fraccionamientos:
ARTÍCULO 135o.- Aprobación Departamental
ARTÍCULO 136o.- Espacios de Uso Público
ARTÍCULO 137o.- Recepción de solicitudes
ARTÍCULO 138o.- Proyecto de trazado de nuevas calles
ARTÍCULO 139o.- Calles
ARTÍCULO 140o.- Longitud de tramos de calles.
ARTÍCULO 141o.- Tolerancia en fraccionamientos y edificabilidad
ARTÍCULO 142o.- Condiciones de no fraccionabilidad.
ARTÍCULO 143o.- Franja “non edificandi” para Espacio Público
ARTÍCULO 144o.- Franja “non edificandi” para Vía de Tren
ARTÍCULO 145o.- Cesiones obligatorias

CAPÍTULO VII – DISPOSICIONES GENERALES DE USO DEL SUELO

- ARTÍCULO 146o.- Control del uso del suelo y aplicabilidad en caso de fraccionamientos posteriores.
ARTÍCULO 147o.- La localización de los establecimientos según los usos de suelo y actividades

**CAPÍTULO VIII - PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL y NATURAL DE LA
MICRORREGIÓN DE CHAPICUY**

- ARTÍCULO 148o.- El Patrimonio Cultural de la microrregión de Chapicuy.
ARTÍCULO 149o.- Protección genérica
ARTÍCULO 150o.- Estructura Orgánica de la protección patrimonial
ARTÍCULO 151o.- Inventario y Catálogo de Zonas, Sitios y Bienes
ARTÍCULO 152o.- Criterios de selección y ampliación para el Inventario
ARTÍCULO 153o.- Determinaciones generales para la realización del Inventario
ARTÍCULO 154o.- Incentivos
ARTÍCULO 155o.- Preservación del Patrimonio
ARTÍCULO 156o.- Enumeración

CAPÍTULO IX - HERRAMIENTAS DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN

- ARTÍCULO 157o.- Dirección de la Gestión y el Ordenamiento Territorial
ARTÍCULO 158o.- Dirección Técnica del Instrumento
ARTÍCULO 159o.- Comisiones sectoriales o especiales
ARTÍCULO 160o.- Equidistribución de cargas y beneficios
ARTÍCULO 161o.- Expropiación
ARTÍCULO 162o.- Cartera de Tierras
ARTÍCULO 163o.- Inventarios, Catálogos e Instrumentos que integran sistema de protección ambiental y patrimonial

CAPÍTULO X - ÓRGANOS DE GESTIÓN Y SEGUIMIENTO

- ARTÍCULO 164o.- Comisión Asesora
ARTÍCULO 165o.- Oficina Técnica del Plan
ARTÍCULO 166o.- Seguimiento y monitoreo del Plan. Indicadores
ARTÍCULO 167o.- Indicadores cualitativos
ARTÍCULO 168o.- Indicadores cuantitativos
ARTÍCULO 169o.- Listado de Indicadores

CAPÍTULO XI – DISCIPLINA URBANÍSTICA

- ARTÍCULO 170o.- Control territorial
ARTÍCULO 171o.- Penalidades
ARTÍCULO 172o.- Aplicabilidad
ARTÍCULO 173o.- Comunicación

ANEXO I.- PLANOS

(Salen los señores ediles Bóffano y Pesce) (Entra el señor edil Bernardoni)

2.1.-MODIFICACIÓN DE LA JURISDICCIÓN DE LA JUNTA LOCAL DE CERRO CHATO (Dto. No. 6648/12).-

Revisión Plan Urbanístico, informa: "En oportunidad de estudiarse el Plan Chapicuy, esta Comisión tomó conocimiento de que, al aprobarse el Decreto No. 7170/15 (Modificación de límites de jurisdicción territorial del Municipio de Chapicuy), se excluyó una parte del territorio que no quedó incluida en ninguna delimitación, aunque pertenece a la Junta de Cerro Chato.

Se sugiere al Plenario modificar el Decreto No. 6648/2012, en la parte referente a:

- Modificación de la Jurisdicción de la Junta Local de Cerro Chato.

Por lo expuesto se sugiere al Plenario, la aprobación del siguiente:

PROYECTO DE DECRETO, LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE PAYSANDÚ DECRETA:
ARTÍCULO 1o.- Modifícase el Decreto No. 6648/2012, en la parte referida a "Modificación de la Jurisdicción de la Junta Local de Cerro Chato", quedando redactado de la siguiente manera:

- Modificación de la Jurisdicción de la Junta Local de Cerro Chato.

Río Queguay Grande desde Arroyo Araújo hasta su confluencia con Arroyo Buricayupí; por éste hasta su nacimiento; desde la nacimiento de Arroyo Buricayupí por camino vecinal hasta la nacimiento del Arroyo Blanquillo Chico; desde la nacimiento del Arroyo Blanquillo Chico por éste hasta la desembocadura del Arroyo Blanquillo con el Río Daymán; por Río Daymán desde la desembocadura del Arroyo Blanquillo hasta Arroyo Tomás Paz; bajando por éste, desde el Río Daymán hasta línea recta imaginaria que une el Arroyo Tomás Paz con el Arroyo del Sauce. Por Arroyo Sauce hasta desembocar en Arroyo Guaviyú, desde su confluencia con el Arroyo del Sauce, y por Arroyo Guaviyú, hasta su nacimiento; por el camino Puntas Cañada del Alambrado al Sur, hasta el camino de Cuchilla del Queguay; por este camino, 3 kms. hacia el Este hasta la esquina de Caminos próximos a la nacimiento del Arroyo Araújo y por éste hasta el Río Queguay Grande.

Territorialmente le comprende los siguientes Centros Poblados: Cerro Chato, Gallinal, Sauce de Buricayupí, Soto, Chaco, El Horno, Paso de los Carros, Puntas de Buricayupí, Tres Bocas, Sauce del Queguay Arriba, Sauce de Queguay Abajo, La Cuchilla y Cañada Milán.

La sede administrativa se fija en la localidad de Gallinal.

ARTÍCULO 2o.- Comuníquese, etc..

Sala de la Comisión, en Paysandú, a treinta de junio de dos mil quince.

RAMÓN APPRATTO. FRANCISCO GENTILE. BAROLO SILVA".

SR.PRESIDENTE (Soca): Tiene la palabra el señor edil Appratto.

SR.APPRATTO: Gracias, señor Presidente. Este proyecto de decreto viene a la Junta por lo siguiente. En determinado momento nosotros votamos una modificación de los límites del Municipio de Chapicuy, y eso fue debido a la acomodación con respecto a las credenciales, o sea a los circuitos electorales. Pero en esa modificación, una zona que pertenecía al Municipio de Chapicuy quedó afuera, y antiguamente había pertenecido al Municipio de Cerro Chato. Entonces, para que esa zona administrativamente siga correspondiendo a la Junta Local de Cerro Chato, teníamos que volver a darle a esta los límites que tenía anteriormente con Chapicuy. Le pedimos a la Oficina de Ordenamiento Territorial que repasara esos viejos límites entre Cerro Chato y Chapicuy. Ese fue el texto que nos alcanzó y, por lo tanto, lo que estamos haciendo es que administrativamente ese territorio corresponda nuevamente a la jurisdicción de la Junta de Cerro Chato. Ese es el espíritu del decreto. Gracias, señor Presidente.

SR.PRESIDENTE (Soca): Tiene la palabra el señor edil de Benedetti.

SR.DE BENEDETTI: Gracias, Presidente. Una pequeña salvedad, más tarde o más temprano los límites territoriales de los Municipios deberán coincidir con los límites de las credenciales. Coincidió con que sería mejor cambiar el límite de la credencial y no el del territorio, es el motivo de la excepción y vamos a apoyar con mucho gusto, pero en el próximo período me parece que habrá que hacer un trabajo muy intenso con la Corte Electoral en varios municipios del departamento; el límite físico no coincide con el de las credenciales, y eso es imperioso al momento de elegir y votar un alcalde. Por ahora eso, Presidente. Gracias.

SR.PRESIDENTE (Soca): Está a consideración. Por la afirmativa.

(Se vota)

Unanimidad (26 en 26)

Se aprobó el siguiente: **“DECRETO No. 7223/2015.- LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE PAYSANDÚ, DECRETA: ARTÍCULO 1o.- Modifícase el Decreto No. 6648/2012, en la parte referida a ‘Modificación de la Jurisdicción de la Junta Local de Cerro Chato’, quedando redactado de la siguiente manera:**

- Modificación de la Jurisdicción de la Junta Local de Cerro Chato.

Río Queguay Grande desde Arroyo Araújo hasta su confluencia con Arroyo Buricayupí; por éste hasta su nacimiento; desde la nacimiento de Arroyo Buricayupí por camino vecinal hasta la nacimiento del Arroyo Blanquillo Chico; desde la nacimiento del Arroyo Blanquillo Chico por éste hasta la desembocadura del Arroyo Blanquillo con el Río Daymán; por Río Daymán desde la desembocadura del Arroyo Blanquillo hasta Arroyo Tomás Paz; bajando por éste, desde el Río Daymán hasta línea recta imaginaria que une el Arroyo Tomás Paz con el Arroyo del Sauce. Por Arroyo Sauce hasta desembocar en Arroyo Guaviyú, desde su confluencia con el Arroyo del Sauce, y por Arroyo Guaviyú, hasta su nacimiento; por el camino Puntas Cañada del Alambrado al Sur, hasta el camino de Cuchilla del Queguay; por este camino, 3 kms hacia el Este hasta la esquina de Caminos próximos a la nacimiento del Arroyo Araújo y por éste hasta el Río Queguay Grande.

Territorialmente le comprende los siguientes Centros Poblados: Cerro Chato, Gallinal, Sauce de Buricayupí, Soto, Chaco, El Horno, Paso de los Carros, Puntas de Buricayupí, Tres Bocas, Sauce del Queguay Arriba, Sauce de Queguay Abajo, La Cuchilla y Cañada Milán.

La sede administrativa se fija en la localidad de Gallinal.

ARTÍCULO 2o.- Comuníquese, etc..”

(Entra el señor edil Pesce)

3o.- DÍA INTERNACIONAL DE LAS COOPERATIVAS.- Planteo del señor edil Enrique Malel, al amparo del artículo 47, del Reglamento Interno de la Corporación.-

SR.PRESIDENTE (Soca): Tiene la palabra el señor edil Malel.

SR.MALEL: Gracias. Solito la aplicación del Artículo 47, que ya fue coordinado por las bancadas, para referirme al “Día Internacional de las Cooperativas”.

(Sale el señor edil Appratto)(Entra el señor edil Kniazev)

SR.PRESIDENTE (Soca): Se pone a consideración la aprobación del Artículo 47 solicitado por el señor edil Malel. Por la afirmativa.

(Se vota)

Unanimidad (27 en 27)

Tiene la palabra el señor edil Malel.

SR.MALEL: Gracias, señor Presidente. El primer sábado de julio de cada año, se celebra el Día Internacional de las Cooperativas. Así fue resuelto por Resolución 47/90 de la Asamblea General de las Naciones Unidas, el 22 de marzo de 1993. Paso a leer la resolución: *“...proclama Día Internacional de las Cooperativas, el primer sábado de julio de 1995, para celebrar el centenario del establecimiento de la Alianza Cooperativa Internacional, y decide estudiar la posibilidad de celebrar un día internacional de las cooperativas en años futuros”.*

(Sale el señor edil de Benedetti)

Esa celebración, finalmente, quedó fijada para el primer sábado de julio de cada año. Ese día se celebra un modo y una forma de ser y de sentir la economía y, sobre todo, un elemento esencial de la economía social la que actualmente es bien partícipe de los resultados de la economía de un país. No cabe duda de que cuando nos referimos a las cooperativas, nos estamos refiriendo a la gran cantidad de viviendas construidas en base a ese

cooperativismo, a la gran cantidad de gente que logra obtener su vivienda. Nos referimos también a las cooperativas de producción y, especialmente, a las cooperativas sociales que han hecho un gran camino en la superación de la vulnerabilidad social. Se alienta, por esta resolución, a todos los gobiernos a que, al formular estrategias nacionales, estudien a fondo la capacidad de las cooperativas para contribuir a la solución de los problemas económicos sociales y ambientales. El lema del año 2015 para el día de las cooperativas es: “Elija cooperativo, elija equidad”. Estas cooperativas juegan un papel importante en la reducción de la pobreza al dar acceso a la propiedad y dar voz a más personas en las organizaciones y en el conjunto de la sociedad. No en vano en el año 2013, Paysandú fue declarada capital nacional del cooperativismo y en esta misma Sala se realizó una sesión extraordinaria, en la que cada una de las bancadas nombró a un orador y en la que se conformó también –y cabe reconocerlo– la comisión especial del Cooperativismo de esta Junta. Con esa preocupación, queremos brindar un fuerte saludo al movimiento, asimismo, que nuestras palabras pasen a Fucvam, a Fecovi y a Inacoop y a toda la prensa del departamento. Muchas gracias.

SR.PRESIDENTE (Soca): Así se hará, señor Edil.

4o.-ASUNTOS A TRATAR PENDIENTES DE FECHA 11/06/2015.-

4.1.- ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN.- Informa que se ha promulgado el decreto No. 70/2015, referente a la creación de una Comisión de Evaluación Documental Institucional, disponiendo dicho decreto también la designación de un referente institucional en la materia.

SR.PRESIDENTE (Soca): Tiene la palabra el señor edil Lopardo.

SR.LOPARDO: Gracias, Presidente. Que este tema se radique en la próxima comisión de Asuntos Internos.

SR.PRESIDENTE (Soca): Está a consideración la propuesta efectuada por el señor edil Lopardo. Por la afirmativa.

(Se vota)

Unanimidad (26 en 26)

Se aprobó la siguiente: **“RESOLUCIÓN No. 479/2015.- VISTO el asunto: ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN.- Informa que se ha promulgado el Decreto No. 70/2015, referente a la creación de una Comisión de Evaluación Documental Institucional, disponiendo dicho Decreto también la designación de un referente institucional en la materia.**

CONSIDERANDO que en Sala, el Sr. Edil Luis Lopardo propone que el tema se radique a la Comisión de Asuntos Internos y RR.PP.

ATENTO a lo expresado, LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE PAYSANDÚ, RESUELVE: Radíquese en la Comisión de Asuntos Internos y RR.PP.”.

4.2.- DESAGÜES CLOACALES AL AIRE LIBRE FRENTE AL BARRIO IC 35.-

Moción del señor edil Mauricio de Benedetti.

SRA.SECRETARIA: Solicita oficio a la Intendencia y que el tema se radique en las comisiones de Obras y Servicios y de Higiene y Medio Ambiente.

SR.PRESIDENTE (Soca): Está a consideración la propuesta del señor edil de Benedetti.

(Se vota)

Unanimidad (26 en 26)

Se aprobó la siguiente: **“RESOLUCIÓN No. 480/2015.-VISTO la moción presentada por el Sr. Edil Mauricio de Benedetti: ‘Desagües cloacales al aire libre frente al Barrio IC 35’.**

CONSIDERANDO I) que solicita se oficie a la Intendencia Departamental, adjuntando la moción;

II) que, asimismo, plantea se radique el tema en las Comisiones de Obras y Servicios y de Higiene y Medio Ambiente.

ATENTO a lo expresado, LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE PAYSANDÚ, RESUELVE:

1o.-Oficiése a la Intendencia Departamental, adjuntando la moción.

2o.-Radíquese el tema en la Comisión de Obras y Servicios y de Higiene y Medio Ambiente”.

4.3.- QUE EN EL CORREO SE PUEDAN PAGAR FACTURAS VENCIDAS DE MEVIR. Moción del señor edil Mauricio de Benedetti.

SRA.SECRETARIA: Solicita que el tema se radique en la Comisión de Promoción Social.

SR.PRESIDENTE (Soca): Está a consideración. Por la afirmativa.

(Se vota)

Unanimidad (26 en 26)

Se aprobó la siguiente: **“RESOLUCIÓN No. 481/2015.- VISTO la moción presentada por el Sr. Edil Mauricio de Benedetti: ‘Que en el correo se puedan pagar facturas vencidas de Mevir’.**

CONSIDERANDO I) que solicita que se posibilite el pago de las facturas vencidas de MEVIR, en las dependencias del Correo;

II) que, asimismo, plantea que el tema se radique en la Comisión de Promoción Social.

ATENTO a lo expresado, LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE PAYSANDÚ, RESUELVE: Radíquese en la Comisión de Promoción Social”.

(Sale el señor edil Gentile) (Entra el señor edil Pastorini)

4.4.- EXCELENCIA DE LOS FESTEJOS DE LOS 100 AÑOS DE COLONIA 19 DE ABRIL. Moción de la señora edila Nelda Teske.

SR.PRESIDENTE (Soca): Tiene la palabra el señor edil Pizzorno.

SR.PIZZORNO: Gracias, señor Presidente. A solicitud de la señora Edila, voy a solicitar leer en Sala, es muy breve.

“De mi mayor consideración: me dirijo a usted para solicitarle se sirva incluir en la nómina de Asuntos Entrados para la próxima sesión del Cuerpo, el siguiente tema: Excelencia de los festejos de los 100 años de colonia 19 de abril. Exposición de motivos. El domingo 19 de abril la Colonia 19 de Abril celebró 100 años de vida, celebración de la que tuve el placer de participar.

La organización de los festejos fue excepcional, impecable, sumamente prolija. Se cuidó el detalle en un evento que reunió a una verdadera multitud.

Oportunamente esta Corporación había declarado el mismo de interés departamental y, a mi juicio, y de otros participantes, debo decir que esa declaración fue honrada por parte de los organizadores, a quienes en la persona del señor Mario Dorfman deseo hacer llegar mi reconocimiento y felicitaciones.

Asimismo, son merecedores de reconocimiento los autores de la obra “Así lo contó mi abuelo”, señores Ricardo Cattani Barcia y Víctor Pizzichillo Hermín.

Moción. Por lo expuesto, solicito el apoyo de esta Junta Departamental para hacer llegar las felicitaciones y reconocimiento de este Cuerpo al Comité Organizador y a los autores del libro. Asimismo, que este planteo se haga

llegar a los medios de comunicación del Departamento. Atentamente, edila Nelda Teske del Partido Nacional". Gracias, señor Presidente.

SR.PRESIDENTE (Soca): Se va a votar el apoyo solicitado por la señora Edila. Por la afirmativa.

(Se vota)

Unanimidad (26 en 26)

Se aprobó la siguiente: **"RESOLUCIÓN No. 482/2015.- VISTO la moción presentada por la Sra. Edila Prof. Nelda Teske: 'Excelencia de los festejos de los 100 años de Colonia 19 de Abril'.**

CONSIDERANDO I) que solicita se hagan llegar al Comité Organizador de dicha celebración y a los autores de la obra 'Así lo contó mi abuelo' Ricardo Cattani y Víctor Pizzichillo, las felicitaciones y el reconocimiento del Cuerpo;

II) que, asimismo, plantea se remita la moción a los medios de comunicación del Departamento.

ATENTO a lo expresado, LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE PAYSANDÚ, RESUELVE: 1o.-Oficiese a los destinos indicados en el CONSIDERANDO I), haciéndoles llegar las felicitaciones y el reconocimiento del Cuerpo.

2o.-Remítase oficio a los medios de comunicación del Departamento, adjuntando la moción".

4.5.- CALLE JOSÉ PEDRO VARELA Y PUENTE SOBRE CAÑADA DE LOS ZORROS EN EL MUNICIPIO DE GUICHÓN SIN EJECUTAR PROGRAMA "REALIZA" DEL MTOP AÑO 2013.- Moción del señor edil Saúl Villagrán.-

SRA.SECRETARIA: Solicita oficios al Intendente, al Municipio de Guichón y que el tema se radique en las comisiones de Obras y Servicios y Presupuesto.

SR.PRESIDENTE (Soca): Está a consideración. Por la afirmativa.

(Se vota)

Unanimidad (26 en 26)

Se aprobó la siguiente: **"RESOLUCIÓN No. 483/2015.- VISTO la moción presentada por el Sr. Edil Saúl Villagrán: 'Calle José Pedro Varela y puente sobre Cañada de los Zorros en el Municipio de Guichón, sin ejecutar Programa 'Realiza' del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, año 2013'.**

CONSIDERANDO I) que solicita se oficie a la Intendencia Departamental y al Municipio de Guichón adjuntando la moción;

II) que, asimismo, plantea se radique el tema en las Comisiones de Obras y Servicios y de Presupuesto.

ATENTO a lo expresado, LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE PAYSANDÚ, RESUELVE: 1o.-Oficiese a los destinos indicados en el CONSIDERANDO I), adjuntando la moción.

2o.-Radíquese el tema las Comisiones de Obras y Servicios y de Presupuesto".

4.6.-AEROPUERTO DE PAYSANDÚ "TYDEO LARRE BORGES".-

Moción del señor edil Saúl Villagrán.-

SRA.SECRETARIA: Solicita oficio a la Intendencia y que el tema se radique en la Comisión de Descentralización, Integración y Desarrollo.

SR.PRESIDENTE (Soca): Está a consideración. Por la afirmativa.

(Se vota)

Unanimidad (26 en 26)

Se aprobó la siguiente: **"RESOLUCIÓN No. 484/2015.- VISTO la moción presentada por el Sr. Edil Saúl Villagrán: 'Aeropuerto de Paysandú 'Tydeo Larre Borges'.**

CONSIDERANDO I) que solicita se oficie a la Intendencia Departamental, adjuntando la moción;

II) que, asimismo, plantea se radique el tema en la Comisión de Descentralización, Integración y Desarrollo.

ATENTO a lo expresado, LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE PAYSANDÚ, RESUELVE:
1o.-Oficiése a la Intendencia Departamental, adjuntando la moción.
2o.-Radíquese el tema en la Comisión de Descentralización, Integración y Desarrollo”.
(Entra el señor edil de Benedetti)

4.7.- EN NUEVO PAYSANDÚ SE DEBEN CONSTRUIR 25 BOCACALLES NUEVAS. Moción del señor edil Saúl Villagrán.-

SRA.SECRETARIA: Solicita oficio a la Intendencia y que el tema se radique en la Comisión de Obras y Servicios.

SR.PRESIDENTE (Soca): Está a consideración. Por la afirmativa.

(Se vota)

Mayoría (26 en 27)

Se aprobó la siguiente: **“RESOLUCIÓN No. 485/2015.- VISTO la moción presentada por el Sr. Edil Saúl Villagrán: ‘En Nuevo Paysandú se deben construir 25 bocacalles nuevas’.**

CONSIDERANDO I) que solicita se oficie a la Intendencia Departamental, adjuntando la moción;

II) que, asimismo, plantea se radique el tema en la Comisión de Obras y Servicios.

ATENTO a lo expresado, LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE PAYSANDÚ, RESUELVE:
1o.-Oficiése a la Intendencia Departamental, adjuntando la moción.

2o.-Radíquese el tema en la Comisión de Obras y Servicios”.

4.8.-CONGRESO NACIONAL DE EDILES.- Su Comisión de Recursos Extraordinarios solicita se envíen temas que sirvan de insumo a dicha Comisión.-

SR.PRESIDENTE (Soca): Tiene la palabra el señor edil Lopardo.

SR.LOPARDO: Señor Presidente: solicitamos que este tema se derive a la Comisión de Presupuesto.

SR.PRESIDENTE (Soca): Está a consideración la propuesta del señor edil Lopardo. Por la afirmativa.

(Se vota)

Mayoría (26 en 27)

Se aprobó la siguiente: **“RESOLUCIÓN No. 486/2015.-VISTO el asunto: CONGRESO NACIONAL DE EDILES.- Su Comisión de Recursos Extraordinarios solicita se envíen temas que sirvan de insumo a dicha Comisión.**

CONSIDERANDO que en Sala, el Sr. Edil Luis Lopardo propone que el tema se radique a la Comisión de Presupuesto.

ATENTO a lo expresado, LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE PAYSANDÚ, RESUELVE:
Radíquese en la Comisión de Presupuesto”.

4.9.-TRIBUNAL DE CUENTAS DE LA REPÚBLICA.- Contesta Of. No. 209/15, relacionado con las observaciones por dicho Tribunal, respecto a la solicitud de anuencia para mantener una bonificación del 10% por concepto de pronto pago de los tributos recaudados, etc.-

SR.PRESIDENTE (Soca): Tiene la palabra el señor edil Bartaburu.

SR.BARTABURU: Que se le dé un enterado.

SR.PRESIDENTE (Soca): Está a consideración la propuesta del señor Edil. Por la afirmativa.

(Se vota)

Unanimidad (27 en 27)

4.10.-MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE. Comunica comienzo de las reuniones de la Comisión Asesora de Vivienda, adjuntando programa.-

SR.PRESIDENTE (Soca): Desde la Mesa se propone darle un enterado. Por la afirmativa.

(Se vota)

Unanimidad (28 en 28)

5o.-ASUNTOS ENTRADOS PENDIENTES DE FECHA 25/06/15.-

A.-COMUNICACIONES

5.1.-JUNTA DEPARTAMENTAL DE TACUAREMBÓ.- Remite palabras del señor edil Iriomar Chagas, referidas al asesinato de Zelmario Michelini y Héctor Gutiérrez Ruiz y marcha realizada el 20 de mayo pasado, en reclamo de verdad y justicia.-

SR.PRESIDENTE (Soca): Está a consideración darle un enterado. Por la afirmativa.

(Se vota)

Unanimidad (28 en 28)

5.2.-ANCAP.- Contesta Of. No. 99/15, relacionado al planteo del señor Representante Nacional Andrés Lima respecto a la necesidad de reimplantar el descuento del 28% por concepto de IMESI, en el precio de la nafta para los pasos de frontera sobre el Río Uruguay.-

5.3.-INTENDENCIA DE PAYSANDÚ.- Contesta Of. No. 38/14, relacionado a moción del señor edil Enrique Malel, referente a: "Comunicar al MVOTMA la recategorización de suelos adoptada por el Cuerpo en violación a la Ley".-

5.4.-INTENDENCIA DE PAYSANDÚ.- Contesta Of. No. 190/15, relacionado a moción de la señora edila Mabel Moreira referente a: "Instruir a los pobladores del interior del departamento acerca de las normas de tránsito".-

5.5.-INTENDENCIA DE PAYSANDÚ.- Contesta Of. No. 229/15, relacionado a moción del señor edil Daniel Benítez, referente a: "¿Por qué no se paga a los carnavaleros?".-

5.6.-JUNTA DEPARTAMENTAL DE FLORES.- Remite versión desgrabada de las palabras del señor edil Miguel Reyes, referidas a la propuesta de creación de una Comisión Investigadora sobre el Fondes impulsada por el representante nacional Rodrigo Goñi.-

5.7.-INTENDENCIA DE PAYSANDÚ.- Contesta Of. No. 34/14, relacionado a escrituración de diez viviendas del barrio IC 16.-

5.8.-CÁMARA DE REPRESENTANTES.- Remite exposición escrita del señor Representante doctor Nicolás Olivera, referente a necesidad de contar con más cajeros automáticos de la Red BROU en el departamento de Paysandú.-

5.9.-DINAMA.- Comunica que con fecha 04/06/15, Eufores S.A. presentó información sobre el Proyecto "Extracción de áridos para la construcción de caminería interna", ubicado en Padrón No. 279 (parte), en el paraje Pandule del Dpto. de Paysandú.-

SR.PRESIDENTE (Soca): Tiene la palabra el edil Gentile.

SR.GENTILE: Señor Presidente: propongo –ya que se trata de comunicaciones todas ellas– votar en bloque y dar un enterado desde el punto 2 al 9 inclusive.

SR.PRESIDENTE (Soca): Se pone a consideración votar en bloque y dar un enterado desde el punto 2 al 9 inclusive. Por la afirmativa.

(Se vota)

Unanimidad (28 en 28)

B.-ASUNTOS A TRATAR

5.10.-TRIBUNAL DE CUENTAS DE LA REPÚBLICA.-Contesta Of. No. 188/15, relacionado con la no aceptación de las observaciones formuladas por el Tribunal a la Reglamentación de Partidas para Gastos de Traslado aprobada por Resolución No. 510/12.

SR.PRESIDENTE (Soca): Tiene la palabra el edil Lopardo.

SR.LOPARDO: Sugiero dar un enterado a este tema. En algún momento nos animaremos a hacer alguna otra cosa y, a partir de allí, cambiará el panorama.

SR.PRESIDENTE (Soca): Está a consideración la moción. Por la afirmativa.

(Se vota)

Unanimidad (28 en 28)

5.11.-ILUMINACIÓN PARA BARRIO MEVIR II DE ESPERANZA.- Moción del señor edil Dino Dalmás.

SRA.SECRETARIA: Propone oficios a la Intendencia, a Mevir, al Municipio de Porvenir y que el tema se radique en la Comisión de Obras.

SR.PRESIDENTE (Soca): Está a consideración la moción. Por la afirmativa.

(Se vota)

Mayoría (27 en 28)

Se aprobó la siguiente: **“RESOLUCIÓN No. 487/2015.- VISTO la moción presentada por el Sr. Edil Dino Dalmás: ‘Iluminación para Barrio Mevir II de Esperanza’. CONSIDERANDO I) que solicita se oficie a la Intendencia Departamental, a MEVIR, al Municipio de Porvenir y a los medios de comunicación, adjuntando la moción; II) que, asimismo, plantea se radique el tema en la Comisión de Obras y Servicios. ATENTO a lo expresado, LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE PAYSANDÚ, RESUELVE: 1o.-Oficiese a los destinos indicados en el CONSIDERANDO I), adjuntando la moción. 2o.-Radíquese el tema en la Comisión de Obras y Servicios”.**

5.12.-CONMEMORACIÓN DE LA CAÍDA A MANOS DE LOS MILITARES EN LA DICTADURA.- Moción del señor edil Enzo Manfredi.-

SRA.SECRETARIA: Propone enviar palabras a los medios de comunicación e Instituto Nacional de la Juventud.

SR.PRESIDENTE (Soca): No se vota.

5.13.-TRABAJADORES DE TERMAS DE GUAVIYÚ.- Moción del señor edil Gustavo Bonifacio.-

SRA.SECRETARIA: Propone que el tema se radique a la Comisión de Promoción Social.

SR.PRESIDENTE (Soca): Está a consideración. Por la afirmativa.

(Se vota)

Unanimidad (28 en 28)

Se aprobó la siguiente: **“RESOLUCIÓN No. 488/2015.- VISTO la moción presentada por el Sr. Edil Dr. Gustavo Bonifacio: ‘Trabajadores de Termas de Guaviyú’. CONSIDERANDO que solicita que el tema se radique en la Comisión de Promoción Social.**

ATENTO a lo expresado, LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE PAYSANDÚ, RESUELVE: Radíquese en la Comisión de Promoción Social”.

5.14.-CALIDAD DE LAS OBRAS DE DR. ROLDÁN.- Moción del señor edil Walter Duarte.-

SRA.SECRETARIA: Oficio a la Intendencia, a la Oficina de Planeamiento y Presupuesto y que el tema se radique en la Comisión de Obras y Servicios.

SR.PRESIDENTE (Soca): Está a consideración la moción. Por la afirmativa.

(Se vota)

Unanimidad (28 en 28)

Se aprobó la siguiente: **“RESOLUCIÓN No. 489/2015.- VISTO la moción presentada por el Sr. Edil Dr. Walter Duarte: ‘Calidad de las obras de Dr. Roldán’.**

CONSIDERANDO I) que solicita se oficie a la Intendencia Departamental y a la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, adjuntando la moción;

II) que, asimismo, plantea se radique el tema en la Comisión de Obras y Servicios.

ATENTO a lo expresado, LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE PAYSANDÚ, RESUELVE: 1o.-Oficiese a los destinos indicados en el CONSIDERANDO I), adjuntando la moción.

2o.-Radíquese el tema en la Comisión de Obras y Servicios”.

(Salen las señoras edilas Benítez, Silva, San Juan y los señores ediles Dalmás, Kniazev, Pesce, Sosa y Gallardo) (Entran los señores ediles Carballo y M. Acosta)

5.15.-RENDICIÓN DE CUENTAS DE LA 50a. SEMANA DE LA CERVEZA, PUBLICADA EN LA PRENSA LOCAL.-Planteo del señor edil Saúl Villagrán en

la media hora previa de sesión de fecha 25/06/15. Anotados para hacer uso de la palabra los señores Ediles Francisco Gentile y Javier Pizzorno.-

SR.PRESIDENTE (Soca): Tiene la palabra el edil de Benedetti.-

SR.DE BENEDETTI: Señor Presidente: tendremos que empezar prácticamente de cero para que se entienda la idea. Lo primero que lamentamos es que nuevamente este Legislativo departamental se entere por los medios de comunicación y por trascendidos de temas del Ejecutivo. Deberíamos ser los primeros en enterarnos, pero lamentablemente lo terminamos haciendo a través de los medios de comunicación y por otras vías.

No es un balance; es un estado contable el que tenemos frente a nosotros. Hay dos o tres puntos sobre los que me gustaría hacer hincapié.

En esta 50ª. Semana el caché del Anfiteatro fue de 197.589 dólares. Eso se gastó en la contratación. Recuerdo que hace uno o dos años un artista, Ricardo Montaner, cobró ese monto –solo en esa oportunidad se la pagó.

Sí queda claro que en las oscilaciones de los gastos de los artistas no influye el flujo de ingreso de gente. En la 46ª. Semana entre ingresos al predio y el Anfiteatro, por ejemplo, se recaudaron 498.409 dólares. En la 47ª. Semana 520.319 dólares –salteamos la 48ª ya que está a consideración de la Justicia. En la 49ª. Semana se gastaron 543.162 dólares y en esta última 481.112 dólares por concepto de venta de entradas. Tenemos una especie de

“clientela” fija. Incluso aumentando los precios no logramos aumentar la recaudación.

Además, al departamento de Paysandú y a su población esta Semana, según este estado contable, ya nos costó 141.710 dólares. Esto surge de un dinero presupuestado en el Presupuesto Quinquenal como esponsorización de la Intendencia, que es un costo para el Departamento, más el déficit de 7.238 dólares que arroja.

Nos queda una duda, que no aparece ni en el Balance de la 49ª Semana ni en el Balance de la 50ª Semana, que son las cuotas que se iban a pagar a la DGI por aquella vieja deuda de 170 mil dólares.

No sabemos si se pagó directamente del dinero que recauda el Municipio o si se está debiendo –obviamente, el Comité Organizador no pagó esa suma. También tenemos otros debes. Faltan cobrar esponsorizaciones –es cierto- y falta devolver a la Comuna 42.126 dólares. Creo que se van a cobrar las esponsorizaciones, y creo que se va a devolver esa suma. Si no, en vez de 141.000 dólares la 50ª. Semana nos habrá costado 183.836.

No decimos que esté mal. Creemos que Paysandú debe invertir para tener una buena fiesta. Lo que no debemos hacer es maquillar y poner como ingreso –lo es para el Comité pero no para la Intendencia– la esponsorización. Siempre criticamos que se lo considere esponsorización porque estamos convencidos de que no podemos esponsorizar el propio evento. Eso es así. Si hay que poner dinero, está bien, pongámoslo, pero digámosle a la gente. Pusimos 134.472 dólares de entrada, sabiendo que no iba a volver. Es un aporte de la Intendencia al Comité Organizador. Y vamos a tener que “tapar el agujero” de los 7.238 dólares de pérdida. Por lo tanto, Paysandú hoy ya tuvo que aportar 141.710 dólares.

Nos queda otra duda en este desglose. Por ejemplo, “los gastos de publicidad”. Hay producción publicitaria, diario, radio, televisión, comisión de espectáculos publicitarios, internet y otros medios. Soy algo ignorante, soy de campo, pero queda claro que no queda fuera ningún medio de los que nombraron aquí –al menos yo no los conozco– para pagar otros. Me queda esa duda. ¿Qué otro medio de comunicación existe aparte de diario, radio, televisión e internet?

Será cuestión de analizar y de esperar las respuestas.

Donde figuran “Gastos en el Predio”. Ahí figuran otros gastos por 1.846 dólares y un gasto que nos llama la atención año a año, el consumo del Comité –supongo que en el predio, está en el renglón de Gastos en el Predio, no estamos hablando de cenas fuera ni de cuando van a contratar artistas a otro país. Se gastaron 4.221 dólares de consumo del Comité. No estoy hablando de lo que se les da a los artistas extranjeros –comidas, por ejemplo. Es el consumo del Comité en el predio.

Surgen dudas y preguntas año a año. Lo que debemos hacer es actuar con claridad, el no haberlo hecho, obviamente, hizo que se retiraran algunas esponsorizaciones. Me pregunto y le consulto a quienes están escuchando: si tuvieran que administrar dineros públicos ¿le darían esa posibilidad a un Comité organizador que está bajo la sospecha de manejar de manera irregular esos fondos? Creo que la lógica es que no, en tanto y en cuanto la mayoría de los miembros se repitan –solamente cambió alguno.

Otro aspecto que nos llama la atención es que en el ítems 2.5, de “inversiones”, el estudio contable establece que no se registraron inversiones

por la naturaleza del evento. Se entiende que si bien se realizan mejoras en “activos” de la Intendencia de Paysandú, tales como por ejemplo, el anfiteatro del río Uruguay, compra de materiales de herramientas y cableados, entre otros, los mismos no se activan imputándose como gastos de “inversión” en infraestructura de predio. Sin embargo, en el ítems “gastos en el predio”, donde dice “inversión en infraestructura de predio”, se gastaron 30.593 dólares, o sea, 787.981 pesos. Nos queda la duda si, a los efectos contables, ese monto no figuraba, porque nos decían que no se registraron inversiones pero figura como gastos.

(Sale el señor edil Solsona) (Entran los señores ediles Gallardo, Sosa, Bartzabal, B. Silva)

Este material debería quedar como insumo para las comisiones del próximo período, para formularse estas y muchas más preguntas que surgen de estos números. Gracias.

5.16.- COMUNICACIÓN INMEDIATA.-

SR.PRESIDENTE (Soca): Se pone a consideración el artículo 28. Por la afirmativa.

(Se vota)

Unanimidad (25 en 25)

5.17.-CONTINÚA EL TEMA EN CONSIDERACIÓN: RENDICIÓN DE CUENTAS DE LA 50a SEMANA DE LA CERVEZA, PUBLICADA EN LA PRENSA LOCAL.- Planteo del señor edil Saúl Villagrán.-

SR.PRESIDENTE (Soca): Tiene la palabra el señor edil Gentile.

SR.GENTILE: Gracias, señor Presidente. No voy a extenderme más en el tema porque el compañero edil que me precedió en el uso de la palabra fue preciso. Además, la información completa no la tenemos.

Por lo tanto, solicito que este tema, junto con los insumos agregados, se radique en las comisiones de Presupuesto y de Turismo futuras. Esa es mi propuesta.

(Sale el señor edil Queirós)

SR.PRESIDENTE (Soca): Tiene la palabra el señor edil Pizzorno.

SR.PIZZORNO: Gracias, señor Presidente. Felicito a la Comisión encargada de la Semana de la Cerveza por haber presentado el balance en tiempo y forma. Una excelente obra se hizo en la Semana, la cual recaudó alrededor de un millón de pesos en impuestos para el Gobierno Nacional y otorgó trabajo a la ciudad de Paysandú.

Lamentablemente, es imposible conformar a la oposición, siempre va a serlo. Si se hubiera contado con los espónsores que a último momento se bajaron por motivos que desconocemos, pero que sospechamos fueron políticos, hubiera dado ganancias. Gracias.

(Entran las señoras edilas Fagetti y N. Silva y el señor edil Pesce)

SR.PRESIDENTE (Soca): Tiene la palabra el señor edil Lopardo.

SR.LOPARDO: Gracias, señor Presidente. Acompañamos la propuesta de que este tema quede a estudio de los nuevos ediles de esta Junta Departamental.

Realmente, en cuanto a lo expresado por el señor edil que me precedió en el uso de la palabra, no tengo palabras para definirlo, lo describiría como un bochorno; sobre todo proviniendo de un señor edil que tiene una sólida

formación en números, que sabe lo que es un balance y nos podría enseñar a todos. Como dijo el compañero de Benedetti –me permito nombrarlo– aquí hay cosas que no quedan claras. Si todo lo que no está claro justifica lo que dijo el edil que me precedió, señor Presidente, esa teoría no la acompaño.

Nosotros no somos inconformistas, ni cerca de serlo. Este tema hace cinco años que está en discusión, durante toda la legislatura lo tratamos y, aún así, no hemos conseguido nada. Se nos siguen riendo. ¿Le parecerá gracioso, a algunos ediles, que primero se entere diario “El Telégrafo” y después la Junta Departamental? Es una falta de respeto hacia todos nosotros, no solo a la oposición, sino a todo el Cuerpo, y viene a querer tapar el cielo con un dedo, mencionando “un millón acá y un millón allá”, cuando hay cosas inamisibles.

Eso que llaman balance, no lo hicieron los gurises de 6to año de la Escuela No 33, lo hicieron profesionales ¿y cómo ellos pueden hacer algo que la gente no entiende? ¿Cómo es posible que falten datos? ¿Por qué compañeros como el edil de Benedetti, que no es un profesional en números, pueden encontrar contradicciones y dudas soberanas?

Reitero, esto va a ser motivo de estudio. Lamentablemente, los nuevos ediles van a tener que empezar con este lastre porque, de alguna manera, hay que aclararlo. Todos se acuerdan del intento de desfalco a la DGI por esta administración municipal. Ahora no aparece el pago de la última cuota por ningún lado ¿esto le parece motivo a risa? No, señor Presidente, esto es parte de un estilo soberbio de gobernar, de ignorar a la Junta, de pensar que porque 16 son más que 15 todo se puede, pero la gente en mayo le demostró que esos 16 se pueden dar vuelta. Tendremos que hacernos responsables y no sé si varios no desfilarán por 18 de Julio y Zorrilla en una larga procesión ante la Justicia. Gracias.

SR.PRESIDENTE (Soca): Tengo dos ediles anotados para hacer uso de la palabra, pero, tal cual indica el Reglamento, a la hora 20:00 daré por finalizada esta sesión. Consulto si ponemos a consideración el pase del tema.

Se pone a consideración que el tema se radique en las comisiones de Presupuesto y de Turismo. Por la afirmativa.

(Se vota)

Mayoría (26 en 29)

Se aprobó la siguiente: **“RESOLUCIÓN No. 490/2015.- VISTO la el planteamiento presentado por el Sr. Edil Saúl Villagrán en la media hora previa de sesión de fecha 25/06/15, referente a: ‘Rendición de Cuentas de la 50ª. Semana de la Cerveza, publicada en la prensa local’.**

CONSIDERANDO que en Sala, luego de una larga discusión, el Sr. Edil Francisco Gentile propone que el tema se radique en las Comisiones de Presupuesto y Turismo.

ATENTO a lo expresado, LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE PAYSANDÚ, RESUELVE: Radíquese en las radique en las Comisiones de Presupuesto y Turismo”.

6o.- TÉRMINO DE LA SESIÓN.-

SR.PRESIDENTE (Soca): Hemos finalizado la sesión.

(Así se hace, siendo las 20:00 hs)