

# Junta Departamental de Paysandú



Paysandú, 12 de diciembre de 2019.-

**Of. No. 0875/19.-**

**M.B./y.b.**

Señor Intendente Departamental

**Dr. GUILLERMO CARABALLO**

**PRESENTE.-**

La Junta Departamental de Paysandú, en sesión realizada en el día de la fecha, aprobó, por mayoría (22 votos en 26), el siguiente:

**"DECRETO No. 8025/2019.- LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE PAYSANDÚ, DECRETA:**

**ARTÍCULO 1o.-** Al amparo del Artículo 8 del Decreto No. 7719/2018, en conformidad con el procedimiento que el mismo establece para introducir modificaciones no sustanciales a los instrumentos de ordenamiento territorial, en concordancia con lo preceptuado en el Artículo 29 de la Ley No. 18.308, modificanse los artículos del Decreto No. 7719/2018 que se mencionan, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

**"20.1. Zonas de riesgo.**

*Este instrumento define zonas con distintos niveles de riesgo (zonas de riesgo), considerando amenaza y vulnerabilidad, las que se describen a continuación:*

***Zona de Riesgo Alto***, con una frecuencia de inundación alta, con población o usos de alta vulnerabilidad. Se promoverá la transformación de los usos actuales por otros compatibles con la inundación.

***Zona de Riesgo Medio***, con una frecuencia de inundación media. Las viviendas existentes son en general de media y baja vulnerabilidad con respecto a la inundación y cuentan con presencia de servicios e infraestructuras. Las viviendas existentes son de baja vulnerabilidad con respecto a la inundación y cobertura de servicios e infraestructuras. En estas zonas se promueven medidas de reducción de riesgo para la inundación.

***Zona de Riesgo Bajo***, con muy baja probabilidad de ser afectada por inundaciones. Se ha establecido considerando la crecida máxima probable definida por la Comisión Técnico Mixta de Salto Grande. Se controlará y/o evaluará la ubicación de equipamientos estratégicos. Se restringe únicamente la ubicación de equipamientos vital para la ciudad, lugares de significación de la ciudad, a la inundación, tales como Centros de Salud, Bomberos, depósitos de residuos peligrosos.



# Junta Departamental de Paysandú



**Zona de Riesgo de inundación sin urbanizar**, con alta o media frecuencia de inundación que actualmente se encuentra sin urbanizar. Prohibiéndose el uso residencial permanente. Solo usos turísticos, recreativos, culturales y deportivos.

En las normas reguladoras para cada zona, se incluye el listado de manzana según el nivel de riesgo.

Asimismo, el Mapa de Riesgo, define área afectadas por desbordes del drenaje pluvial y predios atravesados por cañadas y cursos de agua intermitentes. En el artículo 22, de Disposiciones generales para suelo urbano, se incluye el listado de los mismos en anexo adjunto a este Plan.

Obras de mejora de infraestructura pueden modificar esta situación, caso en el cual, el Ejecutivo Departamental deberá actualizar la cartografía y el listado correspondiente.

## **22.4 – Forma de medir la altura.**

La altura de un edificio deberá medirse, salvo indicación especial, a partir de la vereda en el punto medio del solar, hasta el nivel superior del techo 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 la fachada, éste será el punto considerado.

## **22.6 – Tolerancias en edificación.**

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

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

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

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

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

Se modifica el inciso 14 del artículo 56 del Decreto No. 8289/1975 y modificativos, en lo relativo al año de exoneración y a la exigibilidad de cumplimiento de la normativa,



# Junta Departamental de Paysandú



amnistía que se otorga para las construcciones anteriores al 31/12/2003 en suelo urbano y suburbano, y 2006 en suelo rural.

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

Ningún elemento en zona de retiro frontal podrá sobrepasar la altura de 60 cm. Los cercos o muros divisorios entre propiedades particulares tendrán en toda su extensión una altura mínima de 2.10 m. fuera del área del retiro frontal. A partir de la altura de 2.10 m. de los cercos y muros divisorios antes detallados se permite la colocación de cercas eléctricas debidamente autorizadas. Las normas reguladoras particulares por zona definirán el tratamiento de los retiros laterales.

## **23.4 – Edificabilidad en ZUC.**

Se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación, salvo los casos expresamente establecidos por el presente Decreto.

Se permite la edificación sobre cota +10 del cero Puerto para uso residencial.

Retiros: no se exigen retiros frontales ni laterales, a excepción de las Av. Salto (No. 24 N), Soriano (No. 20 S), Entre Ríos (No. 15) y Bulevar Artigas (No. 59), en las cuales se deberá dejar un retiro frontal de 4 m. desde la línea de propiedad, con destino a espacio verde.

Altura máxima de edificación 15 m.

En la zona comprendida entre las calles Ayacucho hasta Colón, incluyendo a ambos frentes de ambas vías y sus transversales desde Entre Ríos hasta Bulevar Artigas, incluyendo a ambos frentes de ambas vías, se deberá construir con una altura mínima obligatoria de 6 m. y una máxima de hasta 30 m.

En la zona comprendida entre las calles Uruguay hasta Ituzaingó, incluyendo a ambos frentes de ambas vías y sus transversales desde Av. Entre Ríos hasta Cerrito incluyendo a ambos frentes de ambas vías, la altura máxima será de hasta 45 m.

Se exceptúa de lo anterior el perímetro y proximidades de la Plaza Artigas, Constitución, Acuña de Figueroa, Rivera, Lavalleja, Varela y Bella Vista, ámbito en donde rige una altura máxima de 9 m. en las calles que bordean cada una de las mismas.

Superficie máxima edificable del predio (FOS): 80% para usos residenciales.

Si se trata de edificaciones con usos no residenciales, en Planta baja se admite una superficie máxima edificable del 100%.

## **30.5 – Edificabilidad en ZUN2.**

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

- Edificación sobre cota 10 m. del cero Puerto para uso residencial.
- Retiro frontal: 4 m.



# Junta Departamental de Paysandú



- Retiros laterales: en frentes entre 12 m. y 30 m., unilateral de 3 m. En predios con frentes mayores de 30 m., bilaterales de 3 m.
- En predios ya loteados: de entre 10 y 15 m., unilateral de 3 m. Menores a 10 m. no se exigirán retiros.
- Altura máxima de edificación: 9 m.

## **35.4 – Fraccionamiento y Edificabilidad por Sectores en ZUE1.**

1. Lotes con red de agua potable y saneamiento de OSE, eléctrica de UTE, frente mínimo 10 m. y superficie mínima 300 m<sup>2</sup>. Superficie máxima edificable del predio (FOS) 100%.
2. Lotes con red de agua potable y posibilidad de saneamiento alternativo al de OSE, aprobado por las oficinas competentes de la Intendencia Departamental, debidamente construido al edificar, red eléctrica de UTE y calle con una terminación mínima de tosca compactada, se podrán fraccionar con un frente mínimo de 15 m., superficie mínima de 450 m<sup>2</sup>. Superficie máxima edificable del predio (FOS) 60%.
3. Los que no cuenten con agua potable y calle con una terminación mínima de tosca compactada siempre que cumplan con el frente mínimo y superficie mínima, deberán fraccionarse de tal manera que ocupen tantos solares del proyecto definitivo como sean necesarios, hasta llegar a un mínimo de 2.000 m<sup>2</sup>. Superficie máxima edificable del predio (FOS) 30%.

En esta zona no se exigirá retiro, con excepción de las siguientes ubicaciones:

- a) Los retiros sobre Bulevar Artigas, Av. Wilson Ferreira Aldunate, Av. Soriano, Av. Enrique Chaplin serán de 4 m. desde el límite de predio.
- b) La calle No. 65 (Yucutujá) entre No. 6 Norte (Uruguay) y No. 10 Norte (Washington), el retiro será de 8,50 m. desde el eje de la calle a ambos lados del mismo.
- c) La calle No. 71 (nuevo acceso al Cementerio Central) entre No. 2 y No. 8 Sur tendrá retiro de 19 m. desde el eje de las calzadas tomados a ambos lados. Calle No. 8 Sur (Ituzaingó) entre Diagonal 400 y No. 69 (Vicente Mongrell) tendrán retiro en la acera Norte de 6 m. Superficie máxima edificable del predio (FOS): 60% en Planta Baja.

Altura máxima: 9 m.

## **35.5 – Sector Terminal y zona de influencia.**

Delimitación: Joaquín Suárez al Este, Colón al Sur, Verocay al Oeste e Ituzaingó al Norte.

## **40.5 – Edificabilidad.**

Para las construcciones livianas admisibles establecidas en el artículo 40.3 se prevé una altura máxima de 3 m.

Para las construcciones tanto residenciales como recreativas, deportivas o turísticas en la zona al Este de calle Entre Ríos se prevé una altura máxima de 9 m. edificados.

Para toda la zona:



# Junta Departamental de Paysandú



- Retiro frontal de 4 m.
- FOS: 50%.

Tratándose del uso residencial admitido, las nuevas construcciones se deberán edificar sobre la cota +10.00 del cero Puerto y tendrán las siguientes condiciones de edificabilidad:

En esta zona se admite como altura máxima 3 plantas correspondientes a 12 m. de altura. Se exigirá Planta Baja libre.

En esta zona se admite "gálibo". Sobre las alturas máximas u obligatorias admitidas únicamente para esta zona, podrá construirse otro piso habitable de altura máxima exterior de 3 m., cuya fachada deberá retirarse como mínimo 3 m. del plano frontal de edificación, no admitiéndose en ningún caso que su fachada coincida con la fachada general del edificio. En la zona de retiro del "gálibo" no se admitirá ningún tipo de construcción a excepción de obras de coronamiento. Cuando en el "gálibo" se proyecten construcciones con techo inclinado o curvo, la altura máxima admitida será de 3,50 m. que se tomará en el punto medio de la cubierta.

Sobre estas alturas máximas establecidas sobre el gálibo se podrá construir:

1. Una baranda calada, maciza o vidriada de hasta 1,20 m. de altura.
2. Salas de máquinas, cajas de escaleras, conductos y tanques de agua, los que deberán conformar una unidad arquitectónica con el conjunto edificado.

Se identifica una zona inundable que contiene un nivel de riesgo: alto.

**Nivel de riesgo alto:** comprende los padrones Nos. 2.995 y 2.999.

Los padrones ubicados en dichas manzanas tendrán prohibido el uso residencial.

Se priorizarán las relocalizaciones de viviendas existentes.

Asimismo se prohibirán nuevos fraccionamientos, construcciones o reformas de viviendas, locales comerciales o industriales.

El uso de suelo predominante permitido será recreativo, deportivo, turístico y locales bailables.

Se admitirán servicios comerciales y equipamientos complementarios a los usos anteriores.

Se prohíbe toda construcción permanente admitiéndose únicamente construcciones livianas, desmontables, de pequeño porte para sus complementarios de servicios (infraestructura, recreativa y turística).

Se fomentarán proyectos urbanos estratégicos con actividades compatibles con la inundación.

## **41.5 – Edificabilidad.**

Para las construcciones en la zona se prevé una altura máxima de 6 m.

- Retiro frontal de 4 m.
- FOS: 50%.

Las construcciones tendrán las siguientes condiciones de edificabilidad:

En esta zona se admite como altura máxima 3 plantas correspondientes a 12 m. de altura. Se exigirá Planta Baja libre.



# Junta Departamental de Paysandú



En esta zona se admite "gálibo". Sobre las alturas máximas u obligatorias admitidas únicamente para esta zona, podrá construirse otro piso habitable de altura máxima exterior de 3 m., cuya fachada deberá retirarse como mínimo 3 m. del plano frontal de edificación, no admitiéndose en ningún caso que su fachada coincida con la fachada general del edificio. En la zona de retiro del gálibo no se admitirá ningún tipo de construcción a excepción de obras de coronamiento. Cuando en el "gálibo" se proyecten construcciones con techo inclinado o curvo, la altura máxima admitida será de 3,50 m. que se tomará en el punto medio de la cubierta.

Sobre estas alturas máximas establecidas sobre "gálibo" se podrá construir:

1. Una baranda calada, maciza o vidriada de hasta 1,20 m. de altura.
2. Salas de máquinas, cajas de escaleras, conductos y tanques de agua, los que deberán conformar una unidad arquitectónica con el conjunto edificado.

## **42.5 – Edificabilidad.**

Para las construcciones livianas admisibles en la zona se prevé una altura máxima de 3 m.

Para el resto de las construcciones en la zona se prevé una altura máxima de 6 m. edificados.

Para toda la zona:

- Retiro frontal de 4 m.
- FOS: 50%.

Tratándose del uso residencial admitido, las nuevas construcciones se deberán edificar sobre la cota +10.00 de cota Puerto y tendrán las siguientes condiciones de edificabilidad:

En esta zona se admite como altura máxima 4 plantas correspondientes a 12 m. de altura. Se exigirá Planta Baja libre.

En esta zona se admite "gálibo". Sobre las alturas máximas u obligatorias admitidas únicamente para esta zona, podrá construirse otro piso habitable de altura máxima exterior 3 m., cuya fachada deberá retirarse como mínimo 3 m. del plano frontal de edificación, no admitiéndose en ningún caso que su fachada coincida con la fachada general del edificio. En la zona de retiro del "gálibo" no se admitirá ningún tipo de construcción a excepción de obras de coronamiento. Cuando en el "gálibo" se proyecten construcciones con techo inclinado o curvo, la altura máxima admitida será de 3,5 m. que se tomará en el punto medio de la cubierta.

Sobre estas alturas máximas establecidas sobre "gálibo" se podrá construir:

1. Una baranda calada, maciza o vidriada de hasta 1,20 m. de altura.
2. Salas de máquinas, cajas de escaleras, conductos y tanques de agua, los que deberán conformar una unidad arquitectónica con el conjunto edificado.

## **50.3 – Fraccionamiento y edificabilidad por sectores.**

Lotes con red de agua potable y saneamiento de OSE (o en su defecto con el sistema de saneamiento construido y aprobado por las oficinas competentes de la Intendencia Departamental), eléctrica de UTE y pavimento con riego bituminoso, frente mínimo 15 m. y superficie mínima 450 m<sup>2</sup>.



# Junta Departamental de Paysandú



Los que no cumplan con algunos de los requisitos establecidos en el inciso anterior, deberán fraccionarse de tal manera que ocupen tantos solares del proyecto definitivo como sean necesarios, hasta llegar a un mínimo de 2.000 m<sup>2</sup>.

En esta zona se establecen las siguientes condiciones para la edificación salvo los casos particulares expresamente establecidos en el presente Decreto:

- Retiros frontales de 4 m. a partir de la línea de propiedad.
- Retiros laterales: en frentes menores a 15 m.: unilateral de 3 m.
- En frentes de 15 m. a 30 m.: bilaterales de 3 m. y de 1.5 m.
- En frentes mayores a 30 m.: bilateral de 3 m.
- En predios ya loteados; de entre 10 y 15 m.: unilateral de 3 m.
- En frentes menores a 10 m.: no se exigirán retiros.
- Superficie máxima edificable del predio (FOS): 50%.
- Altura máxima: 9 m.
- Sobre Park Way se podrá construir hasta 12 m. de altura.

## **51.4 – Edificabilidad.**

Condiciones para la edificación:

- Retiros frontales de 4 m. y de 25 m. sobre Ruta Nacional No. 3 a partir de la línea de propiedad.
- Retiros bilaterales de 3 m.
- Altura máxima: 9 m.
- Superficie máxima edificable del predio (FOS): 40%.

## **54.4 – Edificabilidad de SU2.**

- Retiro frontal de 4 m.
- Retiro bilateral de 3 m.
- Superficie máxima edificable del predio (FOS): 50%.
- Altura máxima: 9 m.

## **Fraccionamiento en SU4.1.**

Se podrá fraccionar en predios de 1 ha. de superficie mínima. Frentes mínimos 45 m.

## **Fraccionamiento en Sector Sur.**

1. Lotes con red de agua potable y posibilidad de saneamiento alternativo al de OSE, aprobado por las oficinas competentes de la Intendencia Departamental, debidamente construido al edificar, red eléctrica de UTE y pavimento, se podrán fraccionar con un frente mínimo de 15 m., superficie mínima de 450 m<sup>2</sup>., superficie máxima edificable del predio (FOS): 60%.
2. Los que no cuenten con agua potable y calle con una terminación mínima de tosca compactada, siempre que cumplan con el frente mínimo y superficie mínima, deberán fraccionarse de tal manera que ocupen tantos solares del proyecto definitivo como sean necesarios, hasta llegar a un mínimo de 2.000 m<sup>2</sup>. Superficie máxima edificable del predio (FOS): 30%.



# Junta Departamental de Paysandú



3. Los lotes resultantes de los fraccionamientos, deberán incluir la plantación de como mínimo un árbol cada 5 m. lineales de frente.
4. Tratándose de programas de viviendas de interés social se permitirá un mínimo de fraccionamiento de 150 m<sup>2</sup>. La superficie máxima edificable (FOS) para dichos programas será del 70% y no se exigirán los retiros de la zona.

## **57.4 – Edificabilidad en SU4.1.**

Condiciones para la edificación:

- Retiros frontales de 10 m. y de 25 m. sobre Av. de las Américas y de 35 m. sobre Ruta Nacional No. 3 a partir de la línea de propiedad.
- Retiro bilateral de 10 m.
- Altura máxima de 9 m.
- Superficie máxima edificable del predio (FOS): 40%.

## **Edificabilidad en Sector Sur.**

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

- Edificación sobre cota 10 m. del cero Puerto para uso residencial.
- Retiro frontal de 4 m.
- Retiros laterales: en frentes entre 12 m. y 30 m., unilateral de 3 m. En predios con frentes mayores de 30 m., bilaterales de 3 m.
- En predios ya loteados; de entre 10 y 15 m., unilateral de 3 m., menores a 10 m. no se exigirán retiros.
- Altura máxima de edificación: 6 m.

## **58.3 – Edificabilidad en SU4.2.**

Se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación:

- Retiros frontales de 10 m. y de 25 m. sobre Ruta Nacional No. 90 y de 35 m. sobre Ruta Nacional No. 3 a partir de la línea de propiedad.
- Retiros bilaterales de 10 m.
- Altura máxima de 9 m.
- Superficie máxima edificable del predio (FOS): 20%.

## **59.4 – Edificabilidad.**

Se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación:

- Retiros frontal y bilateral de 10 m.
- Superficie máxima edificable del predio (FOS): 20%.
- Altura máxima 9 m.
- Para vivienda de interés social se prevé un retiro unilateral de 3 m.

## **ARTÍCULO 65o.- REGULACIONES PARA LA PRODUCCIÓN.**

### **a) Distancias mínimas para la aplicación de agroquímicos:**

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



# Junta Departamental de Paysandú



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

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

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

## **b) Engorde a corral.**

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

Prohibiciones:

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

Se admite:

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

## **c) Cultivos transgénicos.**

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

## **d) Distancias mínimas para la actividad forestal.**



# Junta Departamental de Paysandú



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

## **e) Monte nativo ribereño y blanqueal.**

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

## **f) Regulación de salas de extracción de miel.**

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

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

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

## **ARTÍCULO 83o.- Criterios generales.**

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

Se prohíbe, con las sanciones establecidas por el artículo 129 del presente Decreto, toda división de la tierra que implique crear lotes independientes menores en superficie a 300 m<sup>2</sup>., sin perjuicio de las superficies determinadas por zona en las fichas técnicas de zonificación (anexo III). Con carácter excepcional, en las actuaciones de programas de viviendas de interés social podrán permitirse fraccionamientos con una superficie de hasta 150 m<sup>2</sup>. por lote.

En el caso de las calles vehiculares nuevas, conformadas de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 5 del Decreto No. 6815/2013, en proyectos de vivienda de interés social, los lotes frentistas a dicha calle tendrán un retiro de 3 m.

Para aquellos casos de predios fraccionados y autorizados fuera de la Ordenanza pero que hayan sido aceptados por un pedido de excepción a la Junta y que puedan demostrarlo mediante un decreto que lo respalde, se aplicarán los siguientes retiros laterales:

- En predios con frentes entre 12 m. y 30 m., unilateral de 3 m.
- En predios con frentes entre 30 m. y 45 m., bilaterales de 3 m.
- En predios con frentes mayores a 45 m., bilaterales de 10 m.



# Junta Departamental de Paysandú



**89.3** – Toda solicitud deberá incluir los siguientes recaudos, sin perjuicio de otra documentación específica y/o información complementaria que la Intendencia requiera en cada caso:

- a) Solicitud de viabilidad territorial del proyecto dirigida al Director de Obras y firmada por los titulares del o los inmuebles que intervienen en el mismo.
- b) Certificado notarial que acredite la propiedad del padrón.
- c) Los profesionales actuantes deberán tener título habilitante y estar inscriptos en el registro de técnicos que lleva la Intendencia. Los mismos quedan facultados de pleno derecho para notificarse y realizar las actuaciones inherentes al trámite de aprobación del proyecto.
- d) Recibo de pago de la Contribución Inmobiliaria que acredite estar al día con dicho tributo.
- e) Cédula catastral vigente de los inmuebles relacionados a la solicitud.
- f) Toda la documentación exigida por los artículos 2º, 3º, 4º y 5º del Decreto No. 323/01 del Poder Ejecutivo y por las normas que le sean aplicables.

"Artículo 50.- La solicitud de todo permiso de construcción dentro del conjunto inmobiliario deberá ser acompañado por una constancia de la administración en la que se establezca que el proyecto cumple con las condiciones convenidas en el Reglamento de Copropiedad. Los titulares de compromisos de compraventa inscriptos al amparo de lo previsto en el artículo 53 de la Ley No. 17.292, podrán ejecutar obras en sus respectivas unidades conforme a lo establecido en el artículo 52 de la misma, solicitando la constancia prevista en dicha norma –hasta tanto no se otorgue el Reglamento de Copropiedad- al propietario de la urbanización. Además deberá cumplir con los recaudos exigidos por la Ordenanza de Edificaciones vigente".

"Artículo 52o.- Cada propietario o promitente comprador de una unidad para realizar obras en la misma, podrá solicitar por si solo el respectivo permiso de construcción a la autoridad municipal competente, y será único y directo responsable de las obras que realice y del pago de sus aportes de seguridad social las que gravarán exclusivamente dicha unidad o lote.

La solicitud de todo permiso de construcción dentro del conjunto inmobiliario, deberá ser acompañada por una constancia de la administración de la urbanización en la que se establezca que el proyecto cumple con las condiciones convenidas en el Reglamento de Copropiedad".

- g) Planos de fraccionamiento, proyecto de eléctrica, proyecto de saneamiento, tratamiento de residuos, trazado de calles y cesiones obligatorias.

**89.5** – El dimensionado de las obras de infraestructura a proyectar deberá garantizar el adecuado funcionamiento para la totalidad de ocupación plena de las unidades resultantes del proyecto de urbanización, teniéndose como base un mínimo de seis integrantes por cada núcleo habitacional, construido o no. Asimismo garantizar los requerimientos de las áreas comunes.

Tanto el dimensionado como las condiciones técnicas de construcción se regularán por lo que establezcan los Organismos Técnicos competentes en cada caso:



# Junta Departamental de Paysandú



- a) **Agua potable.** La provisión y aseguramiento de la misma, se proyectará y realizará de acuerdo a las disposiciones establecidas por OSE para los conjuntos habitacionales, sin perjuicio de las modificaciones y/o adaptaciones que el Ente autorice especialmente para cada caso y bajo su responsabilidad. En caso de suministro mediante fuentes diferentes de la red pública, así como el tendido de la red, deberá contar con la autorización y aprobación definitiva de dicho Ente o quien tenga competencia sobre el tema en la oportunidad. Se deberá presentar plano por Técnico idóneo con el respectivo proyecto.
- b) **Energía eléctrica.** La provisión y el mantenimiento de los transformadores de energía eléctrica, así como las instalaciones respectivas deberán ser aprobadas por UTE, y bajo su normativa específica. Se exigirá iluminación adecuada, según la reglamentación que efectúa la Intendencia Departamental, de todas las vías de circulación de la totalidad de la urbanización. Asimismo se proyectará un sistema de provisión de energía mínimo por medio de generadores diesel o similares para casos de emergencia en áreas de uso común e infraestructura de funcionamiento. Se deberá presentar plano por Técnico idóneo con el respectivo proyecto.
- c) **Saneamiento.** Se exigirá siempre saneamiento colectivo, público o privado. Si es posible el acceso a la red de saneamiento pública deberá conectarse a la misma. Ante la imposibilidad de acceder al saneamiento, se exigirá el tratamiento de las aguas residuales domiciliarias, que proteja la salud de las personas y preserve el medio ambiente, planteando soluciones adecuadas según el caso específico. Las soluciones de tratamiento colectivo privado deberán autorizarse expresamente por la Intendencia Departamental de Paysandú, OSE y el MVOTMA cuando correspondiere. Se deberán evaluar y ajustar los procesos de disposición final de los efluentes de modo de minimizar las afectaciones que pudieran estar causando al ambiente y a las personas.
- Se admite desarrollar un proyecto de saneamiento que incluya alternativas no convencionales tales como recolección de desagües, bajo sistema condominial y efluente decantado (parcial o total) y bombeos, con tratamiento y disposición por infiltración (a nivel de las posesiones individuales o con cierto grado de centralización), o con tratamiento y disposición centralizada, etc. Para ciertas zonas de implantación de la urbanización, donde se registre baja densidad de ocupación, se enfatizará la posibilidad de emplear sistemas de disposición final por infiltración controlada al terreno, previo estudio hidrogeológico. Esto no resulta viable en ciertas zonas donde la falta de espacio suficiente y el alto nivel de la napa freática no lo permitan, en las zonas con subsuelo rocoso, etc.
- No se permitirá el uso de la solución de pozo filtrante en lotes individuales menores a 1.000 m<sup>2</sup>.
- Otras soluciones de saneamiento no convencionales, como baños en seco, se podrían estudiar y evaluar dentro de algún proyecto piloto puntual pero no como solución genérica. Se deberá presentar plano por Técnico idóneo con el respectivo proyecto.
- d) **Residuos.** En todos los casos y sin excepción, el titular de la urbanización tendrá a su cargo y costo la recolección de los residuos sólidos urbanos y su traslado al sitio de disposición final. El sistema de recolección, será realizado de acuerdo a la



# Junta Departamental de Paysandú



normativa que indique la Intendencia Departamental al igual que el mantenimiento de la limpieza e higiene de los espacios libres de uso común. Se deberá presentar plano por Técnico idóneo con el respectivo proyecto.

- e) Trazado de las calles internas.** Los puntos de conexión serán tales que aseguren que el futuro trazado permita su libre tránsito y un correcto escurrimiento de las aguas.

En el caso de urbanizaciones en propiedad horizontal deberán preceptivamente abrirse calles y cederse al uso público a efectos de la continuación e integración a la trama vial existente. Se debe respetar un ancho de 14 m. para las urbanizaciones ubicadas en las zonas urbanas y de 17 m. las zonas suburbanas. Se deberá presentar plano por Técnico idóneo con el respectivo proyecto.

En el caso que existan calles proyectadas y no conformadas, cedidas al uso público con anterioridad a la urbanización, que sean frentistas a los lotes de la misma, será de cargo del urbanizador su conformación así como las infraestructuras y servicios asociados.

Cuando los padrones resultantes del fraccionamiento de uno de mayor área, sean de menor área a la estipulada en esa zona según el Decreto No. 7719/2018, dichos padrones deberán necesariamente generar espacios de uso común (llámese: plazas, sendas, etc.) para poder cumplir con la viabilidad y poder seguir adelante con el trámite de Urbanizaciones en Propiedad Horizontal. Por lo tanto dichos padrones solo serán aprobados dentro del régimen de las Urbanizaciones en Propiedad Horizontal.

- f) Cesiones obligatorias.** Serán de aplicación las cesiones obligatorias de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior del presente Decreto. En todos los casos las nuevas urbanizaciones y fraccionamientos que impliquen apertura de calles, antes de su autorización definitiva deberán ejecutar a su costo, la red vial y la conexión a la red vial general para la continuidad de la trama existente, además de las infraestructuras indicadas en el artículo 38 de la Ley No. 18.308.

Las cesiones obligatorias podrán hacerse efectivas en lotes con servicios que sean parte integrante de la urbanización en propiedad horizontal o, en su caso, en su equivalente en dinero, previa tasación por la Oficina de Edificaciones. Para la respectiva tasación se considerará el valor del lote correspondiente dentro de la urbanización más los servicios asociados.

Asimismo podrán materializarse a través de la cesión de suelo por el equivalente en valor de acuerdo a la tasación antes descripta que puede localizarse en otra zona o sector de la ciudad.

Las opciones deberán ser propuestas por el inversor y aceptadas, previo informe de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Vivienda, Departamento de Obras, mediante resolución fundada del Intendente Departamental.

## **89.9 – Responsabilidad del propietario y de los copropietarios.**

El propietario y copropietario del padrón objeto de urbanización así como el Administrador de la Urbanización en Propiedad Horizontal, serán responsable ante la Intendencia Departamental y ante terceros de:



# Junta Departamental de Paysandú



1. Realizar a su costo las obras de infraestructura (agua potable, energía eléctrica, saneamiento, vialidad, comunicaciones y demás servicios) de acuerdo a las normas para ello establecidas tanto a nivel nacional como departamental.
2. Garantizar el funcionamiento y conservación de los servicios antes detallados.
3. Realizar a su costo, forestación y parquización del área.  
Iguales obligaciones tendrán los futuros copropietarios luego de enajenados los lotes resultantes.
4. Ceder al uso público de pleno derecho los espacios de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 78.2.
5. La realización de las obras de infraestructura y equipamiento comprometidos en el Proyecto deberán realizarse en un término de 24 meses, a partir de la respectiva aprobación definitiva del emprendimiento, con posibilidad de una única prórroga por razones debidamente justificadas.
6. No se podrá dar trámite a Permiso de Construcción alguno, hasta tanto no se acredite haber dado cumplimiento al numeral anterior.

## **ARTÍCULO 101o.- Localización de esparcimiento nocturno.**

### **Definición de local de esparcimiento nocturno o bailes:**

Se definen como locales de esparcimiento nocturno o bailes aquellos locales (llámese boîtes, discotecas, etc.) que REGULARMENTE aglutinen una cantidad importante de personas, escuchando y bailando música a alto volumen, donde hay consumo de alcohol, y hay un intenso tránsito vehicular en ciertos períodos de tiempo en que transcurre el espectáculo, lo que ocasiona molestias a los vecinos que habitan próximos al local. Dentro de esta definición no quedan contempladas las pizzerías, los pubs, los bares, las cafeterías, ni las salas de teatro ni de cine, ni tampoco aquellas instituciones sociales con sedes ya establecidas que esporádicamente cuentan con una jornada de baile y/o evento nocturno con discoteca y/o grupos en vivo. Tampoco quedan incluidos en esta definición aquellos locales que puedan funcionar en horario matutino y/o vespertino.

### **Definición de pubs:**

Se definen como pubs aquellos locales cuya actividad principal consiste en el expendio de bebidas y alimentos al público, a fin de ser consumidos en el mismo, sea que cuenten con música en vivo o no y con actividades semejantes a la de un bar o cafetería, que no cuenten con actividadailable permanente, la cual únicamente puede ser autorizada de manera particular y mediante autorización expresa de las Oficinas competentes de la Intendencia Departamental.

El Intendente Departamental podrá reglamentar las condiciones para determinar las categorías antes definidas.

### **Zona de exclusión – Locales de esparcimiento nocturno o bailes.**

Los locales de esparcimiento nocturno solo podrán implantarse en el área definida al efecto en alguno de los siguientes sectores:

1. Delimitación: al Oeste, calle Francisco Rodríguez Nolla; al Norte, Av. Salto; al Sur, Av. San Martín y al Este, calle No. 139 (F).
2. Borde costero desde Ledesma y Av. Costanera hasta Av. de las Américas, considerando la siguiente delimitación: desde Ledesma hasta su intersección con



# Junta Departamental de Paysandú



Av. José Batlle y Ordóñez, por ésta hasta Av. Salto, hasta Baldomero Vidal y su prolongación Park Way hasta la calle No. 72 N (30) hasta Av. Costanera; al Este la Av. Costanera hasta Av. de las Américas; costa del Río Uruguay al Oeste.

## **ARTÍCULO 139o.- Régimen disciplinario.**

Los infractores de cualquier índole del presente Decreto, serán penados con multas que irán con una multa de 50 UR (cincuenta unidades reajustables) a 50.000 UR (cincuenta mil unidades reajustables), de acuerdo al carácter o gravedad de la misma, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 71 de la Ley No. 18.308, pudiendo además la autoridad competente tomar las medidas necesarias a efectos de recomponer la situación anterior con cargo al infractor.

Tratándose de vivienda de interés social, en el marco de programas públicos de vivienda de interés social, Rehabilitación Urbana, así como las viviendas de uso residencial incluidas en la categoría muy económica, económica y mediana, definida por la Dirección Nacional de Catastro, podrá, por resolución expresa del Intendente Departamental aplicarse las multas establecidas en el Decreto No. 8289/1976 y modificativos, Construcción e Higiene de la Vivienda en los artículos 60 al 65.

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

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

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

### **1. Faltas leves:**

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

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

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



# Junta Departamental de Paysandú



## **2. Faltas graves:**

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

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

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

## **3. Faltas muy graves.**

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

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

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

## **Sujetos pasivos de la aplicación de la sanción.**

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

Subsistirá además la obligación de ajustarse al presente Decreto en un plazo máximo de un año. Si venciera el plazo antes referido sin haberse normalizado la situación, se iniciarán las acciones específicas previstas en el artículo 69 de la Ley No. 18.308. En lo



# Junta Departamental de Paysandú



que corresponda se aplicará todo lo dispuesto en las Leyes Nos. 10.723, 10.866, 13.493 y modificativas.

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

## **ARTÍCULO 140o.- Aplicación inmediata del Plan y ajustes legales.**

El presente Plan Local será de aplicación inmediata desde su vigencia a todas las situaciones tanto de obra nueva como de regularización de construcciones independientemente de la fecha de las mismas.

Derógase tácitamente toda normativa departamental vigente a la fecha de su promulgación que contravenga el presente Decreto.

Deróganse expresamente las siguientes normas:

- Decreto No. 3442/1953.
- Decreto No. 4067/1955.
- Decreto No. 5693/1961.
- Decreto No. 5962/1963.
- Decreto No. 6727/1967.
- Decreto No. 7831/1972.
- Decreto No. 9679/1984.
- Decreto No. 3557/1999.
- Decreto No. 3813/2000.
- Decreto No. 3885/2000.
- Decreto No. 4226/2002
- Decreto No. 4489/2003 y modificativos.
- Mantiene las derogaciones expresas del Decreto No. 4489/2003.
- Decreto No. 4568/2004.
- Decreto No. 4805/2005.

## **ARTÍCULO 2o.- Comuníquese, etc."**

Saludan muy atentamente.

**GRACIELA INTHAMOUSSU**

Directora General Interina de Secretaría

**HERMES PASTORINI**

Presidente