

ÍNDICE

ÍNDICE.....	1
CAPÍTULO I.....	11
DISPOSICIONES GENERALES, OBJETIVOS Y ALCANCES.....	11
Artículo 1.- Disposiciones Generales	11
Artículo 2.- Definición del PLAN LOCAL	11
Artículo 3.- Marco Normativo.....	11
Artículo 4.- Ámbito de Aplicación Territorial.....	12
Artículo 5.- Ámbito de Aplicación Subjetivo	12
Artículo 6.- Contenido del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Treinta y Tres y su micro región	12
Artículo 7.- Objetivo General del Instrumento.....	13
Artículo 8.- Objetivos Específicos del Instrumento	13
Artículo 9.- Revisión del Instrumento.....	14
Artículo 10.- De las interpretaciones y modificaciones del Instrumento.....	14
Artículo 11.- De las normas reglamentarias e instrumentales.....	15
Artículo 12.- Documentos constitutivos	15
Artículo 13.- Vigencia del instrumento.....	15
CAPÍTULO II.....	16
Artículo 14.- Modelo Territorial.....	16
SECCIÓN I.....	16
PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO	16
Artículo 15.- Planificar el crecimiento y desarrollo de la ciudad con coherencia urbanística	16
Artículo 16.- Regular las actuaciones y los procesos de ocupación, transformación y uso del territorio.....	17
Artículo 17.- Propender a mitigar los conflictos generados por las inundaciones	17
Artículo 18.- Sobre zonas de riesgo de inundación	18
SECCIÓN II.....	24
PROGRAMA DE DESARROLLO VIAL	24

Artículo 19.- Propender a mejorar la red vial.....	24
Artículo 20.- Instrumentar medidas tendientes a la organización del tránsito dentro del ámbito de aplicación.....	24
Artículo 21.- Crear una red de vías de fluida accesibilidad y conectividad entre los diferentes sectores del área urbana.....	25
Artículo 22.- Mejorar las condiciones para la circulación en áreas de la ciudad donde se generan los mayores conflictos vehiculares	25
Artículo 23.- Propender a aumentar la capacidad de estacionamientos en el ámbito de aplicación.....	25
Artículo 24.- Propender a mitigar los conflictos generados en el área centro de la ciudad	26
Artículo 25.- Promover sistemas complementarios de movilidad ciudadana, calles de servicios y sendas peatonales.....	26
Artículo 26.- Coordinar medidas tendientes a mejorar el acceso a la ciudad de Treinta y Tres y su micro región.....	27
Artículo 27.- Promover el acceso universal de la ciudadanía a la vía pública, espectáculos, centros recreativos y culturales, y oficinas públicas	27
Artículo 28.- Propender al mejoramiento de las infraestructuras urbanas	27
Artículo 29.- Coordinar con AFE las medidas de seguridad a ser tomadas en aquellos lugares donde se dan los mayores conflictos por el pasaje de la vía férrea en el ámbito del PLAN LOCAL.....	28
SECCIÓN III.....	28
Programa de mejoramiento integral del hábitat e integración socio-urbana	28
Artículo 30.- Coordinar políticas urbanas en la solución de los problemas del hábitat	28
SECCIÓN IV	29
Programa de Desarrollo de Centralidades y Equipamientos	29
Artículo 31.- Dotar a la ciudad de equipamientos para satisfacer las necesidades comunitarias	29
SECCIÓN V	29
Programa de Desarrollo de Espacios Públicos	29
Artículo 32.- Propender a crear un sistema de espacios públicos calificados	29
SECCIÓN VI	31
Programa de Conservación y puesta en valor del ambiente y del patrimonio.....	31
Artículo 33.- Poner en valor el patrimonio cultural, histórico y natural en el ámbito de aplicación.	31
Artículo 34.- Instrumento complementario del Plan Local	32
Artículo 35.- Inventario Departamental	32

Artículo 36.- De los montes nativos.....	33
Artículo 37.- De los Grados de Protección Patrimonial	33
Artículo 38.- De las Condiciones de Demolición.....	34
Artículo 39.- De las Fincas ruinosas o peligrosas.....	34
Artículo 40.- De los trámites de viabilidad urbanística	34
SECCIÓN VII	35
Programa de Fortalecimiento del sistema local de innovación y formación de recursos humanos	35
Artículo 41.- Adaptar los recursos humanos y de infraestructuras existentes, a las nuevas demandas regionales	35
SECCIÓN VIII	35
Programa de Desarrollo de cadenas productivas agroindustriales	35
Artículo 42.- Desarrollo y Promoción Económica.....	35
SECCIÓN IX.....	36
Programa de Gestión Ambiental	36
Artículo 43.- Mejorar el sistema de recolección de los residuos sólidos urbanos y del sistema de disposición final.....	36
Artículo 44.- Proteger áreas naturales de interés ecológico, paisajístico, de conservación del medio ambiente y los recursos naturales	37
SECCIÓN X.....	38
Artículo 45.- Programa de Promoción Social.....	38
CAPÍTULO III.....	38
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN.....	38
Artículo 46.- Instrumentos de Planificación y Gestión.....	38
Artículo 47.- Perímetros de Ordenamiento Territorial: Definición	38
Artículo 48.- Categorización de Suelo – Definición	39
Artículo 49.- Suelo Categoría Urbana - Definición.....	39
Artículo 50.- Suelo Categoría Urbana Consolidado - Definición	39
Artículo 51.- Suelo Categoría Urbana No Consolidado - Definición	39
Artículo 52.- Suelo Categoría Urbana Subcategoría Urbana Parquizable - Definición.....	39
Artículo 53.- Suelo Categoría Suburbana – Definición	40
Artículo 54.- Suelo Categoría Suburbana Subcategoría Rururbano – Definición.....	40

Artículo 55.- Suelo Categoría Suburbana Subcategoría de preferencia Logístico y Servicios – Definición.....	40
Artículo 56.- Suelo Categoría Suburbana Subcategoría Industrial – Definición.....	41
Artículo 57.- Suelo Categoría Suburbana Subcategoría Industrial de Bajo Impacto – Definición	41
Artículo 58.- Suelo Categoría Suburbana Subcategoría Turística – Definición	41
Artículo 59.- Suelo con el Atributo de Potencialmente Transformable – Definición.....	41
Artículo 60.- Suelo con el Atributo de Potencialmente Transformable a Suburbano Turístico – Definición.....	41
Artículo 61.- Suelo Categoría Rural Subcategoría Rural Productiva – Definición	42
Artículo 62.- Suelo Categoría Rural Subcategoría Rural Natural – Definición.....	42
Artículo 63.- Zonificación – Definición.....	42
Artículo 64.- Zonificación.....	42
Artículo 65.- Zona Urbana - Definición	42
Artículo 66.- Zona de Desarrollo Proyectado - Definición.....	42
Artículo 67.- Zona de Ordenación Especial - Definición	43
Artículo 68.- Zona Actividades Múltiples - Definición	43
Artículo 69.- Zona Industrial - Definición.....	43
Artículo 70.- Zona Hortícola - Definición	44
Artículo 71.- Zona de Espacios Verdes, Recreativos, Ocio y Espectáculos - Definición	44
Artículo 72.- Zona de Protección y Valorización Ambiental - Definición	44
Artículo 73.- Zona Rural Productiva – Definición	44
CAPÍTULO IV	45
CATEGORIZACIÓN DE SUELO CIUDAD DE TREINTA Y TRES	45
Artículo 74.- Suelo Categoría Urbana Consolidado	45
Artículo 75.- Suelo Categoría Urbana No Consolidado	46
Artículo 76.- Suelo Categoría Urbana Subcategoría Urbana Parquizable	47
Artículo 77.- Suelo Categoría Suburbana	47
Artículo 78.- Suelo Categoría Suburbana Subcategoría Industrial	47
Artículo 79.- Suelo Categoría Suburbana Subcategoría Logística y Servicios.....	48
Artículo 80.- Suelo Categoría Suburbana Subcategoría Industrial de Bajo Impacto.....	48
Artículo 81.- Suelo Categoría Suburbana Subcategoría Turístico	48
Artículo 82.- Suelo Categoría Suburbana Subcategoría Rururbano	48

Artículo 83.- Suelo Categoría Rural Potencialmente Transformable a Suburbano.....	49
Artículo 84.- Suelo Categoría Rural Potencialmente Transformable a Suburbano Subcategoría logística y servicios	49
Artículo 85.- Suelo Categoría Rural Potencialmente Transformable a Suburbano Subcategoría logística.....	49
Artículo 86.- Suelo Categoría Rural Potencialmente Transformable a Suburbano Subcategoría industrial.....	49
Artículo 87.- Suelo Categoría Rural Potencialmente Transformable a Suburbano Turístico	49
Artículo 88.- Suelo Categoría Rural Sucategoría Rural Natural	49
Artículo 89.- Suelo Categoría Rural Sucategoría Rural Productivo	49
CAPÍTULO V	49
ZONIFICACIÓN	49
Artículo 90.- Zona Urbana	49
Artículo 91.- Zona de Desarrollo Proyectado	50
Artículo 92.- Zona de Desarrollo Proyectado de Preferencia Logística.....	51
Artículo 93.- Zona de Desarrollo Proyectado de Preferencia Servicios.....	51
Artículo 94.- Zona de Desarrollo Proyectado de Preferencia Industrial	51
Artículo 95.- Zona de Desarrollo Proyectado de Uso Turístico	51
Artículo 96.- Zona de Ordenación Especial	51
Artículo 97.- Zona de Ordenación Especial de Preferencia Logística	51
Artículo 98.- Zona de Ordenación Especial de Preferencia Servicios.....	51
Artículo 99.- Zona de Ordenación Especial de Uso Turístico	52
Artículo 100.- Zona Actividades Múltiples.....	52
Artículo 101.- Zona Industrial	52
Artículo 102.- Zona Hortícola	52
Artículo 103.- Zona Espacios Verdes, Recreativos, Ocio y Espectáculos.....	52
Artículo 104.- Zona de Protección y Valorización Ambiental.....	53
Artículo 105.- Zona Rural Productiva.....	53
CAPÍTULO VI	53
DISPOSICIONES PARTICULARES DE USO DEL SUELO	53
Artículo 106.- De la clasificación de actividades	53
Artículo 107.- De la localización de actividades	53

Artículo 108.- De la Viabilidad de localización	57
Artículo 109.- Del Estudio de Impacto Territorial.....	57
Artículo 110.- Clasificación tipológica de usos y actividades del suelo	59
Artículo 111.- Uso residencial con servicios y equipamientos complementarios.....	59
Artículo 112.- Uso residencial mixto	59
Artículo 113.- Uso residencial productivo	59
Artículo 114.- Uso actividades múltiples	59
Artículo 115.- Uso industrial.....	60
Artículo 116.- De la categoría de los establecimientos de acuerdo a su tamaño	60
CAPÍTULO VII	61
NORMATIVAS SOBRE ATRIBUTOS URBANÍSTICOS Y EDIFICABILIDAD.....	61
Artículo 117.- Área mínima de predios	61
Artículo 118.- Ancho mínimo.....	61
Artículo 119.- Factor de ocupación del suelo (FOS)	61
Artículo 120.- Altura máxima de las construcciones	61
Artículo 121.- Retiros frontales	61
Artículo 122.- Construcciones en retiros frontales	62
Artículo 123.- Retiros laterales	62
Artículo 124.- Construcciones en retiros laterales	62
Artículo 125.- Retiros con regularización de obras	62
Artículo 126.- Fichas Normativas.....	62
Artículo 127.- Zona Urbana Central.....	63
Artículo 128.- Zona Urbana Central Este	63
Artículo 129.- Zona Urbana Este.....	63
Artículo 130.- Zona Urbana Norte	63
Artículo 131.- Zona Urbana Sur	64
Artículo 132.- Zona Urbana Villa Sara.....	64
Artículo 133.- Zona Urbana Oeste ruta 8	64
Artículo 134.- Zona Suburbana Actividades Múltiples	64
Artículo 135.- Zona Urbana río Olimar	65
Artículo 136.- Zona Suburbana Rururbano Este.....	65

Artículo 137.- Zona Suburbana Rururbano Norte 1	65
Artículo 138.- Zona Suburbana Rururbano Norte 2	65
Artículo 139.- Zona Suburbana Industrial.....	66
Artículo 140.- Zona Suburbana Sur.....	66
Artículo 141.- Zona Suburbana La Calera	66
Artículo 142.- Zona Suburbana de Actividades Restringidas	66
Artículo 143.- Zona Suburbana Villa Sara	66
Artículo 144.- Zona Suburbana Logística	67
Artículo 145.- Zona Suburbana Servicios.....	67
Artículo 146.- Zona Suburbana Industrial Bajo Impacto	67
Artículo 147.- Zona Suburbana Uso Turístico.....	67
CAPÍTULO VIII	67
REGÍMENES DE GESTIÓN DEL SUELO	67
Artículo 148.- Regímenes de Gestión de Suelo	67
Artículo 149.- Régimen General	68
Artículo 150.- Régimen de Gestión Asociada	68
Artículo 151.- Unidades de Actuación.....	68
Artículo 152.- Actuaciones integradas.....	68
Artículo 153.- Obligaciones de la propiedad inmueble en suelo urbano no consolidado y suelo potencialmente transformable	69
Artículo 154.- Sistema de Gestión	69
CAPÍTULO IX.....	69
NORMAS LEGALES DE GESTIÓN	69
Artículo 155.- Ejecución del Planeamiento	69
Artículo 156.- Régimen de suelo urbano consolidado	70
Artículo 157.- Retorno de las valorizaciones.....	70
Artículo 158.- Uso de los fondos públicos	70
Artículo 159.- Exclusión de suelo en el proceso de urbanización	70
Artículo 160.- Mayores aprovechamientos.....	70
Artículo 161.- Fraccionamiento, edificación o utilización obligatoria.....	70
Artículo 162.- Inmuebles necesarios para el cumplimiento de los planes.....	70
Artículo 163.- Fraccionamiento en suelo urbano.....	70

Artículo 164.-	Declaración de utilidad pública	71
Artículo 165.-	Condiciones generales del instrumento	71
CAPÍTULO X.....		71
INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN.....		71
Artículo 166.-	Dirección de la Gestión Urbanística y el Ordenamiento Territorial	71
Artículo 167.-	Ejecución del planeamiento: equidistribución y deberes legales	71
Artículo 168.-	Instrumentos de Ordenamiento Territorial.....	71
Artículo 169.-	Instrumentos de Gestión	72
Artículo 170.-	Programas de Actuación Integrada	72
Artículo 171.-	Licitación para la ejecución de Programas de Actuación Integrada.....	73
Artículo 172.-	Adjudicación. Redacción del Programa	73
Artículo 173.-	Incumplimiento de las obligaciones	73
Artículo 174.-	Programa de Actuación Integrada a iniciativa de los propietarios del suelo.....	73
Artículo 175.-	Planes Parciales y Sectoriales	74
Artículo 176.-	Formulación de Planes Parciales y Sectoriales	74
Artículo 177.-	Proyectos de Detalle.....	74
Artículo 178.-	Documentación requerida para Proyectos de Detalle	75
Artículo 179.-	Sistema de Cautelas Urbanísticas – Definición.....	75
Artículo 180.-	Cautelas urbanísticas - Plazos.....	75
Artículo 181.-	Sistema de Cautelas Urbanísticas - Operaciones comprendidas	75
Artículo 182.-	Sistema de Cautelas Urbanísticas - Derechos y Obligaciones de tenedores	76
Artículo 183.-	Derechos y obligaciones de Organismos Públicos y Entidades Privadas.....	76
Artículo 184.-	Transferencias, cauciones y rescate	76
Artículo 185.-	Expropiación por incumplimiento de deberes territoriales	77
Artículo 186.-	Expropiación por razones de urbanismo	77
Artículo 187.-	Derechos de arrendatarios	77
Artículo 188.-	Derecho de Preferencia	77
Artículo 189.-	Derecho de Superficie	78
Artículo 190.-	Cartera de Tierras	78
Artículo 191.-	Concesiones de Obra Pública	79
Artículo 192.-	Contrato Plan	79

Artículo 193.- Instrumentación del Contrato-Plan	79
Artículo 194.- Convenios de cogestión	80
Artículo 195.- Inventario de Bienes de Interés Municipal.....	80
Artículo 196.- Normas Complementarias	81
Artículo 197.- Coordinación de obras públicas	81
CAPÍTULO XI.....	81
DISPOSICIONES GENERALES	81
Artículo 198.- De las construcciones	81
Artículo 199.- De las habilitaciones	81
Artículo 200.- De la edificación inapropiada	81
Artículo 201.- Edificación inapropiada - Definición	81
Artículo 202.- De la edificación inapropiada – Generalidades	82
Artículo 203.- De los predios baldíos.....	83
Artículo 204.- De los predios baldíos - Definición	83
Artículo 205.- De los predios baldíos - Generalidades	83
Artículo 206.- De las veredas y calzadas.....	84
Artículo 207.- De las barreras	85
Artículo 208.- De los accesos para discapacitados	85
Artículo 209.- Del trazado de nuevas calles	85
Artículo 210.- De las calles.....	86
Artículo 211.- De la recepción de solicitudes	86
Artículo 212.- De los nuevos fraccionamientos.....	87
Artículo 213.- Condiciones de no fraccionabilidad.....	88
Artículo 214.- Excepciones	88
Artículo 215.- De las urbanizaciones en propiedad horizontal	89
CAPÍTULO XII.....	90
DISPOSICIONES ESPECIALES	90
Artículo 216.- Norma de aplicación	90
Artículo 217.- Control territorial.....	90
Artículo 218.- Sistema de monitoreo y evaluación territorial.....	90
Artículo 219.- Penalidades.....	91

Artículo 220.-	Publicación.....	91
CAPÍTULO XIII.....		91
Artículo 221.-	Ajustes Normativos.....	91

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES, OBJETIVOS Y ALCANCES

Artículo 1.- Disposiciones Generales

Apruébase el Instrumento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Treinta y Tres y su micro región (en adelante PLAN LOCAL), contenido en las disposiciones del presente Decreto, así como la correspondiente cartografía, fichas normativas y documentos constitutivos incluidos en el mismo.

Artículo 2.- Definición del PLAN LOCAL

El PLAN LOCAL, como instrumento de ordenamiento territorial, en su formulación, ejecución, supervisión y evaluación, constituye un sistema continuo para la gestión del territorio y está integrado por normas jurídicas orientadas al desarrollo sustentable del ámbito de aplicación. Toda actividad con incidencia dentro del ámbito de aplicación del PLAN LOCAL, debe coordinarse con las disposiciones establecidas en el presente Decreto. La Intendencia Departamental de Treinta y Tres, las entidades públicas, los actores privados, los propietarios de bienes inmuebles y en general los habitantes de la ciudad de Treinta y Tres y su micro región, deberán adecuar sus acciones y actuaciones sobre el territorio, a las previsiones del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Treinta y Tres y su micro región, sin perjuicio del principio de libertad consagrado en el artículo 10 de la Constitución de la República, siendo fiscalizadas y supervisadas por las autoridades con competencia urbanística y territorial.

Artículo 3.- Marco Normativo

El presente Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Treinta y Tres y su micro región, se integra en el sistema normativo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, constituido por el conjunto de normas de legislación nacional y departamental vigentes en esa materia y especialmente en las disposiciones de los Artículos 7,47,72 y 332 de la Constitución de la República, Leyes N° 18.308 de 18 de junio de 2008, 18.367 de 10 de octubre de 2008, ambas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y sus decretos reglamentarios respectivos (Decretos N° 221/09 del 11 de mayo de 2009; N° 400/09 del 26 de agosto de 2009 y N° 523/09 del 16 de noviembre de 2009); Leyes N° 18.567 de 13 de setiembre de 2009, 18.644 de 12 de febrero de 2010 y 18.653 de 15 de marzo de 2010 sobre Descentralización Política y Participación Ciudadana; Ley 17.283 de 28 de noviembre de 2000 sobre Protección del Medio Ambiente y su reglamentación; Ley 16.466 de 19 de enero de 1994 sobre Evaluación de Impacto Ambiental y su reglamentación; Ley 15.239 de 23 de diciembre de 1981 sobre Uso y Conservación de suelos y aguas; Decreto Ley 14.859 de 15 de diciembre de 1978 y modificativas sobre Código de Aguas; Ley 18.610 de 2 de octubre de 2009 sobre Política Nacional de Aguas; Leyes 10.723 de 21 de abril de 1946 y 10.866 de 25 de octubre de 1946 y modificativas sobre Centros Poblados; Artículo 282 de la Ley 19.149 de 24 de Octubre de 2013; Ley 19.044 del 28 de diciembre de 2012, Artículos 607 y 610 de la Ley de Presupuesto N° 18.719 de 27 de diciembre de 2010; Ley 14.044 de 20 de octubre de 1971 sobre Patrimonio Cultural de la Nación y modificativas y Ley 9.515 de 28 de octubre de 1935 Ley Orgánica Municipal. A escala departamental, rigen las Directrices Departamentales de Ordenamiento

Territorial y Desarrollo Sostenible del Departamento de Treinta y Tres; Decreto N° 07/2013 de 11 de julio de 2013. Decreto N° 27/95 de 22 de noviembre de 1995; Ordenanza sobre Trazado de calles, amanzanamiento y fraccionabilidad; Resolución N° 3484/947 de 28 de noviembre de 1947, referente a Edificabilidad; Ordenanza N° 8883 de 20 de setiembre de 1952, sobre Altura de edificación; Decreto N° 11/87 de 23 de junio de 1987, sobre Retiros.

Artículo 4.- Ámbito de Aplicación Territorial

El ámbito de aplicación del presente PLAN LOCAL está comprendido en el siguiente perímetro, especificado en el *Plano N° A1 – Ámbito de Aplicación*, al oeste de predio padrón rural N° 526, eje Camino del Medio al este, eje ruta N° 98 al norte, límite norte de los predios padrones rurales N° 3.747 y 9.135, Arroyo Yermal Grande al norte, límite norte de los predios padrones rurales N° 965 y 3, límite oeste de los predios padrones rurales N° 968, 5.854 y 439, límite norte de los predios padrones rurales N° 439 y 9.000, cañada de Las Piedras al sur, eje ruta N° 17 al este, eje camino Colonia Dionisio Díaz al sur, eje camino norte Colonia Dionisio Díaz al este, eje camino este Colonia Dionisio Díaz al sur, eje camino sur Colonia Dionisio Díaz al oeste, eje camino represa Ney Ferreira, camino del Mensajero, límite este del predio padrón rural N° 7.092, Cañada de las Piedras al sureste, límite este de los predios padrones rurales N° 5.231 y 1.539, eje ruta N° 19 al noroeste, límite este de los predios padrones rurales N° 8.305 y 1.434, límite suroeste de los predios padrones rurales N° 1.434, 6.883, 5.870, 1.439, 5.997, 4.435 y 3.986, ruta N° 8, al oeste ruta N° 19, Cañada Los Arrayanes en sentido este, al oeste de predios padrones rurales N° 35, 2.598 y 2.767.

Artículo 5.- Ámbito de Aplicación Subjetivo

El ámbito subjetivo de aplicación del presente instrumento se extiende a todos los habitantes de la ciudad de Treinta y Tres y su micro región y a cualquier persona física o jurídica que actúe, se proponga actuar en el ámbito de aplicación o que desarrolle actos u operaciones técnicas y materiales regulados por el mismo dentro de los límites establecidos en el artículo anterior.

Artículo 6.- Contenido del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Treinta y Tres y su micro región

El PLAN LOCAL, como instrumento de ordenamiento territorial, en su formulación, ejecución, supervisión y evaluación, constituye un sistema continuo para la gestión del territorio. Es el instrumento mediante el cual se ordena en forma general e integral la ciudad de Treinta y Tres y su micro región, estableciendo:

- a) Las orientaciones que rigen la estrategia general de la actividad territorial de la ciudad de Treinta y Tres y su micro región.
- b) Los programas para desarrollo y ejecución del PLAN LOCAL.
- c) Las estructuras y los sistemas territoriales.
- d) La zonificación, usos y ocupación del suelo.
- e) La regulación del uso y el aprovechamiento del suelo, amanzanamientos y fraccionamientos, construcción de infraestructuras y edificabilidad.

f) La definición de políticas de renovación y desarrollo urbano, de preservación y aprovechamiento productivo del Suelo Rural y de Protección del Patrimonio Cultural y Natural de la ciudad de Treinta y Tres y su micro región.

g) Los principales instrumentos de gestión urbana y territorial.

Artículo 7.- Objetivo General del Instrumento

Tiene como objetivo general planificar y orientar el proceso de ocupación del suelo hacia el desarrollo integrado y ambientalmente sostenible, mediante el ordenamiento del territorio y la previsión de los procesos de transformación del mismo, dentro del ámbito de aplicación establecido en el artículo 4 del presente Decreto.

Artículo 8.- Objetivos Específicos del Instrumento

Constituyen objetivos específicos del instrumento:

a) Propender al acceso de los servicios colectivos y equipamientos urbanos (educativos, recreativos, sanitarios) de toda la población, así como a los niveles de cobertura básicos de infraestructura (agua potable, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, vialidad).

b) Regular los procesos de expansión de la mancha urbana dando continuidad a la trama urbana existente.

c) Prohibir la existencia de situaciones urbanas que atenten contra el medio ambiente, en particular la urbanización en zonas con alto riesgo de inundación o de lento drenaje natural.

d) Proteger y valorizar el medio ambiente y el patrimonio natural y cultural. Poner en valor las características patrimoniales destacables, tanto construidas como naturales.

e) Promover el uso racional de los recursos naturales, culturales y ecosistemas frágiles, en forma sostenida y eficiente.

f) Categorizar el territorio de acuerdo a los parámetros de la Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008, de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

g) Orientar el desarrollo de las diferentes actividades (industriales, agro-industriales, logísticas, servicios, agropecuarias, entre otras) a través del proceso de zonificación, ordenando y haciendo un uso adecuado del territorio mediante procesos de localización que no generen conflictos físicos y ambientales en el entorno.

h) Promover las acciones tendientes a lograr el bien común para toda la población, mediante el goce equitativo del medio ambiente urbano y rural.

i) Reafirmar la identidad social, cultural y productiva local.

j) Promover el desarrollo económico y social del ámbito de aplicación del PLAN LOCAL, mediante el más adecuado acondicionamiento y uso de sus recursos naturales y construidos.

Artículo 9.- Revisión del Instrumento

La revisión del contenido del presente PLAN LOCAL de la ciudad de Treinta y Tres y su micro región, se efectuará ante el acaecimiento de las siguientes circunstancias, sin perjuicio de las competencias constitucionales y como un deber del Gobierno Departamental:

- a) El presente Instrumento será objeto de estudio y revisión una vez cumplidos 5 años desde su aprobación por la Junta Departamental.
- b) Constatación de transformaciones territoriales de tal importancia, que motiven la alteración de las líneas estratégicas vigentes.
- c) Podrá asimismo ser objeto de revisión y/o modificación durante su vigencia, 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.
- d) Ante situaciones de emergencia enmarcadas en las actuaciones de los Comités Nacional y Departamental de Emergencia adecuadamente fundadas, el Ejecutivo Departamental podrá tomar resoluciones motivadas en la necesidad de salvaguardar el interés público, que afecten transitoriamente y parcialmente al Plan Local debiendo dar inmediata comunicación la Junta Departamental estándose a lo que ésta resuelva. Hasta tanto la Junta Departamental no se pronuncie, o el Ejecutivo Departamental de oficio no las derogue, las resoluciones modificatorias se mantendrán vigentes.

Artículo 10.- De las interpretaciones y modificaciones del Instrumento

Sin perjuicio de las normas que regulan la interpretación de las normas jurídicas y de las competencias constitucionales y legales de los órganos del Gobierno Departamental en materia de interpretación y aplicación, cuando se presenten imprecisiones o contradicciones en las disposiciones normativas incluidas en el presente Decreto, se aplicarán las siguientes reglas de prevalencia para resolución de conflictos:

- a) En aplicación de lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, de 18 de junio 2008, el Intendente Departamental por resolución fundada y con expresión de los extremos fácticos, técnicos o políticos podrá remitir a la Junta Departamental para su consideración toda modificación en determinaciones definidas como no sustanciales, que tienda a mejorar las calidades del instrumento, sin seguir los procedimientos de participación social previstos en la Ley anteriormente mencionada, sin perjuicio que las mismas deberán ser establecidas por normas de igual jerarquía.
- b) A los efectos de la aplicación del PLAN LOCAL se consideran como aspectos no sustanciales: identificación errónea de padrones, errores tipográficos, alturas máximas, FOS, retiros, servidumbres “non edificandi”, ajustes evidentes de parámetros o límites y alteraciones en los Reglamentos de los Entes Públicos. Para estos casos, el procedimiento se iniciará ante la Intendencia Departamental por iniciativa propia o de cualquier interesado, requiriéndose en la tramitación los informes técnicos del caso. Podrán corregirse los errores mencionados en el presente literal, directamente por resolución del Intendente, pudiendo culminar el procedimiento con la remisión de la iniciativa a la Junta Departamental para su aprobación por mayoría simple y se cumplirá con el artículo 26 de la ley 18.308

de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de 18 de junio de 2008, en lo relativo a las publicaciones.

c) En supuestos de contradicción entre las determinaciones de la documentación gráfica de los planos de ordenamiento (cartografía normativa) y las disposiciones escritas del Decreto, prevalecerán el contenido de las disposiciones escritas que tengan el carácter de normas o directrices, sobre las que resulten de los planos de ordenación, salvo que del conjunto de documentos del instrumento de planeamiento, y especialmente de su Memoria de Ordenamiento resultase patente que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se complementa mejor con la interpretación derivada del documento de la Cartografía Normativa. Asimismo, las disposiciones incorporadas en la Cartografía Normativa prevalecerán sobre las disposiciones escritas del Decreto que tengan el carácter de recomendación.

d) Si se dieran contradicciones en las determinaciones escritas de la normativa del presente Decreto, son prevalentes las disposiciones que tengan el carácter de normas frente a las que tengan carácter de directriz o recomendación; si la contradicción acontece entre una directriz y una recomendación, aquélla resulta prevalente.

e) Si las contradicciones acontecen entre disposiciones vinculantes que tienen idéntico carácter de normas, son de aplicación prevalente aquellas identificadas en el instrumento como estructurales frente a las complementarias de éstas.

f) Cuando las correcciones de errores se refieran a las disposiciones escritas, se publicará en el Diario Oficial el decreto o resolución que autorice la subsanación.

Artículo 11.- De las normas reglamentarias e instrumentales

Se encomienda al Ejecutivo Departamental la elaboración de normas reglamentarias e instrumentales para optimizar la implementación de los Instrumentos Especiales (Planes Parciales, Planes Sectoriales, Programas de Actuación Integrada, así como los Inventarios, Catálogos y otros instrumentos de protección de bienes y espacios) previstos en el PLAN LOCAL.

Artículo 12.- Documentos constitutivos

Constituyen documentos constitutivos del PLAN LOCAL:

- a) Memoria Informativa
- b) Memoria de Ordenación
- c) Informe Ambiental Estratégico
- d) Proyecto de Decreto del PLAN LOCAL
- e) Anexos Cartográficos
- f) Anexos
- g) Memoria de Participación.

Artículo 13.- Vigencia del instrumento

El presente instrumento entrará en vigencia el mismo día de su publicación en el Diario Oficial.

CAPÍTULO II

Artículo 14.- Modelo Territorial

El modelo territorial del presente instrumento de ordenamiento, está constituido por un conjunto integrado de propuestas de ordenación y estructuración que cubren todo el ámbito de aplicación. Expresa las normas urbanísticas, en especial las vinculadas al régimen de suelo, la zonificación y los atributos urbanísticos, la localización de los proyectos y planes especiales estratégicos y los principales elementos de las redes de infraestructura (*ver Plano N° B10 - Modelo Territorial*). Constituye un conjunto de criterios, normas y planes que regulan las actividades y asentamientos en el ámbito de aplicación, consiguiendo una adecuada relación entre el territorio, población, actividades, servicios e infraestructuras.

El Modelo Territorial propuesto se complementa con un conjunto de programas y líneas de acción, que poseen un carácter más ejecutivo y operativo dentro del PLAN LOCAL. La gestión de los mismos se efectuará mediante la coordinación público-privada o público-público.

En el presente capítulo se establecen los diferentes programas y las líneas de acción estratégicas.

SECCIÓN I

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO

Artículo 15.- Planificar el crecimiento y desarrollo de la ciudad con coherencia urbanística

Líneas de Acción:

- a) Planificar el crecimiento de la ciudad con buenos accesos, manteniendo el trazado de la trama urbana, propendiendo a la consolidación y densificación de la misma, a través de la construcción en terrenos baldíos en zonas urbanizadas que cuenten con servicios e infraestructuras.
- b) El crecimiento y densificación del tejido residencial y de la ciudad, se debe realizar con la racionalización de los recursos públicos y accesibilidad para el conjunto de la población a servicios, infraestructuras y a una mejor calidad de vida.
- c) Compatibilizar una equilibrada distribución de los usos y actividades y el máximo aprovechamiento de las infraestructuras y servicios existentes.
- d) Promover los apoyos técnicos institucionales y financieros ante distintos organismos (MVOTMA, BHU, AGENCIA DE VIVIENDA, MEVIR, etc.) e instituciones, a los efectos de diseñar actuaciones y actividades de ejecución de las mismas, tendientes a densificar el tejido urbano aprovechando la existencia de una infraestructura consolidada de servicios.
- e) Coordinar con el órgano competente la planificación en la consolidación de las infraestructuras de agua potable y de saneamiento, extendiendo la cobertura a aquellas áreas urbanas no consolidadas y a las zonas de crecimiento urbano, como forma de dar el mejor cumplimiento al presente PLAN LOCAL.

Artículo 16.- Regular las actuaciones y los procesos de ocupación, transformación y uso del territorio

Líneas de Acción:

- a) Recategorizar el suelo y ajustes normativos al Decreto Departamental N° 7/2013, del 7 de julio de 2013, Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (ver *Capítulo III – Instrumentos de planificación y gestión - Categorización*) (ver *Plano N° B1 - Categorización – Categorización*).
- b) Establecer una zonificación como herramienta para regular las actividades en el suelo dentro del ámbito (ver *Capítulo III – Instrumentos de planificación y gestión - Zonificación*) (ver *Plano N° B2 – Zonificación*).
- c) Establecer una clasificación tipológica de usos y actividades del suelo de acuerdo a los objetivos y criterios del presente PLAN LOCAL (ver *Capítulo VI – Disposiciones Particulares de Uso del Suelo*) (ver *Plano N° B3 – Zonificación de usos preferentes*).
- d) Construcción de una terminal de ómnibus, a los efectos de dar solución a los conflictos generados por la presencia de agencias de ómnibus departamentales e interdepartamentales, distribuidos en diferentes lugares de la ciudad y con una mayor presencia en el denominado micro centro.

La ejecución del proyecto requerirá de un Proyecto Urbano de Detalle.

Artículo 17.- Propender a mitigar los conflictos generados por las inundaciones

Líneas de Acción:

- a) Usar como una herramienta válida, el mapa de zona de riesgo de inundación, donde se establecen diferentes zonas de acuerdo al grado de riesgo, planteando normativas en cuanto al uso, criterios de ocupación y ordenanzas de fraccionamientos en cada una de ellas (ver *Plano N° B4 – Zona de riesgo de inundación*).
- b) Propender a relocalizar las familias que se encuentran localizadas en viviendas ubicadas en zonas de riesgo alto de inundación. Una vez relocalizadas, se tenderá a la demolición de las construcciones.
- c) Considerar los desagües pluviales en toda obra de urbanización que se proyecte, ya sea pública o privada, como un subsistema del sistema urbano.
- d) Establecer Planes de Aguas Pluviales para dar solución a los conflictos generados por drenaje urbano en las cuencas urbanas (ver *Plano N° A15 - Cuencas urbanas y Conflictos de drenaje urbano*).
- e) En los conflictos de drenaje urbano localizados en la cuenca 9 (ver *Plano N° A15 - Cuencas urbanas y Conflictos de drenaje urbano*), para la Gestión de Pluviales se desarrollará un Plan Sectorial, quedando prohibido todo tipo de relleno y construcción en un área a definir contiguas a las cañadas.
- f) Elaborar un Plan Director de Afectación por Desagües Pluviales, estableciendo las servidumbres de paso, zonas “non edificandi” y de acueducto en las cañadas urbanas y las zonas de drenaje pluvial urbano. Las afectaciones de Servidumbre “non edificandi”, se determinarán en función de la situación altimétrica de cada padrón o manzana.
- g) Hasta tanto no esté el Plan Director de Afectación por Desagües Pluviales, establecido en el literal anterior, regirán los siguientes lineamientos:

g.1) Para las cañadas urbanas se establece la prohibición de edificar o rellenar terrenos de acuerdo a la siguiente descripción, cuya distancia está referida a ambos lados del eje del curso de agua: manzanas 446 y 503: 3 metros de ancho; manzanas 506 y 513: 10 metros de ancho; manzanas 782, 595, 785 y 598: 10 metros de ancho; manzanas 786, 892, 1.066, 1.067 y 1.068: 25 metros de ancho; manzanas 844, 843, 362, 363, 372, 754 y 761: 50 metros de ancho; manzanas 259, 263 y 738: 5 metro de ancho; manzanas 741, 525, 524 y 271: 10 metros de ancho; manzanas 682 y 689: 3 metros de ancho; manzanas 764, 768 1.016 y 1.017: 10 metros de ancho; manzanas 840 y 688: 5 metros de ancho; manzanas 876, 720, 721, 722, 564, 563 y 562: 10 metros de ancho; manzanas 565, 568, 880 y 842: 15 metros de ancho; manzanas 877, 559 y 560: 5 metros de ancho; manzanas 562 y 563: 10 metros de ancho; manzana 942: 3 metros de ancho; manzanas 542 y 544: 5 metros de ancho; manzanas 541 y 543: 10 metros de ancho; manzanas 826, 823, 838, 555 y 627: 15 metros de ancho; manzanas 810, 822, 827 y 791: 50 metros de ancho; manzanas 556 y 557: 3 metros de ancho; manzana 385: 3 metros de ancho a ambos lados; manzana 733: 5 metros de ancho a ambos lados; manzanas 797 y 796: 10 metros de ancho; manzanas 811 y 812: 15 metros de ancho; manzanas 406 y 408: 3 metros de ancho; manzana 280: 50 metros de ancho; manzana 187: 5 metros de ancho; manzanas 192, 196, 195, 200, 199 y 198: 10 metros de ancho; manzanas 478 y 923: 15 metros de ancho; manzanas 419, 420, 922 y 921: 50 metros de ancho. En todos los casos vale la restricción mayor, salvo autorización expresa de la Oficina de Ordenamiento Territorial y en las condiciones que la misma establezca (*ver Plano N° B9 – Cañadas urbanas- desagües pluviales*).

g.2) Para intervenciones sobre aquellos predios padrones urbanos afectados por la servidumbre descrita en el literal anterior, deberá presentarse por parte del interesado, el estudio hidráulico correspondiente, el que será revisado por los técnicos municipales para su desafectación.

g.3) Se crea la servidumbre consistente en el acceso de equipos para mantenimiento y limpieza en cañadas urbanas.

g.4) Se crea la servidumbre de paso y de acueductos, en aquellos predios donde discurren cañadas urbanas y sea necesaria la ejecución de obras de regulación, rectificación, encauzamiento, entubamiento, canalización u otras, para el ordenamiento de las aguas pluviales de la ciudad de Treinta y Tres y su micro región.

g.5) Se entiende por cañada urbana a aquellos cursos de aguas pluviales que discurren en urbanizaciones con una cuenca de aporte mayor a 0,8 hás.

Artículo 18.- Sobre zonas de riesgo de inundación

A los efectos del presente PLAN LOCAL, se define como zona inundable, aquella localizada por debajo de la curva de inundación del 2007 (*ver Plano N° B4 – Zona inundable*).

De acuerdo al grado de amenaza, la zona inundable se divide en zona de riesgo alto y zona de riesgo medio.

a) ZONA DE RIESGO ALTO (identificador rojo – ver Plano N° B4 - Zona de riesgo de inundación)

Corresponden a aquellas áreas que se encuentran localizadas por debajo de la curva de inundación de 1998, zonas de alta amenaza, con población o usos de alta vulnerabilidad.

Para la presente zona se establece:

a.1) Promover la sustitución de los usos actuales por otros compatibles con el río Olimar y A° Yermal, promoviéndose estudios específicos por barrio. Se priorizarán los realojos de las viviendas existentes y se alentará la realización de proyectos urbanos de bajo impacto (área de recuperación natural, parques urbanos, plazas con características ambientales, circuitos de paseos e integración social, entre otros).

a.2) Para aquellos padrones que fueron afectados totalmente por la inundación del 1998, aquellos padrones que fueron afectados parcialmente, pero que al momento de la inundación de 1998 quedaron sin acceso por vía pública:

De los fraccionamientos: No se aprobarán ningún tipo de fraccionamientos, ni subdivisión de tierras.

De las construcciones: Quedan prohibidas las nuevas construcciones con fines habitacionales y de servicios complementarios.

De las reformas o ampliación de viviendas: Quedan prohibidas todas las reformas o ampliaciones de viviendas que implique aumento del área de ocupación de las ya existentes, a excepción de aquellas que no supere los 15 m² sobre los ya existentes, ni genere más de una unidad ocupacional y tiendan a mejorar la calidad de vida de sus ocupantes, previo estudio debidamente fundamentado por parte del equipo técnico competente de la Administración.

De los permisos de construcción: No se otorgarán permisos para obra nueva con fines habitacionales y de servicios complementarios. Se otorgarán permisos para reformas o ampliaciones para los casos especificados en el párrafo anterior. Se regularizarán las construcciones con fines habitacionales y de servicios complementarios existentes previas a la promulgación del presente Decreto.

a.3) Sobre los padrones que fueron afectados en parte por la inundación de 1998, pero que al momento de dicha inundación fue posible acceder a los mismos por vía pública libre de inundación:

De los fraccionamientos: No se aprobarán ningún tipo de fraccionamientos, ni subdivisión de tierras.

De las construcciones: Quedan prohibidas las nuevas construcciones con fines habitacionales y de servicios complementarios. Se podrá exceptuar aquellos predios que por sus dimensiones pudieran tener un área libre de inundación mayor o igual a 300 m², en cuyo caso regirá lo establecido en el literal b.1., previo estudio de factibilidad de edificar por parte de la Administración.

De las reformas o ampliaciones: Están permitidas las reformas o ampliaciones de viviendas siempre y cuando la intervención no supere los 15 m² sobre los ya existentes, ni genere más de una unidad ocupacional, previo estudio debidamente fundamentado por parte del equipo técnico competente de la Administración.

De los permisos de construcción: No se otorgarán permisos para obra nueva con fines habitacionales y de servicios complementarios. Se otorgarán permisos para reformas o ampliaciones para los casos especificados en el párrafo anterior. Se regularizarán las construcciones con fines habitacionales y de servicios complementarios existentes previas a la promulgación del presente Decreto.

a.4) Quedan comprendidos dentro de esta zona los siguientes predios padrones urbanos:

1131, 2485, 2505, 2506, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2544, 3185, 3186, 3187, 3188, 3189, 3190, 3191, 3192, 3194, 3195, 3196, 3197, 3198, 3201, 3202, 3203, 3204,

3205, 3206, 3219, 3220, 3221, 3229, 3230, 3231, 3232, 3317, 3321, 3323, 3335, 3336, 3337, 3338, 3340, 3341, 3342, 3343, 3344, 3349, 3350, 3351, 3352, 3353, 3354, 3355, 3356, 3357, 3358, 3359, 3360, 3363, 3365, 3366, 3367, 3368, 3369, 3370, 3371, 3372, 3373, 3374, 3375, 3376, 3377, 3378, 3382, 3383, 3384, 3385, 3386, 3387, 3388, 3389, 3390, 3391, 3392, 3393, 3394, 3395, 3396, 3397, 3398, 3399, 3400, 3401, 3402, 3403, 3404, 3405, 3435, 3444, 3445, 3447, 3448, 3455, 3457, 3458, 3460, 3461, 3462, 3502, 3503, 3504, 3505, 3508, 3513, 3515, 3688, 3690, 3773, 3781, 3782, 3783, 3784, 3785, 3786, 3787, 3788, 3789, 3790, 3791, 3792, 3795, 3823, 3825, 3826, 3827, 3828, 3829, 3830, 3852, 3853, 3854, 3855, 3856, 3857, 3858, 3859, 3860, 3861, 3862, 3863, 3864, 3865, 3866, 3867, 3868, 3869, 3873, 3874, 3881, 3974, 4011, 4159, 4194, 4195, 4196, 4201, 4202, 4220, 4221, 4223, 4224, 4227, 4228, 4231, 4236, 4238, 4335, 4379, 4403, 4406, 4483, 4583, 4733, 4753, 4877, 5003, 5107, 5299, 5419, 5424, 5452, 5455, 5463, 5475, 5476, 5528, 5529, 5530, 5531, 5532, 5609, 5625, 5634, 5648, 5650, 5657, 5678, 5679, 5680, 5717, 5718, 5762, 5774, 5804, 5818, 5865, 5950, 5951, 5952, 5953, 5954, 5955, 5957, 5958, 5959, 5960, 5961, 5962, 5963, 5964, 5973, 5974, 5975, 5976, 5981, 5982, 5983, 5984, 5985, 5986, 6037, 6068, 6069, 6070, 6071, 6072, 6073, 6074, 6075, 6076, 6077, 6078, 6079, 6080, 6081, 6082, 6083, 6084, 6085, 6086, 6087, 6088, 6161, 6231, 6232, 6235, 6236, 6237, 6238, 6239, 6240, 6241, 6306, 6307, 6308, 6309, 6392, 6503, 6516, 7014, 7016, 7085, 7114, 7115, 7117, 7118, 7119, 7123, 7141, 7170, 7181, 7182, 7183, 7193, 7194, 7195, 7196, 7197, 7198, 7199, 7210, 7269, 7270, 7271, 7272, 7273, 7274, 7275, 7276, 7277, 7278, 7279, 7280, 7281, 7282, 7283, 7284, 7285, 7286, 7287, 7288, 7289, 7290, 7291, 7292, 7293, 7294, 7295, 7296, 7297, 7298, 7299, 7300, 7301, 7302, 7303, 7304, 7305, 7306, 7307, 7308, 7309, 7310, 7311, 7312, 7313, 7314, 7315, 7316, 7317, 7318, 7319, 7320, 7321, 7322, 7323, 7324, 7325, 7326, 7327, 7328, 7329, 7330, 7331, 7332, 7333, 7334, 7335, 7337, 7338, 7339, 7340, 7341, 7342, 7343, 7344, 7345, 7346, 7347, 7348, 7352, 7360, 7460, 7461, 7462, 7463, 7464, 7465, 7466, 7467, 7468, 7469, 7470, 7471, 7472, 7473, 7474, 7475, 7733, 7734, 7735, 7736, 7795, 7796, 7804, 7805, 7806, 7807, 7808, 7809, 7810, 7811, 7812, 7813, 7814, 7815, 7816, 7817, 7818, 7819, 7820, 7821, 7822, 7823, 7824, 7825, 7826, 7827, 7828, 7829, 7830, 7831, 7841, 7881, 7955, 8012, 8069, 8145, 8189, 8194, 8427, 8859, 8861, 8427, 8012, 8069, 8145, 8189, 8194, 8427, 8859, 8861, 8903, 9183, 9313, 9314, 9315, 9317, 9318, 9322, 9354, 9355, 9360, 9502, 9610, 9640, 9641, 9642, 9643, 9644, 9699, 9733, 9778, 10034, 10044, 10132, 10153, 10158, 10258, 10259, 10291, 10295, 10296, 10299, 10315, 10326, 10401, 10523, 10524, 10537, 10562, 10582, 10607, 10649, 10712, 10907, 10930, 10931, 11009, 11012, 11014, 11017, 11019, 11018, 11020, 11375, 11376, 11385, 11386, 11605, 11606, 11606, 11608, 11609, 11610, 11611, 11612, 11613, 11614, 11615, 11616, 11740, 11742, 11743, 11751, 11774, 11775, 11793, 11794, 11795, 11796, 11798, 11800, 12010, 12011, 12063, 12064, 12069, 12070, 12179, 12180, 12181, 12182, 12183, 12265, 13706, 13741, 14081, 14113, 14370, 14371, 14372, 14373, 14374, 14375, 14376, 14377, 14430, 14431, 14432, 14443, 14444, 14445, 14446, 14619, 14620, 14816, 14870, 14940, 14941, 14996, 14997, 15189, 15190, 15208, 15209, 15312, 15412, 15413, 15414, 15798, 15805, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 351, 352, 353, 354, 672, 674, 675, 676, 680, 681, 684, 685, 709, 710, 711, 712, 713, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 730, 731, 765, 765, 766, 817, 818, 819, 820, 835, 844, 845, 846, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875.

a.5) Quedan comprendidos dentro de esta zona los siguientes predios padrones rurales:

1397, 4136, 6286, 6287, 6288, 6289, 6290, 6291, 6292, 10082, 10083, 10347, 10348, 10349.

a.6) Se categorizan a los efectos del presente PLAN LOCAL como Suelo urbano o suburbano, según corresponda de acuerdo a la categorización establecida en el instrumento, con usos fuera de ordenamiento por inundación (ver Plano N° B8 – Áreas con restricciones de uso por inundación).

b) ZONA DE RIESGO BAJO (identificador verde – ver Plano N° B4 - Zona de riesgo de inundación)

Corresponden aquellas áreas que se encuentran localizadas entre la curva de inundación de 1998 y la curva de inundación del 2007. Se las categorizan a los efectos del presente PLAN LOCAL como **Suelo Urbano con restricciones para equipamientos vulnerables a la inundación** (ver Plano N° B8 – Áreas con restricciones de uso por inundación).

Para la presente zona se establece:

b.1) Para aquellos padrones que fueron afectados totalmente por la inundación de 2007, aquellos padrones que fueron afectados parcialmente, pero que al momento de la inundación de 2007 quedaron sin acceso por vía pública libre de inundación:

De los fraccionamientos: No se aprobarán ningún tipo de fraccionamientos, ni subdivisión de tierras.

De las construcciones: Quedan permitidas las construcciones y edificaciones con fines habitacionales y de servicios complementarios, de acuerdo a lo establecido en el literal c.1 del presente artículo. Para dar solución al requisito de nivel de piso terminado establecido en el literal c.1.2, la solución constructiva es el palafito, no permitiéndose el relleno del terreno.

De las reformas o ampliaciones: Están permitidas las reformas o ampliaciones de viviendas, siempre y cuando la intervención no genere más de dos (2) unidades ocupacionales.

De los permisos de construcción: Se otorgarán permisos para obra nueva, reformas o ampliaciones de viviendas. Se regularizarán las construcciones.

b.2) Sobre los padrones que fueron afectados en parte por la inundación de 2007, pero que al momento de dicha inundación fue posible acceder a los mismos por vía pública libre de inundación y que además son factibles de fraccionar:

De los fraccionamientos: Serán de estudio de la Administración los fraccionamientos, debiendo todas las nuevas fracciones resultantes tener un área igual o mayor a la mínima exigida para la zona por encima de la curva de creciente del año 2007.

De las construcciones: Quedan permitidas las construcciones y edificaciones con fines habitacionales y de servicios complementarios, de acuerdo a lo establecido en el literal c.1 del presente artículo.

De las reformas o ampliaciones: Están permitidas las reformas o ampliaciones de viviendas, siempre y cuando la intervención no genere más de dos (2) unidades ocupacionales.

De los permisos de construcción: Se otorgarán permisos de obra nueva, reformas o ampliaciones de viviendas. Se regularizarán las construcciones.

b.3) Las regularizaciones de construcciones estarán sujetas a inspección e informe técnico por parte de la Intendencia.

b.4) Queda prohibida la construcción de sótanos, así como la construcción de equipamientos urbanos vulnerables a la inundación, promoviéndose asimismo la relocalización de aquellos equipamientos vulnerables existentes.

b.5) Quedan comprendidos dentro de esta zona los siguientes predios padrones urbanos:

1262, 1265, 1267, 1268, 1270, 1271, 1308, 2147, 2148, 2156, 2466, 2467, 2485, 2486, 2545, 2546, 2548, 2549, 2946, 2947, 3044, 3045, 3046, 3047, 3048, 3049, 3068, 3069, 3070, 3071, 3072, 3074, 3075, 3076, 3077, 3078, 3079, 3080, 3081, 3082, 3083, 3084, 3085, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3092, 3093, 3094, 3095, 3096, 3097, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3130, 3131, 3132, 3133, 3134, 3156, 3157, 3199, 3200, 3207, 3208, 3209, 3217, 3218, 3227, 3228, 3233, 3234, 3317, 3324, 3325, 3326, 3327, 3328, 3329, 3331, 3405, 3406, 3407, 3408, 3410, 3411, 3447, 3451, 3455, 3457, 3458, 3460, 3461, 3462, 3503, 3504, 3505, 3510, 3688, 3690, 3769, 3770, 3771, 3772, 3810, 3811, 3812, 3813, 3815, 3816, 3817, 3818, 3819, 3822, 3832, 3833, 3834, 3835, 3870, 3871, 3872, 3875, 3880, 4194, 4195, 4196, 4202, 4203, 4219, 4220, 4231, 4238, 4239, 4267, 4437, 4444, 4451, 4458, 4502, 4503, 4577, 4627, 4719, 4838, 4965, 4966, 5281, 5422, 5423, 5425, 5454, 5474, 5557, 5657, 5664, 5680, 5703, 5711, 5965, 5966, 5967, 5968, 5969, 5970, 5971, 5972, 5977, 5978, 5979, 5980, 6023, 6025, 6026, 6028, 6031, 6032, 6033, 6034, 6035, 6036, 6038, 6040, 6041, 6042, 6043, 6044, 6045, 6046, 6047, 6048, 6049, 6050, 6051, 6052, 6053, 6054, 6055, 6056, 6057, 6058, 6059, 6060, 6061, 6062, 6063, 6064, 6065, 6066, 6067, 6222, 6223, 6228, 6291, 6402, 6449, 6462, 6968, 6969, 7018, 7101, 7102, 7141, 7187, 7188, 7189, 7191, 7192, 7362, 7363, 7364, 7365, 7366, 7367, 7368, 7369, 7370, 7373, 7377, 7378, 7379, 7380, 7381, 7382, 7383, 7384, 7385, 7386, 7387, 7388, 7389, 7390, 7391, 7392, 7393, 7395, 7396, 7397, 7398, 7399, 7400, 7401, 7402, 7403, 7404, 7405, 7406, 7407, 7408, 7409, 7418, 7419, 7420, 7421, 7422, 7423, 7424, 7425, 7426, 7427, 7428, 7429, 7430, 7431, 7432, 7433, 7434, 7435, 7439, 7440, 7442, 7443, 7445, 7445, 7446, 7447, 7448, 7449, 7450, 7451, 7452, 7453, 7454, 7455, 7456, 7457, 7458, 7459, 7476, 7477, 7478, 7479, 7480, 7481, 7509, 7678, 7724, 7725, 7727, 7733, 7734, 7735, 7736, 7761, 7762, 7789, 7834, 7835, 7836, 7837, 7838, 7842, 7846, 7847, 7850, 7852, 7853, 7850, 7854, 7855, 7856, 7857, 7858, 7859, 7860, 7861, 7862, 7863, 7865, 7866, 7867, 7868, 7869, 7870, 7871, 7872, 7873, 7874, 7875, 7876, 7877, 7878, 7879, 7880, 7878, 7882, 7883, 7884, 7885, 7886, 7887, 7888, 7889, 7890, 7891, 7892, 7893, 7894, 7895, 7896, 7897, 7898, 7899, 7900, 7901, 7902, 7903, 7908, 7909, 7920, 7955, 7909, 7959, 8089, 8145, 8483, 8484, 8485, 8599, 8600, 8601, 8602, 8603, 8604, 8605, 8620, 8621, 8622, 8623, 8624, 8625, 8626, 8627, 8628, 8629, 8630, 8631, 8881, 8630, 8903, 9255, 9259, 9271, 9272, 9273, 9274, 9275, 9276, 9277, 9281, 9282, 9283, 9293, 9294, 9295, 9296, 9297, 9298, 9299, 9300, 9308, 9309, 9310, 9311, 9312, 9310, 9316, 9320, 9331, 9333, 9334, 9356, 9359, 9375, 9500, 9501, 9502, 9503, 9639, 9640, 9662, 9736, 10044, 10061, 10087, 10116, 10136, 10149, 10150, 10151, 10180, 10272, 10151, 10295, 10296, 10309, 10315, 10326, 10343, 10344, 10362, 10405, 10538, 10574, 10611, 10647, 10648, 10650, 10654, 10710, 10841, 10842, 10932, 10933, 10934, 10935, 10936, 10992, 11087, 10936, 11088, 11089, 11090, 11097, 11374, 11413, 11414, 11415, 11420, 11424, 11584, 11593, 11594, 11753, 11754, 11781, 11795, 11796, 11798, 11800, 12176, 12177, 12178, 12297, 12298, 12377, 12297, 12378, 12926, 12977, 12978, 13024, 13025, 13043, 13044, 13050, 13051, 13052, 13053, 13081, 13082, 13099, 13100, 13295, 13296, 13418, 13419, 13420, 13421, 13428, 13563, 13564, 13706, 13563, 13707, 13708, 13741, 13892, 13893, 13894, 14081, 14113, 14163, 14164, 14165, 14276, 14277, 14431, 14432, 14524, 14816, 14871, 14872, 15247, 15248, 15277, 15278, 15312, 15313, 15796, 15312, 15797, 15798, 15800, 15801, 15802, 15803, 15804, 15805, 15806, 15807, 15808, 15809, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 351, 352, 353, 354, 566, 672,

674, 675, 676, 680, 681, 684, 685, 709, 710, 711, 712, 713, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 730, 731, 765, 765, 766, 766, 817, 818, 819, 820, 835, 840, 844, 845, 846, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 864, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875.

b.6) Quedan comprendidos dentro de esta zona los siguientes predios padrones rurales:

1397, 4136, 6286, 6287, 6288, 6289, 6290, 6291, 6292, 10082, 10083, 10347, 10348, 10349.

c) En zona inundable se establece con carácter general:

c.1) En áreas de riesgo de inundación, será requisito para la autorización de construcciones, reformas, ampliaciones y mejoras de viviendas, que las mismas cuenten con medidas de mitigación ante inundaciones, entre otras:

c.1.1) Las estructuras deben dimensionarse para soportar la presión y subpresión producida por el agua.

c.1.2) El nivel de piso terminado de la vivienda debe estar por cierto nivel por encima del nivel de eje de calle frente al punto más alto del predio según indicaciones precisas de los técnicos competentes, de acuerdo a la zona y/o deberán tener su nivel de piso terminado más bajo, como mínimo cincuenta centímetros (50 cm) por encima del nivel alcanzado por las más altas crecientes conocidas para la respectiva zona, prevaleciendo la más estricta. Para dar solución al requisito de nivel de piso terminado, se podrá optar por relleno (de acuerdo a lo establecido en el literal c.2) o mediante solución constructiva en palafito.

c.1.3) La sanitaria interna debe estar diseñada y construida de modo de minimizar el riesgo de sus habitantes, en particular las conexiones al saneamiento estático o dinámico deben contar con válvulas de retención que impidan el ingreso de las aguas servidas a la vivienda.

c.1.4) Las instalaciones eléctricas deben adecuarse a la situación de inundación de modo de minimizar el riesgo de vida para los habitantes.

c.1.5) Las construcciones deberán garantizar la hermeticidad de las plantas bajas, tales como modificación de altura de ventana, escalones de ingreso y exclusas en puertas.

c.2) Se debe solicitar autorización especial para cualquier tipo de modificaciones del terreno comprendido en área inundable incluyendo, edificación u otras estructuras, minería, dragado, relleno, nivelación, pavimentación, excavación, perforaciones, almacenaje de equipo, entre otros.

c.3) No se admite la instalación de industrias o depósitos o locales de servicios que almacenen, manipulen o viertan productos que pudieran ser perjudiciales para el ambiente como consecuencia del arrastre, dilución o infiltración producto de una inundación. En la zona de riesgo bajo, se debe justificar la instalación y presentar ante la Administración, las medidas de prevención y mitigación de impacto correspondientes.

c.4) Está prohibido la instalación de equipamientos de salud, escuelas, centros de atención a la infancia y a la familia, centros comunales u otros equipamientos cuya afectación implique alto impacto para la población. En las zonas de riesgo bajo, se pueden admitir aquellos que tengan como objetivo el apoyo a la comunidad, tomando las medidas de edificación correspondiente y con la

previa aprobación de la Intendencia. Se promoverá la modificación de la ubicación de aquellos equipamientos instalados.

- c.5) Se debe prever de manera prioritaria la accesibilidad a los centros asistenciales, de enseñanza, y a aquellos lugares considerados prioritarios para la ciudad. Se deberá señalar debidamente aquellas vías afectadas por crecientes y los caminos que correspondan a vías de evacuación.
- c.6) Quedan autorizados equipamientos recreativos, deportivos y actividades de bajo impacto.
- c.7) En zonas con valores ambientales y paisajísticos, sólo se admiten ocupaciones temporales y/o instalaciones de apoyo.
- c.8) Para la zona categorizada como Suelo Suburbano localizada sobre la Cañada de las Piedras, en una franja de 150 m, está prohibido la construcción de vivienda con destino habitacional. Así mismo, las áreas de las nuevas fracciones resultantes de fraccionamientos deberán tener una superficie no inundable igual a la establecida en los atributos urbanísticos para la zona.
- c.9) La Intendencia, a través de la Oficina correspondiente, debe poner en conocimiento a la población y a los propietarios afectados, los niveles alcanzados por las crecientes de 1998, 2007 y 2016, así como las que puedan darse en un futuro.

SECCIÓN II

PROGRAMA DE DESARROLLO VIAL

Las acciones que se proponen en el presente programa, deben contemplar en todos los casos, la coexistencia y su articulación entre todos los actores que utilizan el espacio vial: automovilistas, motociclistas, ciclistas, peatones, etc.

Artículo 19.- Propender a mejorar la red vial

Líneas de Acción:

- a) Revalorizar los diferentes tipos de pavimentos.
- b) Promover la ejecución de carpeta asfáltica o tratamiento bituminoso en las calles secundarias actualmente de balasto.

Artículo 20.- Instrumentar medidas tendientes a la organización del tránsito dentro del ámbito de aplicación.

Líneas de Acción:

- a) Impulsar programas de Educación vial orientados a la prevención de accidentes de tránsito.
- b) Incorporar a la vía pública reguladores de tránsito de acuerdo al crecimiento vehicular, priorizando aquellos lugares donde se da el mayor tránsito, realizando los estudios técnicos correspondientes.
- c) Se establece como vías de preferencia las siguientes calles: Av. Ttes. de Artigas, Basilio Araujo, Valentín Cossio, Carmelo Colmán, Andrés Echeveste, Flores Mora, Pablo Zufriategui desde Manuel Freire hasta Bvar. Juan Ortíz, Manuel Cacheiro, Valentín Olivera Ortuz, Pantaleón Artigas desde Bvar. Aparicio

Saravia hasta Julián Laguna, Manuel Francisco Artigas y Andrés Areguati desde Echeveste hasta Manuel Meléndez, Andrés Areguati desde Manuel Meléndez hasta calle Andrés Echeveste.

d) Mejorar la infraestructura vial, incorporando los diferentes elementos de la ingeniería vial que permitan una red segura, fluida y que incluya a todos los usuarios.

e) Crear una Escuela Itinerante de Tránsito, donde se implementen y desarrollen actividades de educación vial.

Artículo 21.- Crear una red de vías de fluida accesibilidad y conectividad entre los diferentes sectores del área urbana.

a) Se define la siguiente red de vías de fluida accesibilidad y conectividad: Manuel Meléndez, Av. Aparicio Saravia, Av. Wilson Ferreira Aldunate, Bvard. Fructuoso del Puerto, Av. Brasil, Gregorio Sanabria desde Juan Spikerman hasta Juan A. Lavalleja, Juan A. Lavalleja, Bvard. Juan Ortiz, Av. Ttes. de Artigas, Basilio Araujo, Valentín Cossio, Carmelo Colmán, Andrés Echeveste, Flores Mora, Pablo Zufriategui desde Manuel Freire hasta Bvar. Juan Ortíz, Valentín Olivera Ortuz, Pantaleón Artigas desde Bvar. Aparicio Saravia hasta Julián Laguna, Manuel Francisco Artigas, Manuel Cacheiro y Andrés Areguati desde Echeveste hasta Manuel Meléndez.

b) Mejorar la conectividad en diferentes sectores de la ciudad y en Villa Sara, a través de aperturas de calles, dándole continuidad a la trama urbana actual (ver Plano N° B6 – Sistema de conectividades).

Artículo 22.- Mejorar las condiciones para la circulación en áreas de la ciudad donde se generan los mayores conflictos vehiculares

Líneas de Acción:

a) Se establecen los siguientes perímetros para circulación de tránsito pesado: 1) Los camiones que se dirigen o salen de planta ANCAP: ruta N° 8, ruta N° 17, Juan Bautista Perinetti, Carmelo Colmán, 4 de Octubre, Ramón Ortiz, Flores Mora. 1.1) Cuando el destino es la descarga de combustible en el centro de la ciudad, el acceso a la misma se debe realizar por: Joaquín Artigas hasta Juan A. Lavalleja o Andrés Areguati, según sea el destino final. 2) Los camiones que se dirigen a la cantera municipal: ruta N° 8, ruta N° 17, Juan Bautista Perinetti, Carmelo Colmán, 4 de Octubre, Ramón Ortiz, Agustín Velázquez, Juan Acosta y Tomás Gómez. 3) Cuando el destino es el Cno. del Mensajero: Tomás Gómez hasta Santiago Nievas, Santiago Nievas hasta Cno. del Mensajero al sur (ver Plano N° B7 – Circuito de tránsito pesado).

Artículo 23.- Propender a aumentar la capacidad de estacionamientos en el ámbito de aplicación

Líneas de Acción:

a) Las siguientes actividades, deben contar dentro del predio edificado, con lugares de estacionamiento:

a.1) Para los edificios destinados a Supermercados con una superficie edificada igual o superior a 300 m² y para aquellos edificios no residenciales (galerías, centros comerciales, hoteles, edificios de oficinas, entre otros) mínimo dos lugares de estacionamiento de vehículos por cada 100 m² edificados. Será obligatoria la previsión de estacionamientos para motos, mínimo dos lugares de estacionamiento por cada 100 m².

- a.2) Para los edificios de viviendas colectivas o conjuntos habitacionales mínimo un estacionamiento de vehículos por cada dos unidades habitacionales. Para las viviendas de interés social, la Intendencia Departamental podrá reducir el mínimo de estacionamiento para vehículos en un 25 % del número de viviendas. Para las viviendas de interés social, la Intendencia Departamental podrá reducir el mínimo de estacionamiento para vehículos en un 25 % del número de viviendas.
- a.3) Para los edificios de viviendas colectivas o conjuntos habitacionales, será obligatoria la previsión de estacionamientos para motos. Cada proyecto deberá dar solución al mismo, cuya área mínima y emplazamiento será evaluada por la Dirección de Acondicionamiento Urbano.
- a.4) Hoteles cuya superficie total supere los 600 m², uno por cada habitación.
- a.5) Los edificios de Oficinas, un sitio cada 50 m².
- a.6) Centros de Asistencia Médica, mínimo dos lugares de estacionamiento de vehículos por cada 100 m² edificados.
- b) Se establece la obligatoriedad, para las empresas industriales, agro-industriales, de gran porte, de logística, entre otras, la creación de una playa de estacionamiento interna de camiones.

Artículo 24.- Propender a mitigar los conflictos generados en el área centro de la ciudad

Líneas de Acción:

- a) Relocalización de la feria permanente, propendiendo resolver los problemas derivados de su funcionamiento.
- b) Establecer horarios de carga y descarga.
- c) Limitar la circulación de camiones de alta carga y tamaño, condicionado a la creación de un centro logístico adecuado.
- d) Establecer la prohibición de la ocupación de aceras y banquetas (calzadas).
- e) Excepcionalmente se permitirán la ocupación de aceras y banquetas (calzadas) en fechas especiales, generando las mínimas molestias a los peatones.
- f) Instalación de estacionamientos de tiempo sobre Juan A. Lavalleja entre Pablo Zufriategui y Jacinto Trápani.
- g) Adecuar las zonas para taxímetros en función del número de taxis por turno.

Artículo 25.- Promover sistemas complementarios de movilidad ciudadana, calles de servicios y sendas peatonales

Líneas de Acción:

- a) Se crea un circuito para aerobismo: desde Cementerio (paralela a Wilson Ferreira Aldunate) hasta rotonda ruta N° 17, paralela a ésta hasta rotonda ruta N° 8 en su ingreso a la ciudad. La ejecución de las obras requerirá de un Proyecto Urbano de Detalle.
- b) Propender a la inclusión en el sistema vial de ciclovías, sendas peatonales y semi-peatonales, contemplando la coexistencia y articulación entre todos actores que utilizan el espacio vial. La ejecución de las obras requerirá de un Proyecto Urbano de Detalle.

Artículo 26.- Coordinar medidas tendientes a mejorar el acceso a la ciudad de Treinta y Tres y su micro región

Líneas de Acción:

- a) Incorporar al ingreso de la ciudad, señalización tanto vertical como horizontal, facilitándole al visitante el acceso a la ciudad, ubicación de lugares que se quieran promocionar o destacar (Centro, Obelisco, Plaza 19 de Abril, Museo, Estadio Municipal "Centro Empleado de Comercio", Parque Dionisio Díaz, entre otros).
- b) Coordinar con el MTOP la instalación de señalética adecuada sobre ruta N° 8 a la altura del acceso al Barrio Las Delicias, como forma de mitigar posibles accidentes que se pudieran provocar por el cruce de la ruta.
- c) Coordinar con el MTOP las obras de acceso al Centro Universitario Regional del Este sobre ruta N° 8.
- d) Coordinar con el MTOP el ensanche de plataforma y los ensanches de acceso sobre ruta N° 17 a la altura del ingreso de tránsito pesado en Juan Bautista Perinetti.
- e) Coordinar con el MTOP el ensanche de plataforma y los ensanches de acceso sobre ruta de enlace a la altura del ingreso a: Venancio Flores, a calle Tomás Gómez-Andrés Echeveste, Valentín Olivera Ortuz y 4 de Octubre (Ver Plano B7 – Circuito Tránsito Pesado).

Artículo 27.- Promover el acceso universal de la ciudadanía a la vía pública, espectáculos, centros recreativos y culturales, y oficinas públicas

Líneas de Acción:

- a) Promover la construcción de rampas para personas con capacidades limitadas, en la vía pública y en toda edificación pública, así como espectáculos públicos.
- b) Promover un sistema de transporte colectivo acorde a la dinámica urbana, definiendo un recorrido donde esté contemplada la densidad de población, centros de estudio, centros de salud, áreas de esparcimiento, zona comercial y de oficinas públicas.

Artículo 28.- Propender al mejoramiento de las infraestructuras urbanas

Líneas de Acción:

- a) Promover la construcción de sistemas complementarios de movilidad ciudadana en los barrios de la ciudad, así como en Villa Sara.
- b) Completar la construcción de cordón cuneta en los diferentes barrios y en Villa Sara.
- c) Mantenimiento y limpieza de los elementos de captación y/o conducción de agua de lluvia dentro del ámbito.
- d) Cuando el alcantarillado de acceso a predios sea realizado por particulares, el diámetro de los caños a instalarse deberá ser indicado por la Oficina Técnica de la Intendencia, correspondiéndole la limpieza del mismo al propietario.
- e) Cuando el alcantarillado de acceso a predios sea realizado por la Intendencia, la limpieza del mismo le corresponderá a la Intendencia.
- f) Cuando el acceso a predios sea a través de planchas de hormigón, el propietario deberá realizar un canal de hormigón por debajo.

- g) Cuando se haga la limpieza de las cunetas por parte de la Intendencia, deberá de tener la precaución de no obstruir los alcantarillados.
- h) Mejorar el sistema de gestión de aguas residuales, a través de la construcción de soluciones individuales de disposición final de efluentes (pozos negros, fosas sépticas o similares), las que deberán estar localizadas en espacio abierto, próximo a la vía pública a una distancia mínima de 3 m y retirado un mínimo de 1 m del predio lindero, previendo el tendido de un servicio de saneamiento futuro y cumpliendo con las condiciones de salubridad e higiene correspondientes (totalmente herméticos, impermeables, doble pared, doble tapa).
- i) El sistema vial se proyectará conjuntamente con el sistema de drenaje pluvial.

Artículo 29.- Coordinar con AFE las medidas de seguridad a ser tomadas en aquellos lugares donde se dan los mayores conflictos por el pasaje de la vía férrea en el ámbito del PLAN LOCAL.

Líneas de Acción:

- a) Instalar barreras en el paso nivel sobre ruta N° 19, en la calle Dámaso A. Larrañaga y poner en funcionamiento las ubicadas en Flores Mora y sobre calle de las Tropas, ajustando las señales a la normativa vigente que corresponde para cada caso.

SECCIÓN III

Programa de mejoramiento integral del hábitat e integración socio-urbana

Artículo 30.- Coordinar políticas urbanas en la solución de los problemas del hábitat

Líneas de Acción:

- a) Propender a dar solución a los problemas habitacionales desde una dimensión ambiental, social, cultural, económica y física.
- b) Propender a la creación de condiciones para el acceso igualitario y equitativo de la población a equipamientos, servicios públicos y a una vivienda adecuada.
- c) Propiciar la formación de un ámbito de planificación de la oferta y la demanda habitacional de la ciudad y la micro región, que nucleee a los diversos actores estatales: BHU, AGENCIA DE VIVIENDAS, MVOTMA, MIDES, MEVIR y la IDTT, así como promotores privados potencialmente involucrados.
- d) Los diferentes programas de solución habitacional o ayuda a la vivienda deben regirse por las normas municipales establecidas en el presente PLAN LOCAL (invasión de retiros, terrenos inundables, entre otros).
- e) Promover una dinámica urbana integradora, que asegure la convivencia de los diferentes estratos socio-económicos, evite la segregación residencial y desestime la localización homogénea de conjuntos habitacionales de interés social.
- f) Continuar con los convenios IDTT-MVOTMA, a los efectos de atender las demandas habitacionales para familias en situación de vulnerabilidad socio-económica y aquellas localizadas en predios inundables, mediante acciones correctamente integradas a la estructura urbana, al paisaje y al ambiente.
- g) Propiciar un ámbito de planificación habitacional que apunte a la cohesión social y territorial evitando los efectos de la pobreza y la marginación.

- h) Propender a la consolidación de la Cartera de Tierras Municipal de acuerdo a los dispuesto por el Decreto N° 23/2013, Cartera de Tierras.
- i) Impulsar programas de refacción y reformas para situaciones de precariedad socio-habitacional urbanos en viviendas existentes que justifican su adecuación.
- j) Continuar con la promoción de Programas de autoconstrucción en terrenos propio.

SECCIÓN IV

Programa de Desarrollo de Centralidades y Equipamientos

Artículo 31.- Dotar a la ciudad de equipamientos para satisfacer las necesidades comunitarias

Líneas de Acción:

- a) Ampliar, en la medida que se vaya consolidando la trama urbana y se dé un crecimiento urbanístico, los actuales sistemas de equipamientos (policlínicas, centros comunales, entre otros), con una distribución homogénea, fortaleciendo las diferentes zonas de la ciudad.
- b) Determinar y reglamentar áreas preferenciales de adquirir por parte de la Intendencia, según Ley 18.308 de 18 de junio de 2008, Ley de Ordenamiento Territorial. En todos los casos se potenciarán los actuales sistemas, antes de crear nuevos.
- c) Contribuir a una distribución más equilibrada y equitativa de los equipamientos, dotando aquellos sectores donde no los hay o están incompletos.
- d) Coordinar con los organismos públicos y privados vinculados a la prestación de servicios de educación, de salud, de cultura y recreación los criterios de actuación de los equipamientos colectivos.

SECCIÓN V

Programa de Desarrollo de Espacios Públicos

Artículo 32.- Propender a crear un sistema de espacios públicos calificados

Líneas de Acción:

- a) Promover el reacondicionamiento de las plazas y plazoletas existentes, poniendo énfasis en la revitalización y jerarquización de las mismas y del Teatro de Verano. La ejecución de las obras requerirá de un Proyecto Urbano de Detalle.
- b) Promover el mantenimiento y calificación de los espacios públicos ya existentes, revirtiendo situaciones de deterioro, dotándolos de equipamiento y mobiliario urbano necesarios.
- c) Crear, ampliar y diseñar espacios públicos vinculados al crecimiento urbano propuesto, en la medida que se vaya consolidando la trama urbana y se dé un crecimiento urbanístico ordenado. Se requerirá Proyecto Urbano de Detalle.
- d) Crear y diseñar espacios verdes vinculados al crecimiento urbano y a la consolidación de la trama urbana. Se requerirá Proyecto Urbano de Detalle.

- e) Propender a la creación de espacios verdes resultantes del estudio de riesgo de las inundaciones urbanas, tanto fluviales como pluviales, los que podrán ser integrados a la ciudad como parques inundables, parques lineales para el caso de cañadas de trama urbana, los cuales podrán contar con equipamientos recreativos de bajo impacto, circuitos aeróbicos y canchas deportivas inundables.
- f) La ejecución de las obras requerirá de un Proyecto Urbano de Detalle.
- g) Crear espacios recreativos para discapacitados y personas de tercera edad, en los espacios públicos y en los espacios verdes. Se requerirá Proyecto Urbano de Detalle.
- h) Revertir situaciones de desequilibrio que presenta hoy el territorio, dotando de nuevos espacios públicos y espacios verdes a los barrios más carenciados.
- i) Conformar un sistema de espacios públicos que vincule e integre a los diferentes barrios y zonas de la ciudad.
- j) Instrumentar en forma integrada proyectos y programas específicos que potencien la democratización de los espacios públicos dotándolos de mayor valor escénico y vinculándolos entre sí en circuitos culturales, turísticos y recreativos.
- k) Establecer los usos permitidos, prohibidos y condicionados de las lagunas de Arnaud y de Las Lavanderas poniendo énfasis en el uso recreativo y deportivo de ambas lagunas, así como las responsabilidades de uso y mantenimiento en consideración del bien común.
- l) Crear programas de mantenimiento de los parques públicos y recuperación de áreas verdes.
- m) Impulsar la incorporación de obras de arte de autores locales y nacionales, al diseño de los espacios públicos, como forma de promocionar y dar a conocer el acervo popular.
- n) Instrumentar la colocación de carteles con letras de canciones y poemas que se identifiquen con el entorno del Parque del río Olimar.
- o) Promover, mediante acciones públicas y privadas, el atractivo de la ciudad, a través de la puesta en valor del patrimonio cultural y arquitectónico de la misma, la rehabilitación, cambio de uso y puesta en valor de los edificios con carácter patrimonial.
- p) Fomentar al atractivo de ciudad mediante la valorización del centro, jerarquización y modernización de calles, tomando en consideración elementos de diseño que permitan diferenciar las principales vías de la ciudad. La ejecución de las obras requerirá de un Proyecto Urbano de Detalle.
- q) Rejerarquizar y revalorizar el Boulevard Fructuoso del Puerto, Boulevard Juan Ortiz, Gral. Líber Seregni, Boulevard Wilson Ferreira Aldunate, Av. Brasil, Juan A. Lavalleja, Av. Aparicio Saravia, Basilio Araujo, Valentín Olivera Ortuz, Pablo Zufriategui desde Manuel Freire hasta Boulevard Juan Ortiz.
- r) La ejecución de las obras requerirá de un Proyecto Urbano de Detalle.

SECCIÓN VI

Programa de Conservación y puesta en valor del ambiente y del patrimonio

Artículo 33.- Poner en valor el patrimonio cultural, histórico y natural en el ámbito de aplicación

Líneas de Acción:

- a) Preservar y proteger el sistema de espacios verdes de la ciudad y de la micro región.
- b) Garantizar los máximos niveles de protección, conservación y adecuación funcional de los valores culturales, arquitectónicos, paisajísticos y simbólicos de fuerte valor testimonial.
- c) Fomentar la educación en los diversos niveles de enseñanza y con los diferentes actores, en cuanto al reconocimiento y la valorización de lo patrimonial y manejo de dichos bienes.
- d) Poner en valor y en conocimiento el registro gráfico y documental del Archivo Histórico.
- e) Promover un Proyecto de Inventariado y Catalogación de los bienes patrimoniales de carácter cultural, material y natural.
- f) Declarar de interés departamental, el mantenimiento y valorización del patrimonio constituido por las construcciones, elementos urbanos poseedores de valores relevantes de tipo arquitectónico, urbanístico histórico o cultural, que dada su naturaleza, representen hitos urbanos con los que el Departamento y sus habitantes se identifican, así como, toda la información gráfica y escrita que se relaciona con el proceso de fundación y desarrollo urbanístico y territorial de la ciudad de Treinta y Tres y su micro región.
- g) Valorizar el patrimonio cultural, histórico, arqueológico y natural de la ciudad de Treinta y Tres y su micro región, a través del fortalecimiento del imaginario colectivo, de los valores compartidos por los habitantes de la ciudad de Treinta y Tres y de su micro región, en vista a reforzar la identidad, la memoria colectiva y las tradiciones a escala local, micro regional, departamental y nacional a través de la revalorización, protección y conservación de los mismos.
- h) Establecer de interés departamental, las Zonas, Sitios y Bienes que ya poseen declaración como Monumentos Históricos y los que se declaren en el futuro en aplicación del régimen de la Ley N° 14.040 Comisión de Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de la Nación del 20 de octubre de 1971.
- i) Las zonas, sitios y bienes declarados como de interés departamental, serán registrados en el Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales y Ambientales conjuntamente con la normativa específica que se le asigne a cada uno.
- j) Todo propietario público o privado y en general todo habitante tiene el deber de proteger el Ambiente y el Patrimonio Cultural absteniéndose de todo acto u omisión, contrarios a una norma de derecho, o que cause lesión a los mismos. La intendencia podrá adjudicar derechos urbanísticos adicionales a los propietarios o poseedores que propongan o ejecuten programas o actuaciones de protección ambiental y/o patrimonial.
- k) El Patrimonio Cultural y Natural de la ciudad de Treinta y Tres y su micro región, 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.

Artículo 34.- Instrumento complementario del Plan Local

En aplicación del artículo 22 de la ley N° 18.308 se define como instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible complementario del Plan Local de la ciudad de Treinta y Tres y su micro región, el Inventario y Catálogo de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales y Ambientales.

Artículo 35.- Inventario Departamental

Constituyen el Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales y Ambientales (según consta en *Plano N° B5 – Inventario Patrimonial*):

INMUEBLES	UBICACIÓN
<i>Fachada casa “Atillo Pedro el Viudo”</i>	Predio padrón urbano N° 12.130
<i>Fachada casa de “Miguel Palacios”</i>	Predio Padrón urbano N° 876
<i>Fachada Intendencia Departamental</i>	Predios padrones urbanos N° 967 y 976
<i>Fachada “Chalet de Saravia”</i>	Predio padrón urbano N° 2.998
<i>Fachada “Casa de Oliveres”</i>	Predio padrón urbano N° 10.841
<i>Fachada “Cementerio”</i>	Predio padrón urbano N° 3.668
<i>Fachada “Liceo N° 1”</i>	Predio padrón urbano N° 1.474
<i>Capilla Perinetti</i>	Predio padrón rural N° 5.854
<i>Los 3 puentes sobre el río Olimar</i>	Parque río Olimar
<i>Fachada “Colegio Gloria Estades”</i>	Predio padrón urbano N° 4.665
<i>Fachada “Escuela N° 2 José Artigas”</i>	Predio padrón urbano N° 632
<i>Fachada y Atrio de la “Iglesia San José Obrero”</i>	Predio padrón urbano N° 627
<i>Fachada “Centro de Salud”</i>	Predio padrón urbano N° 60
<i>Fachada “Cine Teatro Municipal”</i>	Predio padrón urbano N° 37
<i>Fachada “Centro Comercial”</i>	Predio padrón urbano N° 659
<i>Plaza 19 de Abril</i>	Predio padrón urbano N° 4.328
<i>Club Centro Progreso</i>	Predio padrón urbano N° 564
<i>Casa del Balsero</i>	Parque del río Olimar
<i>Mojones de la ciudad</i>	
Monumentos	
<i>Monumento de Juan A. Lavalleja</i>	Liceo N° 1
<i>Monumento Dionisio Díaz</i>	Tenientes de Artigas
<i>Monumento a los Treinta y Tres Orientales</i>	Plaza 19 de Abril

Monumento Obelisco	Manuel Meléndez y Juan Ortíz
Monumento Arco	Manuel Meléndez y 21 de Setiembre
Basamento Mástil Cuartel Benavente	Manuel Lavalleja y Manuel Oribe
Monumento José G. Artigas	Plaza de las América

Patrimonio material

Documentos, obras y fotografías que forman parte del proceso fundacional del “Pueblo de los Treinta y Tres”, que se encuentran en el Museo de Estudios Históricos

Muestras pictóricas y fotográficas

Escudo Departamental

Himno Departamental

Patrimonio Natural

Monte Nativo sobre río Olimar y A° Yermal en su pasaje por la ciudad de Treinta y Tres.

Parque del río Olimar.

Laguna de Arnaud.

Laguna de las Lavanderas.

Se deberá poner en conocimiento en forma fehaciente a los propietarios de estos bienes, de la nueva categorización y sus implicancias.

Artículo 36.- De los montes nativos

Sin perjuicio de la protección que la legislación nacional otorga a los bosques ribereños, en general, y al monte indígena en particular, quedan sometidas a la autorización previa de la Intendencia Departamental de Treinta y Tres, todas las intervenciones que supongan alteración física o paisajística, como vertimientos, desmonte, extracción de recursos de cualquier tipo e instalación de artefactos que supongan la realización de obras o la derivación de aguas, en las riberas de los ríos y arroyos comprendidos dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Local. Atendiendo a las características de los recursos impactados, inclusive del paisaje, de la duración de los efectos de las acciones así como del porte de las mismas, la Intendencia Departamental de Treinta y Tres podrá subordinar la antedicha autorización a la realización de un estudio de impacto ambiental y territorial, debiendo en el mismo acto en que comunique esa decisión establecer las bases y el alcance del mencionado estudio. La autorización departamental puede dictarse en todos los casos sujeto al cumplimiento de condiciones que especificará detalladamente.

Artículo 37.- De los Grados de Protección Patrimonial

La Comisión de Patrimonio del Departamento de Treinta y Tres, establecerá el carácter de Patrimonio a aquellos elementos que hayan sido incluidos en el Inventario, en función de las características

particulares de las edificaciones, de los elementos significativos identificados, así como establecer los distintos grados de Protección Patrimonial de modo de garantizar la preservación de las características testimoniales.

Artículo 38.- De las Condiciones de Demolición

En las edificaciones incluidas en el presente inventario, salvo peligro inminente para transeúntes o predios linderos, no se autorizarán demoliciones sin la aprobación del correspondiente permiso por parte de la Intendencia Departamental de Treinta y Tres.

Artículo 39.- De las Fincas ruinosas o peligrosas

Las edificaciones incluidas en el inventario, podrán ser declaradas como fincas peligrosas o ruinosas, a los efectos de la seguridad de sus ocupantes o de terceros. Sin embargo, no podrá procederse a su demolición, sin una evaluación previa por parte de la Intendencia Departamental, donde deberán contemplarse los valores históricos, culturales, arquitectónicos y el estado técnico constructivo, a efectos de determinar su posible recuperación.

Artículo 40.- De los trámites de viabilidad urbanística

Cuando se encare la realización de obras en un Bien declarado en el inventario o de Interés Departamental, los interesados realizarán como requisito previo al permiso de construcción, un trámite en consulta de viabilidad urbanística ante la Intendencia Departamental, de manera de asegurar la adecuada integración de lo nuevo con lo preexistente, quién consultará al respecto, a la Comisión Departamental de Patrimonio.

SECCIÓN VII

Programa de Fortalecimiento del sistema local de innovación y formación de recursos humanos

Artículo 41.- Adaptar los recursos humanos y de infraestructuras existentes, a las nuevas demandas regionales

Líneas de Acción:

- a) Contribuir a diversificar y revitalizar la oferta educativa promoviendo la instrumentación de planes de estudio acordes a los nuevos desafíos industriales y tecnológicos, adaptándola a las nuevas demandas económicas-laborales de la zona, vinculándolas con las ofertas y demandas regionales.

SECCIÓN VIII

Programa de Desarrollo de cadenas productivas agroindustriales

Artículo 42.- Desarrollo y Promoción Económica

Líneas de Acción:

- a) Poner en valor económico los potenciales de Treinta y Tres, fortaleciendo y apoyando a las empresas radicadas en el ámbito de aplicación del presente PLAN LOCAL.
- b) Presentar al departamento de Treinta y Tres como un territorio atractivo para inversiones, actividades y turismo basado en sus potenciales específicos.
- c) Propender a desarrollar un polo logístico de escala regional como instrumento de planificación, que permita transformarse en una herramienta para el desarrollo del departamento con una lógica de ordenamiento territorial sustentable. El mismo deberá tender a desarrollar una visión y una acción integral del territorio, atendiendo a las particularidades de la región, a sus fortalezas y debilidades. Deberá estar localizado en la zona definida como Zona de Actividades Múltiples (ver Plano N° B9 – Circuito Tránsito Pesado).
- d) Propender a desarrollar un Parque Industrial de escala regional donde se puedan agrupar aquellas actividades industriales y agroindustriales, actividades económicas y de servicios que presenten características peligrosas, insalubres, incompatibles con el tejido urbano, industriales molestos, potencialmente contaminantes, industriales agresivos, entre otras, así como aquellas que por su funcionamiento, escala edilicia y características propias requieren grandes zonas de expansión. Estas actividades deberá estar localizado en la Zona Industrial (ver Plano N° B9 – Circuito Tránsito Pesado).
- e) Poner en valor el departamento de Treinta y Tres sobre la base de su diversificación económica – productiva aunando el carácter de área agropecuaria de alta calidad, diversidad y armonía con el ambiente, preservando las áreas naturales vinculadas a los ríos y arroyos con baja intensidad de usos.
- f) Apoyo a las pequeñas agroindustrias de la micro región.
- g) Impulsar la conformación de pequeñas y medianas empresas, brindando capacitación y acceso a programas de desarrollo instrumentados en forma interinstitucional.

- h) Desarrollar y Apoyar la producción hortícola local, así como, la granjera.
- i) Fomentar y Apoyar la agricultura orgánica; para lo cual se gestionará ante las autoridades nacionales competentes los apoyos financieros y técnicos para el montaje del programa y el apoyo a los proyectos productivos y de comercialización.

SECCIÓN IX

Programa de Gestión Ambiental

Artículo 43.- Mejorar el sistema de recolección de los residuos sólidos urbanos y del sistema de disposición final

Líneas de Acción:

- a) Propiciar Planes de gestión y reciclado de envases domiciliarios, a través de la clasificación, acopio y posterior venta, valorizando dichos desechos.
- b) Promover Programas de gestión y disposición final de envases vacíos de fitosanitarios, a través de centros de recepción y depósito transitorio de envases en la ciudad de Treinta y Tres con destino final el reciclaje (Centro de Acopios Temporarios).
- c) Reglamentar los requisitos que deben cumplir los depósitos de recipientes portátiles de gas licuado de petróleo, destinados a la distribución.
- d) Promover Programas educativos de difusión y toma de conciencia ciudadana relacionados a la protección del medio ambiente.
- e) Continuar con la automatización de la recolección de residuos domiciliarios aumentando el número de contenedores y su distribución en la ciudad, acompañando el crecimiento de la trama urbana, así como el aumento en el número de contenedores para el recibo de cartones.
- f) Localizar fuera del área urbana, un relleno sanitario destinado a la disposición final de los residuos sólidos urbanos.
- g) Desarrollar un plan de cierre del vertedero actual, el cual requerirá de un Proyecto Urbano de Detalle, quedando prohibido el uso residencial.
- h) Desarrollar un plan de cierre de las canteras próximas a áreas urbanas, para recuperación, consolidación, renovación, requiriendo de un Proyecto Urbano de Detalle.

Artículo 44.- Proteger áreas naturales de interés ecológico, paisajístico, de conservación del medio ambiente y los recursos naturales

Líneas de Acción:

- a) Proteger y preservar el medio ambiente para alcanzar un desarrollo sostenible y de bajo carbono en todos los procesos de transformación siendo una responsabilidad de todos quienes participan.
- b) Implementar una política ambiental para que las empresas de cualquier índole, puedan llevar a cabo sus actividades, tomando una postura amigable con el medio ambiente, minimizando el daño ambiental y mejorando el desempeño medioambiental.
- c) Preservar y proteger las áreas naturales más singulares y valiosas, así como todas aquellas áreas que merecen especiales medidas de protección para su conservación.
- d) Impulsar acciones de prevención de la contaminación en las corrientes de aguas y suelos, así como el sistema de tratamiento de residuos líquidos y sólidos.
- e) Generar, en las áreas zonificadas como de actividades múltiples, un espacio para el lavado de camiones que transportan ganado, maquinaria agrícola, maquinaria vial, entre otros, tomando las medidas correspondientes para evitar posibles contaminaciones en cursos de agua y suelo.
- f) En locales destinados a estaciones de servicio, reparación de vehículos, lavado de piezas o motores de vehículos, o similares, se deberán instalar unidades para la retención y remoción de aceites y combustibles.
- g) En locales destinados a lavado de vehículos, lavaderos industriales o en aquellos que por su proceso se pueda generar efluente que afecte el funcionamiento de la instalación sanitaria de desagüe, se deberá instalar un decantador de barros o arena, cualquiera sea el que corresponda.
- h) Queda prohibido el lavado de camiones que transportan ganado, maquinaria y equipos agrícolas y de maquinaria vial, en cursos de agua y la vía pública, así como en predios particulares dentro de las áreas urbanas y suburbanas que no cuenten con saneamiento.
- i) Ampliar y mejorar la recepción de pilas, baterías de 9 volt, baterías de vehículos, televisores, monitores, computadoras, celulares y otros residuos informáticos en desuso, así como la recepción de lubricantes producto de los cambios de aceite, tanto en los establecimientos que realizan esta función, como los realizados por empresas privadas en predios particulares.
- j) Coordinar con DINAMA el monitoreo periódico de todas las actividades industriales o de tipo industrial, a los efectos de constatar su calificación y verificar la existencia o no de agravamientos ambientales o que los mismos se mantengan dentro de los límites permitidos, aprobados y/o recomendados por esa Dirección.
- k) La Dirección de Higiene de la IDTT, solicitará periódicamente, informe técnico de efluentes, a aquellas actividades que hayan sido calificadas como de alto o medio impacto ambiental.
- l) Dar seguimiento a los problemas ambientales generados en Villa Sara y hacer las gestiones pertinentes ante los órganos competentes.

- m) Coordinar con DINAMA, DINAGUA Y OSE, todo lo referente a contaminación de agua según corresponda el caso. Así mismo, las posibles contaminaciones del aire con DINAMA.
- n) Establecer medidas de control y monitoreo a la extracción de arena en la playa del río Olimar y A° Yermal.

SECCIÓN X

Artículo 45.- Programa de Promoción Social

Líneas de Acción:

- a) Crear programas de educación, arte y cultura, cuyo objetivos sea el desarrollo de actividades educativas en diferentes niveles, las artes en el espacio público y la promoción de actividades culturales de amplia difusión pública, en donde la Dirección de Cultura puede asumir un rol activo.
- b) Promocionar programas artísticos educativos en los barrios y centros comunales; mejorar y/o instalar bibliotecas barriales; organizar y/o auspiciar eventos culturales durante todo el año (muestras de teatro, carnaval, feria del libro, encuentro de escrituras, etc).
- c) Generar espacios de contención para la población de adultos mayores, donde puedan desarrollar actividades, socializar y recibir la debida atención.
- d) Instrumentar e impulsar políticas de inclusión social, que incluyan aspectos como Género y Diversidad Sexual.
- e) Promover la apertura de un CAIF para niños con discapacidad.

CAPÍTULO III

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

Artículo 46.- Instrumentos de Planificación y Gestión.

Sin perjuicio de los instrumentos que integren futuros planes, créanse en el presente PLAN LOCAL, los Instrumentos de Planificación y Gestión: Perímetros de Ordenamiento Territorial, Categorización de Suelo y Zonificación.

Artículo 47.- Perímetros de Ordenamiento Territorial: Definición

Los Perímetros de Ordenamiento Territorial definen porciones de territorio para la planificación. En ellas se concentran las políticas de desarrollo, de gestión del territorio y las normativas territoriales.

Estos perímetros incluirán todos los sistemas urbanos, sus áreas de influencia, y las áreas relacionadas al desarrollo territorial y urbano y a la protección del medio ambiente pudiendo abarcar micro regiones, cuencas, corredores u otros componentes territoriales.

Dentro de estos perímetros el Gobierno Departamental definirá planes, programas y proyectos, usos y ocupación del suelo, zonas de protección ambiental y patrimonial, de hábitat social, de promoción económica, agrícola, industrial y turística, la estructura urbana, los servicios, equipamientos, infraestructuras, calles, espacios públicos, las zonas fraccionables y los tipos de fraccionamientos, áreas

urbanizables y no urbanizables, zonas de exclusión, zonas “*non edificandi*”, normas de edificación, de higiene de la vivienda y demás normas jurídicas y técnicas análogas.

Artículo 48.- Categorización de Suelo – Definición

Dentro del ámbito de aplicación del presente instrumento, la categorización del suelo queda establecido en el *Plano N° B1 - Categorización*, en el cual se determinan los límites de las áreas: Suelo Categoría Urbana Consolidado, Suelo Categoría Urbana No Consolidado, Suelo Categoría Urbana Subcategoría Parquizable, Suelo Categoría Suburbana, Suelo Categoría Suburbana Subcategoría Rururbano, Suelo Categoría Rural Subcategoría Productivo, Suelo Categoría Rural Subcategoría Natural y Suelo Rural con el Atributo de Potencialmente Transformable que lo conforman, de acuerdo a lo establecido en los artículos N° 31, 32, 33 y 34 de ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, ley 18.308 de 18 de junio de 2008.

Artículo 49.- Suelo Categoría Urbana - Definición

El suelo categoría urbana comprenderá las áreas de territorio de los centros poblados, fraccionadas, con las infraestructuras y servicios en forma regular y total, así como aquellas áreas fraccionadas, parcialmente urbanizadas en las que los instrumentos de ordenamiento territorial pretenden mantener o consolidar el proceso de urbanización.

Artículo 50.- Suelo Categoría Urbana Consolidado - Definición

Se define como suelo categoría urbana consolidado, cuando se trate de áreas urbanizadas dotadas al menos de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse las parcelas.

Su localización se encuentra representada en el *Plano N° B1 - Categorización* y se codifica **U-c**.

Artículo 51.- Suelo Categoría Urbana No Consolidado - Definición

Se define como suelo categoría urbana no consolidado, cuando se trate de áreas en las que aun existiendo un mínimo de redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar servicio a los usos previstos por el instrumento. Asimismo podrán tener la categoría de suelo categoría urbana no consolidado las zonas degradadas o en desuso que, de conformidad con las previsiones de los instrumentos, deban ser objeto de actuaciones con la finalidad de su consolidación o renovación.

Su localización se encuentra representada en el *Plano N° B1 - Categorización* y se codifica **U-nc**.

Artículo 52.- Suelo Categoría Urbana Subcategoría Urbana Parquizable - Definición

Queda definida como: aquellos espacios que, siendo urbanos, se reservarán para la creación de parques, dado su alto grado de inundabilidad, inapropiados para la construcción de viviendas.

Su localización se encuentra representada en el *Plano N° B1 - Categorización* y se codifica **U-pq**.

Artículo 53.- Suelo Categoría Suburbana – Definición

Comprenderá las 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 los centros poblados, según lo establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial.

Son instalaciones y construcciones propias de suelo categoría suburbana las: habitacionales, turísticas, residenciales, deportivas, recreativas, industriales, de servicio, logística o similar.

La categoría suelo suburbana se subdivide en subcategorías: suelo categoría suburbana subcategoría Rururbana, suelo categoría suburbana subcategoría de preferencia Logística y Servicios, suelo categoría suburbana subcategoría Industrial, suelo categoría suburbana subcategoría Industrial de Bajo Impacto y suelo categoría suburbana subcategoría turística según se trate el futuro uso el suelo.

Su localización se encuentra representada en el *Plano N° B1 - Categorización* y se codifica **SU**, seguido del código correspondiente a la subcategoría que corresponda.

Artículo 54.- Suelo Categoría Suburbana Subcategoría Rururbano – Definición

Queda definida como: aquellos espacios plurifuncionales en los que coexisten características y usos de suelo, tanto urbanos como rurales, localizados próximos a áreas urbanas, con una presencia dispersa de funciones urbanas, junto con la ausencia de una estructura urbana coherente, que proporcione unidad espacial, sobre una base rural que constituye su soporte.

Son áreas próximas a las áreas urbanas que están en su influencia funcional local. En las mismas se desarrollan actividades que, no siendo propiamente urbanas, dependen de un vínculo estrecho con la ciudad o sirven de apoyo a ésta.

Son actividades propias de esta subcategoría las relacionadas directamente con la residencial y agropecuaria de pequeña escala, la que incluye: avicultura (establecimientos avícolas de reproducción, de producción de aves de engorde, de producción de huevos), las que deberán cumplir con las normas de bioseguridad sanitarias del MGAP, horticultura, cunicultura, entre otras. Quedan expresamente excluidas las actividades vinculadas con la producción porcina (cría, recría y engorde).

Su localización se encuentra representada en el *Plano N° B1 - Categorización* y se codifica **SU-ru**.

Artículo 55.- Suelo Categoría Suburbana Subcategoría de preferencia Logístico y Servicios – Definición

Comprende aquellas áreas del territorio cuyo destino sea exclusivamente para actividades logísticas y de servicios, actividades que no sean incompatibles entre sí ni con las actividades de las zonas vecinas y aquellas actividades que por su funcionamiento, escala edilicia y características propias, producen molestias o interferencias con el entorno. No se permiten las actividades de tipo residencial, actividades industriales y agro-industriales de pequeño, mediano y gran porte, así como las actividades que presenten riesgo de contaminación ambiental producidos por efluentes o emisiones, ya sean materiales, energéticos, hídricos, sonoros, olores, partículas, humos o gases y que a pesar de las tecnologías aplicadas para disminuir sus efectos negativos, requieren grandes zonas de expansión y/o aislamiento para que su control resulte efectivo. Quedan excluidas de esta subcategoría, aquellas construcciones con fines habitacionales.

Su localización se encuentra representada en el *Plano N° B1 - Categorización* y se codifica **SU-Is**.

Artículo 56.- Suelo Categoría Suburbana Subcategoría Industrial – Definición

Comprende aquellas áreas del territorio cuyo destino sea exclusivamente para actividades industriales, agroindustriales, actividades que por su logística operativa generan interferencia con la actividad residencial, entre otras. Quedan excluidas de esta subcategoría, aquellas construcciones con fines habitacionales, así como, las actividades calificadas como peligrosas o con nivel de contaminación ambiental no controlable y aquellas que afecten la biodiversidad.

Su localización se encuentra representada en el *Plano N° B1 - Categorización* y se codifica **SU-i**.

Artículo 57.- Suelo Categoría Suburbana Subcategoría Industrial de Bajo Impacto – Definición

Corresponde a zonas de suelo suburbano con instalaciones y construcciones industriales o agroindustriales, cuya actividad sea de bajo impacto, con nivel de contaminación ambiental controlable y que no afecten la biodiversidad. Quedan excluidas de esta subcategoría, aquellas construcciones con fines habitacionales, así como, las actividades calificadas como peligrosas o contaminantes.

Su localización se encuentra representada en el *Plano N° B1 - Categorización* y se codifica **SU-i-bi**.

Artículo 58.- Suelo Categoría Suburbana Subcategoría Turística – Definición

Corresponde a zonas de suelo suburbano cuyo uso sea turístico, permitiéndose construcciones con fines habitacionales, parques recreativos, parques acuáticos, áreas de camping, entre otras.

Su localización se encuentra representada en el *Plano N° B1 – Categorización* y se codifica **SU-t**.

Artículo 59.- Suelo con el Atributo de Potencialmente Transformable – Definición

Dentro de cada uno de los regímenes del suelo establecidos, se delimita a su vez, espacios territoriales con el atributo de potencialmente transformables. Sólo se podrá transformar un suelo incluido dentro de una categoría, en otra, en aquellas áreas en las cuales se haya asignado este atributo.

Únicamente será posible incorporar terrenos a los suelos categoría urbana y categoría suburbana mediante la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación Integrada, según el procedimiento previsto en el Artículo 21 de la Ley 18.308 de 18 de junio de 2008, para un área específicamente delimitada dentro de suelo con el Atributo de Potencialmente Transformable. Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente Programa de Actuación Integrada, el suelo con el atributo potencialmente transformable estará sometido a las determinaciones establecidas para la categoría de suelo en que fuera incluido.

Su localización se encuentra representada en el *Plano N° B1 - Categorización* y se codifica **PT**.

Artículo 60.- Suelo con el Atributo de Potencialmente Transformable a Suburbano Turístico – Definición

Su localización se encuentra representada en el *Plano N° B1 - Categorización* y se codifica **PT-t**.

Artículo 61.- Suelo Categoría Rural Subcategoría Rural Productiva – Definición

Comprende áreas de territorio cuyo destino principal sea la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar, minera o extractiva, o las que el instrumento de ordenamiento territorial establezca para asegurar la disponibilidad de suelo productivo y áreas en que éste predomine.

También podrá abarcarse como suelo rural las zonas de territorio con aptitud para la producción rural cuando se trate de áreas con condiciones para ser destinadas a fines agropecuarios, forestales o similares y que no se encuentren en uso.

Su localización se encuentra representada en el *Plano N° B1 - Categorización* y se codifica **R-p**.

Artículo 62.- Suelo Categoría Rural Subcategoría Rural Natural – Definición

Podrá comprender las áreas de territorio protegido con el fin de mantener el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales. Podrá comprender, asimismo, el álveo de las lagunas, lagos, embalses y cursos de agua del dominio público o fiscal.

Su localización se encuentra representada en el *Plano N° B1 - Categorización* y se codifica **R-n**.

Artículo 63.- Zonificación – Definición

Es la actividad ordenadora del territorio, que clasifica en zonas a los diferentes tipos de suelos y sus usos, así como también, a los espacios territoriales específicos que deben articularse dentro de las directrices estratégicas del PLAN LOCAL.

Artículo 64.- Zonificación

Créanse las siguientes zonas: Zona Urbana, Zona de Desarrollo Proyectado, Zona de Ordenación Especial, Zona de Actividades Múltiples, Zona Industrial, Zona Hortícola, Zona de Espacios Verdes, Zona de Protección y Valorización Ambiental y Zona Rural Productiva (*ver Plano N° B2 - Zonificación*).

Artículo 65.- Zona Urbana - Definición

Dentro del área definida como Zona Urbana se permitirán, preferentemente, los usos residenciales junto con servicios y equipamientos comerciales e industriales compatibles, quedando excluidas las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación, molestias generadas por efluentes, así como, aquellas de baja dinámica de intercambio en el entorno, que pueda generar vacíos urbanos significativos y repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante, así como afectaciones al sistema circulatorio y al tránsito en general y al espacio público. Asimismo, quedan prohibidas las actividades industriales, agro-industriales de gran porte y aquellos depósitos que necesiten una logística operativa para su funcionamiento, que genere conflictos de tránsito y alteren la natural vida urbana, entre otras.

Su localización se encuentra representada en el *Plano N° B2 - Zonificación* y se codifica **ZU**.

Artículo 66.- Zona de Desarrollo Proyectado - Definición

Se definen como Zonas de Desarrollo Proyectado las zonas en que tanto la iniciativa pública como privada, tendrán que proponer sus proyectos, para lograr los usos futuros previstos, ya sean en áreas

consolidadas o no, mediante la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación Integrada. Su localización se encuentra representada en el *Plano N° B2 – Zonificación* y se codifica **ZDP**.

Corresponden a aquellas áreas categorizadas con el atributo de potencialmente transformable, las cuales pueden ser Zona de Desarrollo Proyectado residencial, Zona de Desarrollo Proyectado industrial o Zona de Desarrollo Proyectado logístico y de servicio, según se trate el futuro uso del suelo. Su localización se encuentra representada en el *Plano N° B2 – Zonificación* y se codifican **ZDP, ZDP-Is y ZDP-i**.

Se caracterizan por conservar, actualmente, características propias del medio rural, pero el uso futuro previsto del suelo es preferentemente residencial, de servicios, industrial o complementario de servicios de abastecimiento cotidiano.

Artículo 67.- Zona de Ordenación Especial - Definición

Corresponden a aquellas áreas categorizadas como suelo suburbano, suburbano subcategoría logístico y servicios, suburbano subcategoría industrial de bajo impacto, suburbano de uso turístico, según se trate el uso actual o futuro del suelo.

Su localización se encuentra representada en el *Plano N° B2 – Zonificación* y codifican **ZOE, ZOE-s, ZOE-I, ZOE-i-bi, ZOE-t**

Artículo 68.- Zona Actividades Múltiples - Definición

Zona donde se permitirán los usos preferentemente logísticos de pequeño y mediano porte, de servicios, actividades que no sean incompatibles entre sí ni con las actividades de las zonas vecinas y aquellas actividades que por su funcionamiento, escala edilicia y características propias, producen molestias o interferencias con el entorno. No se permiten las actividades de tipo residencial, actividades industriales y agro-industriales de pequeño, mediano y gran porte, así como actividades que presenten riesgo de contaminación ambiental producidos por efluentes o emisiones, ya sean materiales, energéticos, hídricos, sonoros, olores, partículas, humos o gases y que a pesar de las tecnologías aplicadas para disminuir sus efectos negativos, requieren grandes zonas de expansión y/o aislamiento para que su control resulte efectivo.

Su localización se encuentra representada en el *Plano N° B2 - Zonificación* y se codifica **ZAM**.

Artículo 69.- Zona Industrial - Definición

Constituye aquella zona donde se permite el emplazamiento de industrias y agroindustrias de pequeño, mediano y gran porte, industrias del cuero, de la madera y productos de la madera, industrias metálicas básicas, actividades vinculadas a la fabricación de alimentos y bebidas, fábricas textiles, fabricación de sustancias químicas y de productos químicos, fabricación de productos minerales no metálicos, depósitos y almacenamiento de productos del agro, cuero y lanas, tornerías, carpinterías, actividades que por su logística operativa generan interferencia con la actividad residencial, entre otras. Queda prohibida la vivienda residencial, así como conjuntos de viviendas de cualquier tipo, aquellas actividades calificadas como peligrosas o con nivel de contaminación ambiental no controlable, así como aquellas actividades que afecten la biodiversidad.

Su localización se encuentra representada en el *Plano N° B2 - Zonificación* y se codifica **ZI**.

Artículo 70.- Zona Hortícola - Definición

Son aquellas áreas donde se localizarán prioritariamente emprendimientos económicos hortícolas, frutícolas y de granja, ubicada dentro del perímetro territorial.

Su localización se encuentra representada en el *Plano N° B2 - Zonificación* y se codifica **ZH**.

Artículo 71.- Zona de Espacios Verdes, Recreativos, Ocio y Espectáculos - Definición

Son sectores del ámbito de aplicación definidos en base a los estudios de riesgo de inundaciones fluviales y pluviales, como suelos no fraccionables para ocupación residencial.

El destino principal es la creación de parques inundables con equipamientos recreativos y de esparcimiento de bajo impacto; zonas de servidumbres “*non edificandi*” con facilidad de ingreso para su limpieza y mantenimiento.

Corresponde a áreas no fraccionables por sus características de inundabilidad u ocupada por drenajes urbanos (cañadas) a cielo abierto, por los cuales se realiza el escurrimiento de aguas pluviales y provoca inundaciones de corta duración en momentos de fuertes lluvias torrenciales.

Su localización se encuentra representada en el *Plano N° B2 - Zonificación* y se codifica **ZEV**.

Artículo 72.- Zona de Protección y Valorización Ambiental - Definición

Son los espacios territoriales que se ubican en suelo urbano, suburbano o rural que se definen a efectos de implementar la protección y puesta en valor del medio ambiente y del patrimonio natural, cuyos límites coinciden con el monte galería, localizada a ambos lados del sistema Yermal-Olimar.

Se propone desarrollar proyectos de manejo específico cuyo objetivo principal sea detener la degradación de los recursos y la implementación de programas de control de especies invasoras.

El uso del suelo será tendiente a la conservación, restauración y valorización del ecosistema ribereño, haciendo énfasis en el mantenimiento de los corredores biológicos y en las riberas arenosas conformadas por el discurrir natural de las aguas.

Su localización se encuentra representada en el *Plano N° B2 – Zonificación* y se codifica **ZPVA**.

Artículo 73.- Zona Rural Productiva – Definición

Está integrado por espacios territoriales con aptitud para la producción rural, destinados a fines agropecuarios, forestales o similares, en los cuales se pretenda mantener y consolidar estos usos. Complementariamente se admitirá el uso residencial necesario a la finalidad productiva y se admitirán condicionadamente industrias de producción local de pequeña escala.

Toda actividad extractiva de recursos naturales minerales o vegetales se someterá a la formulación de un instrumento de ordenación, el que será determinado en cada caso, por la IDTT. Queda prohibida la actividad minera de gran porte dentro del ámbito de aplicación.

Corresponde al resto del área dentro del ámbito que no se encuentra comprendida en las zonas anteriores.

Su localización se encuentra representada en el *Plano N° B2 - Zonificación* y se codifica **ZRP**.

CAPÍTULO IV

CATEGORIZACIÓN DE SUELO CIUDAD DE TREINTA Y TRES

Artículo 74.- Suelo Categoría Urbana Consolidado

Queda delimitado por el área comprendida: al sureste de ruta 8, al noreste de calle de Tropas, al norte de calle Gregorio Sanabria, al este de calle Prudencio Salvarrey, noreste de calle de Tropas, al noreste de vía férrea, límite suroeste de predios padrones urbanos números: 3.320 y 4.720, límite sureste de predios padrones urbanos números: 4.720, 3.320, 4.723, 4.724 y 4.725, al este de calle Flores Mora, al noroeste de vía férrea, predios padrones frentistas a calle Olimar, al noreste de Cno. del Mensajero, límite sureste de predio padrón urbano N° 3.405, predios padrones frentistas a calle Dr. Nilo R. Goyoaga, límite sureste de predios padrones urbanos números: 10.592, 6.298, 6.299, 6.300, 6.301, 6.302 y 6.303, límite este y sur de predios padrones urbanos números: 5.663 y 6.294, al noroeste de calle Santiago Nievas, predios padrones frentistas a calle La Cumparsita, al noroeste de calle Juan Acosta, predios padrones frentistas a calle Domingo Vázquez, límite sureste de predios padrones urbanos números: 3.688 y 10.315, predios padrones frentistas a calle 25 de Mayo, predios padrones frentistas a calle 18 de Julio, predios padrones frentistas a calle 19 de Abril, al norte de predio padrón urbano N° 10.298, límite oeste y sur de predio padrón urbano N° 3.313, predios padrones frentistas a calle Ramón Rodríguez, predios padrones frentistas a calle Dr. Elbio Ferreira Mespolet hasta su intersección con calle Alberto Marroche, al oeste de calle Alberto Marroche, predios padrones frentistas a calle Carmelo Colmán hasta su intersección con calle Tomás Gómez, predios padrones frentistas a calle Tomás Gómez desde calle Carmelo Colmán hasta vía férrea, predios padrones urbanos números: 14.297, 14.298, 14.299, 14.300, 14.301, 14.302, 14.303, 14.304, 14.305, 14.306, 14.307, 15.154, 15.150, 15.149, 15.148, 15.147, 15.158, 15.157, 15.156, 15.155, 15.151, 15.153, 15.152, 15.159, 15.160, 13.147, 13.148, 13.149, 13.150, 10.454, 14.254, 14.253, 14.251 y 14.250, predios padrones frentistas a calle Ricardo Hierro, predios padrones frentistas a calle Tamón Ortíz entre calle Ricardo Hierro y calle Pública N° 1, predios padrones frentistas a calle Pública N° 1 hasta su intersección con calle Agustín Urtubey, predios padrones frentistas a calle Agustín Urtubey, predios padrones frentistas a calle La Paz, predios padrones frentistas a calle Carmelo Colmán desde calle La Paz hasta límite oeste de predio padrón urbano N° 4.591, límite oeste de predio padrón urbano N° 11.495, límite norte manzana N° 1.000, límite sur de manzana N° 815 hasta su continuación con calle Tomás Gómez, predios padrones frentistas a calle Villademoros, al sureste de Bulevard Aparicio Saravia, al oeste de predio padrón urbano N° 3.617, al sur de calle Florencio Sánchez entre calle Valentín Olivera Ortuz y límite oeste de predio padrón urbano N° 3.617, el oeste de calle Valentín Olivera Ortuz, límite sur de predio padrón urbano N° 2.997, predios padrones frentistas a calle Coronel Arenas, límite norte de predio padrón urbano N° 2.995, límite oeste de predios padrones urbanos números: 2.994 y 2.992, límite norte de predio padrón urbano N° 2.992, al oeste de calle Valentín Olivera Ortuz, predios padrones frentistas a calle Ignacio Medina entre ruta 8 y ruta de Enlace, al sureste de ruta 8, manzana 794, predios padrones frentistas a calle Tacuruses, predios padrones frentistas a calle Valentín Macedo, límite suroeste de manzana 919, predios padrones urbanos números: 7.269, 11.012, 11.014, 7.262, 10.659, 7.263, 7.264, 7.265 y 7.266, predios padrones frentistas a calle Juan A. Lavallega entre calle Basilio Saravia y calle Joaquín Artigas, predios padrones frentistas a calle Joaquín Artigas entre calle Juan A. Lavallega y ruta 8, al este de ruta 8, al este de calle Treinta y Tres F.C. campeón OFI 1971 entre calle de Tropas y ruta 8, al este

de calle de Tropas, al sur de calle Gabriel Pereira, al este de calle Juan José Vázquez, al norte de calle Manuel Calleros, al este de calle Francisco Muñoz, al norte y noroeste de calle Francisco Larrobla, al suroeste de manzana 473, predios padrones frentistas a calle Goicochea, al oeste de calle de Tropas y al norte de Bulevard Fructuoso del Puerto. Al suroeste de vía férrea, límite suroeste de manzana 755, predios padrones frentistas a calle Juan Acosta entre Cno. de Tropas y calle Dres. Ernesto y Manuel Quintela, manzana 317, predios padrones urbanos números: 5.970, 5.971, 5.972, 10.562 y 5.962, predios padrones frentistas a calle José Gorosito Tanco entre calle Miguel Lacroix y calle Cristobal Echevarriarza, manzana 490, predios padrones frentistas a calle Cristobal Echevarriarza. Rige *Plano N° B1 - Categorización*.

Artículo 75.- Suelo Categoría Urbana No Consolidado

Queda delimitada por el área comprendida:

- 1) al este de ruta 8, al sur de ruta de Enlace, al oeste de Cañada de las Piedras, límite noroeste de predio padrón urbano N° 5.333, al oeste de calle 4 de Octubre, al noroeste de vía férrea, al oeste de calle Tomás Gómez, al norte de calle Santiago Nievas, al oeste de Cno. del Mensajero, límite noroeste de predio padrón urbano N° 3.449, límite noreste de predios padrones urbanos números: 3.444 y 3.447, al noroeste de calle Santiago Nievas, al noreste de Laguna de Arnaud y calle de Tropas;
- 2) al este de calle de Sarandí, al sur de calle Yací y su continuación hasta calle Venancio Flores, al oeste de calle Venancio Flores, límite sureste de predios padrones urbanos números: 4.280, 9.419, 9.426, 9.425, 9.436 y 9.435, al sur de calle Bernabé Rivera, límite este de predios padrones urbanos números: 6.395 y 5.112, límite sur y este de predio padrón urbano N° 4.314, al sur de calle Curuguatí, límite este de predios padrones urbanos N° 11.734 y 11.735, al norte de calle Ibiray, límite este de predios padrones urbanos N° 4.290, 8.080 y 4.282, límite sur de predios padrones rurales números: 8.669 y 8.671, límite oeste de predios padrones rurales números: 4.323 y 4.125, al norte de ruta de Enlace y ruta 17;
- 3.a) al este de A° Yermal, límite norte de predio padrón urbano N° 3.505, al oeste de calle de Tropas, al sur de calle Pantaleón Artigas, al oeste de ruta 8, al noroeste río Olimar.
- 3.b) al sur de A° Yermal, límites suroeste de predio padrón urbano N° 11.740, al sureste de ruta 8, al oeste de Av. Juan A. Lavalleja, al norte de calle Joaquín Artigas, límite este de predios padrones urbanos N° 3.508 y 60.000.
- 3.c) al este de calle Ignacio Núñez, al sur de calle Ignacio Medina y al oeste de ruta 8.
- 3.d) al sur de A° Yermal, límite sur y este de predio padrón rural N° 964, límite sur y este de predio padrón rural N° 965, límite este de predio padrón rural N° 8.512, al oeste de ruta 8, límite sur de predio padrón rural N° 965, límite oeste de predio padrón rural N° 1.053, límite norte de predios padrones rurales N° 966 y 1.017, al oeste de ruta 8, límite norte de predio padrón urbano N° 4.196, límite este y sur de predio padrón urbano N° 4.454;
- 4) al sureste de ruta 8 desde la intersección con ruta 19 hasta límite noreste del predio padrón urbano de Villa Sara N° 560, límite sureste y noreste de predio padrón rural N° 10.083, límite sureste predio padrón rural N° 1.397, límite sureste predios padrones rurales números: 4.136 y 10.347, parte del predio padrón rural N° 10.348, límite sureste predio padrón rural N° 10.349, límite suroeste de predios

padrones rurales números 1.371, 10.216, 4.630 y 1.432, parte de los predios padrones rurales números: 10.216, 4.630 y 1.432, al noroeste de ruta 8, al suroeste de calle Cerro Largo, al noroeste de vía férrea y cruce de ruta N° 8 y ruta N° 19. Quedan incluidos en esta categoría, parte de los padrones urbanos de Villa Sara números: 561, 562, 563 y 902 y parte del padrón rural N° 4.136.

Queda excluida de esta categoría los predios padrones urbanos números: 601, 29, 157, 654, 655, 148 y 71.

Queda exceptuada de esta categorización el área correspondiente a suelo categoría urbano consolidado descrita en el artículo precedente. Rige *Plano N° B1 - Categorización*.

Artículo 76.- Suelo Categoría Urbana Subcategoría Urbana Parquizable

Queda delimitado: al este de ruta 8, Cno. de Tropas al suroeste, Laguna de Arnaud al noreste, límite oeste predio padrón urbano N° 3.447, límite noroeste de predio padrón urbano N° 3.455, límite noreste río Olimar. Queda excluida de esta categoría, el área comprendida en la categorización suelo categoría rural subcategoría natural. Rige *Plano N° B1 - Categorización*.

Artículo 77.- Suelo Categoría Suburbana

Queda delimitado: al noreste de la Laguna de Arnaud, al sureste de la calle Santiago Nievas desde Laguna de Arnaud hasta límites suroeste de predios padrones urbanos números: 6.306, 6.307, 6.308, 6.309 y 3.448, límite noroeste de predio padrón urbano N° 3.449, al este de Cno. del Mensajero hasta calle Santiago Nievas, al sureste de calle Santiago Nievas, al este de calle Tomás Gómez hasta su intersección con vía férrea, vía férrea, límite este predios padrones urbanos números: 3.909, 11.080 y 3.918, límite sureste predios padrones urbanos números: 3.918, 3.919 y 3.920 (calle Juan Acosta), límite noreste de predios padrones urbanos números: 11.150 y 11.148, límite sureste de predio padrón urbano N° 11.148, límite oeste de predios padrones urbanos números: 3.469 y 3.482, límite suroeste de predio padrón urbano N° 3.482, calle Dionisio Coronel, límite noreste predios padrones urbanos números: 3.492 y 3.498, límite noroeste predios padrones rurales números: 5.833 y 5.865, al noreste de Cno. del Mensajero, límite sureste y suroeste de predios padrones urbanos números 3.459 y 7.614, límite suroeste de predios padrones urbanos números 7.180 y 7.035, límite sureste de predio padrón urbano N° 13.741, río Olimar. Predios padrones rurales números: 7.554, 9.881, 9.882, 6.153, 6.293, 6.518, 6.241, 6.236, 6.519, 6.237, 6.520, 6.155, 6.156, 6.580, 6.296, 6.390, 6.154, 6.233, 6.238 y 6.295. Parte de los predios padrones rurales números: 1.017, 3.234, 4.630 y 1.432. Predios padrones urbanos Villa Sara números: 29, 157, 654, 655, 71 y 148. Queda excluido de esta categoría el área comprendida en la categorización suelo categoría rural subcategoría rural natural. Rige *Plano N° B1 - Categorización*.

Artículo 78.- Suelo Categoría Suburbana Subcategoría Industrial

Corresponde a zonas de suelo suburbano con instalaciones y construcciones industriales o agroindustriales y queda comprendida por: predios padrones rurales números: 6.578, 6.523, 1.701, 1.713, 6.730, 8.304, 8.182, 5.875, 7.387, 2.559, 6.897, 8.181, 8.158, 8.159, 8.160, 2.558, 5.592, 5.870 y parte del predio padrón rural N° 8.305. Rige *Plano N° B1 - Categorización*.

Artículo 79.- Suelo Categoría Suburbana Subcategoría Logística y Servicios

Corresponde a zonas de suelo suburbano con instalaciones y construcciones logísticas, servicios o similares y queda comprendida por: predios padrones urbanos números: 11.796, 11.798, 11.800, 10.044, 14.154, 14.155, 14.156, 14.157, 14.158, 14.159, 14.160, 14.161, 14.162, 14.163, 14.164, 14.165, 14.166, 14.167, 14.168, 14.169, 14.170, 14.171, 14.172, 14.173, 14.174, 14.175, 14.176, 14.177, 14.178, 14.179, 14.180, 14.181, 14.182, 14.183, 14.184, 14.185, 14.186, 9.755, 12.113, 4.125, 4.325, 11.154, 4.323 y 11.155. Predios padrones rurales números: 8.408, 8.409, 967, 4.681, 10.083, 10.082, 4.435, 5.997, 1.439, 3.986 y parte del predio padrón rural número 1.397. Predios padrones urbanos de Villa Sara números: 601, 558, 559, 560 y parte de los predios padrones urbanos de Villa Sara números: 561, 562, 563, y 902.

Rige *Plano N° B1 - Categorización.*

Artículo 80.- Suelo Categoría Suburbana Subcategoría Industrial de Bajo Impacto

Corresponde a zonas de suelo suburbano con instalaciones y construcciones industriales o agroindustriales, cuya actividad sea de bajo impacto, con nivel de contaminación ambiental controlable y aquellas actividades que no afecten la biodiversidad. Quedan comprendidos los predios padrones urbanos números: 6.503 y 10.291.

Rige *Plano N° B1 - Categorización.*

Artículo 81.- Suelo Categoría Suburbana Subcategoría Turístico

Corresponde a zonas de suelo suburbano cuyo uso sea turístico, permitiéndose construcciones con fines habitacionales, parques recreativos, parques acuáticos, áreas de camping, entre otras. Quedan comprendidos los predios padrones urbanos números: 3.457, 3.458, 3.460, 3.461, 3.462, 11.584 y 11.583.

Rige *Plano N° B1 – Categorización.*

Artículo 82.- Suelo Categoría Suburbana Subcategoría Rururbano

Queda delimitado: ruta 8 al este en el tramo comprendido entre ruta de Enlace y Cno. al Paso de la Calera, al sur del Cno. al Paso de la Calera y su continuación hasta límite este de predio padrón urbano N° 4.282, límite este de predios padrones urbanos números: 4.282, 8.080 y 4.290, al sur de calle Ibiray, límite este de predios padrones urbanos números: 11.734 y 11.735, al norte de calle Curuguatí, límites este y sur de predio padrón urbano N° 4.314, límite este de predios padrones urbanos números: 5.112 y 6.395, al norte de calle Bernabé Rivera, límite sureste de predios padrones urbanos números: 9.435, 9.436, 9.425, 9.426, 9.419 y 4.280, al este de calle Venancio Flores, al norte calle Yací y su continuación hasta calle Venancio Flores, al este de calle del Sarandí, al norte de calle Ignacio Medina, límite este de predio padrón urbano N° 9.611 y al noreste de ruta de Enlace. b) Límite noroeste de predios padrones urbanos números: 5.033 y 5.034, al oeste de Cañada de las Piedras, límite sur de predio padrón urbano N° 3.933, límite norte de predio padrón urbano N° 5.428, límite este de predios padrones urbanos números: 5.428, 8.887 y 3.469, al oeste de Cañada de las Piedras, límite sureste de predio padrón urbano N° 3.500, límite suroeste de predios padrones urbanos números: 3.500, 10.318, 3.499 y 3.485, al noroeste de calle Dionisio Coronel, límite suroeste de predio padrón urbano N° 3.482, límite este de predios padrones urbanos números: 3.482 y 3.469, límite noroeste de predio padrón urbano N° 3.469, límite suroeste de predio padrón urbano N° 8.887, límite noreste y noroeste de predio padrón urbano N° 11.151, al sureste de calle Juan Acosta y al este de calle 4 de Octubre. Rige *Plano N° B1 - Categorización.*

Artículo 83.- Suelo Categoría Rural Potencialmente Transformable a Suburbano

Comprende los predios padrones rurales números: 9, 8.666, 8.663, 8.662, 8.664, 8.665, 8.667, 8.668, 8.669, 8.670, 8.671, 40, 1053 y 1052. Rige *Plano N° B1 - Categorización*.

Artículo 84.- Suelo Categoría Rural Potencialmente Transformable a Suburbano Subcategoría logística y servicios

Comprende los predios padrones rurales números: 8.143, 7.263 y parte de los predios padrones rurales números: 1.426, 5.206, 1.443, 6.403 y 5.550.

Artículo 85.- Suelo Categoría Rural Potencialmente Transformable a Suburbano Subcategoría logística

Predios padrones urbanos números: 11.740, 11.793, 4.403 y 10.326. Rige *Plano N° B1 - Categorización*.

Artículo 86.- Suelo Categoría Rural Potencialmente Transformable a Suburbano Subcategoría industrial

Comprende parte del predio padrón rural N° 8.305. Rige *Plano N° B1 - Categorización*.

Artículo 87.- Suelo Categoría Rural Potencialmente Transformable a Suburbano Turístico

Comprende a los predios padrones rurales números: 6.442 y 963. Rige *Plano N° B1 - Categorización*.

Artículo 88.- Suelo Categoría Rural Subcategoría Rural Natural

Comprende las áreas de monte nativo a ambas márgenes del río Olimar y A° Yermal en una franja de 100 mts, y a los efectos cartográficos rige. *Plano N° B1 - Categorización*.

En esta categorización de suelo queda prohibida toda actividad humana que signifique remover el tapiz vegetal existente y todo tipo de depósito, manipulación y uso de productos agroquímicos, con el fin de mantener el medio natural y la biodiversidad.

Artículo 89.- Suelo Categoría Rural Subcategoría Rural Productivo

Comprende al resto de los padrones localizados dentro del ámbito de la aplicación no incluidos en los artículos anteriores y rige *Plano N° B1 - Categorización*.

En el Suelo Categoría Rural Subcategoría Rural Productivo comprendido en el ámbito de aplicación del PLAN LOCAL, todos los usos del suelo de nueva incorporación requieren autorización del Gobierno Departamental, sin perjuicio de dar cumplimiento a las normativas nacionales y departamentales vigentes.

CAPÍTULO V

ZONIFICACIÓN

Artículo 90.- Zona Urbana

Queda delimitada por el área comprendida:

- 1) al este de ruta 8, al sur de ruta de Enlace, al oeste de Cañada de las Piedras, límite noroeste de predio padrón urbano N° 5.333, al oeste de calle 4 de Octubre, al noroeste de vía férrea, al oeste de calle

Tomás Gómez, al norte de calle Santiago Nievas, al oeste de Cno. del Mensajero, límite noroeste de predio padrón urbano N° 3.449, límite noreste de predios padrones urbanos números: 3.444 y 3.447, al noroeste de calle Santiago Nievas, al noreste de Laguna de Arnaud y calle de Tropas;

- 2) al este de calle de Sarandí, al sur de calle Yací y su continuación hasta calle Venancio Flores, al oeste de calle Venancio Flores, límite sureste de predios padrones urbanos números: 4.280, 9.419, 9.426, 9.425, 9.436 y 9.435, al sur de calle Bernabé Rivera, límite este de predios padrones urbanos números: 6.395 y 5.112, límite sur y este de predio padrón urbano N° 4.314, al sur de calle Curuguatí, límite este de predios padrones urbanos números: 11.734 y 11.735, al norte de calle Ibiray, límite este de predios padrones urbanos números: 4.290, 8.080 y 4.282, límite sur de predios padrones rurales números: 8.669 y 8.671, límite oeste de predios padrones rurales números: 4.323 y 4.125, al norte de ruta de Enlace y ruta 17;
- 3.a) al este de A° Yermal, límite norte de predio padrón urbano N° 3.505, al oeste de calle de Tropas, al sur de calle Pantaleón Artigas, al oeste de ruta 8, al noroeste río Olimar.
- 3.b) al sur de A° Yermal, límites suroeste de predio padrón urbano N° 11.740, al sureste de ruta 8, al oeste de Av. Juan A. Lavalleja, al norte de calle Joaquín Artigas, límite este de predios padrones urbanos N° 3.508 y 60.000.
- 3.c) al este de calle Ignacio Núñez, al sur de calle Ignacio Medina y al oeste de ruta 8.
- 3.d) al sur de A° Yermal, límite sur y este de predio padrón rural N° 964, límite sur y este de predio padrón rural N° 965, límite este de predio padrón rural N° 8.512, al oeste de ruta 8, límite sur de predio padrón rural N° 965, límite oeste de predio padrón rural N° 1.053, límite norte de predios padrones rurales N° 966 y 1.017, al oeste de ruta 8, límite norte de predio padrón urbano N° 4.196, límite este y sur de predio padrón urbano N° 4.454;
- 4) al sureste de ruta 8 desde la intersección con ruta 19 hasta límite noreste del predio padrón urbano de Villa Sara N° 560, límite sureste y noreste de predio padrón rural N° 10.083, límite sureste predio padrón rural N° 1.397, límite sureste predios padrones rurales números 4.136 y 10.347, parte del predio padrón rural N° 10.348, límite sureste predio padrón rural N° 10.349, límite suroeste de predios padrones rurales números 1.371, 10.216, 4.630 y 1.432, parte de los predios padrones rurales números: 10.216, 4.630 y 1.432, al noroeste de ruta 8, al suroeste de calle Cerro Largo, al noroeste de vía férrea y cruce de ruta N° 8 y ruta N° 19. Quedan incluidos en esta categoría, parte de los padrones urbanos de Villa Sara números: 561, 562, 563 y 902 y parte del padrón rural N° 4.136.

Queda excluida de esta categoría los predios padrones urbanos números: 601, 29, 157, 654, 655, 148 y 71.

Queda exceptuada de esta categorización el área correspondiente a suelo categoría urbano consolidado descrita en el artículo precedente. Rige *Plano N° B2 - Zonificación*.

Artículo 91.- Zona de Desarrollo Projectado

Comprende los predios padrones rurales números: 9, 8.666, 8.663, 8.662, 8.664, 8.665, 8.667, 8.668, 8.669, 8.670, 8.671, 40, 1053 y 1052. Rige *Plano N° B2 – Zonificación*.

Artículo 92.- Zona de Desarrollo Projectado de Preferencia Logística

Comprende los predios padrones rurales números: 8.143, 11.740, 11.793, 4.403 y 10.326. Rige *Plano N° B2 – Zonificación*.

Artículo 93.- Zona de Desarrollo Projectado de Preferencia Servicios

Comprende el predio padrón rural número 7.263 y parte de los predios padrones rurales números: 1.426, 5.206, 1.443, 6.403 y 5.550. Rige *Plano N° B2 – Zonificación*.

Artículo 94.- Zona de Desarrollo Projectado de Preferencia Industrial

Comprende parte del predio padrón rural N° 8.305. Rige *Plano N° B2 – Zonificación*.

Artículo 95.- Zona de Desarrollo Projectado de Uso Turístico

Comprende los predios padrones rurales números: 6.442 y 963. Rige *Plano N° B2 – Zonificación*.

Artículo 96.- Zona de Ordenación Especial

Queda delimitado: al noreste de la Laguna de Arnaud, al sureste de la calle Santiago Nievas desde Laguna de Arnaud hasta límites suroeste de predios padrones urbanos números: 6.306, 6.307, 6.308, 6.309 y 3.448, límite noroeste de predio padrón urbano N° 3.449, al este de Cno. del Mensajero hasta calle Santiago Nievas, al sureste de calle Santiago Nievas, al este de calle Tomás Gómez hasta su intersección con vía férrea, vía férrea, límite este predios padrones urbanos números: 3.909, 11.080 y 3.918, límite sureste predios padrones urbanos números: 3.918, 3.919 y 3.920 (calle Juan Acosta), límite noreste de predios padrones urbanos números: 11.150 y 11.148, límite sureste de predio padrón urbano N° 11.148, límite oeste de predios padrones urbanos números: 3.469 y 3.482, límite suroeste de predio padrón urbano N° 3.482, calle Dionisio Coronel, límite noreste predios padrones urbanos números: 3.492 y 3.498, límite noroeste predios padrones rurales números: 5.833 y 5.865, al noreste de Cno. del Mensajero, límite sureste y suroeste de predios padrones urbanos números 3.459 y 7.614, límite suroeste de predios padrones urbanos números 7.180 y 7.035, límite sureste de predio padrón urbano N° 13.741, río Olimar. Predios padrones rurales números: 7.554, 9.881, 9.882, 6.153, 6.293, 6.518, 6.241, 6.236, 6.519, 6.237, 6.520, 6.155, 6.156, 6.580, 6.296, 6.390, 6.154, 6.233, 6.238 y 6.295. Parte de los predios padrones rurales números: 1.017, 3.234, 4.630 y 1.432. Predios padrones urbanos Villa Sara números: 29, 157, 654, 655, 71 y 148. Queda excluido de esta categoría el área comprendida en la categorización suelo categoría rural subcategoría rural natural. Rige *Plano N° B2 - Zonificación*.

Artículo 97.- Zona de Ordenación Especial de Preferencia Logística

Queda delimitado de acuerdo al *Plano N° B2 - Zonificación*: predios padrones urbanos números: 4.125, 4.325, 11.154, 4.323 y 11.155. Predios padrones rurales números: 8.408, 8.409, 967, 4.681 y parte del predio padrón rural N° 3.986.

Artículo 98.- Zona de Ordenación Especial de Preferencia Servicios

Queda delimitada de acuerdo al *Plano N° B2 - Zonificación*: predios padrones rurales números: 10.083, 10.082, 4.435, 5.997 y 1.439. Parte de los predios padrones rurales números: 1.432, 3.986, 1.397. Predios padrones urbanos de Villa Sara números: 29, 157, 654, 655, 148 y 71. Parte de los predios padrones urbanos de Villa Sara números: 561, 562, 563 y 902.

Artículo 99.- Zona de Ordenación Especial de Uso Turístico

Queda delimitada de acuerdo al *Plano N° B2 - Zonificación*: predios padrones urbanos números: 3.457, 3.458, 3.460, 3.461, 3.462, 11.583 y 11.584.

Artículo 100.- Zona Actividades Múltiples

Comprende los predios padrones urbanos números: 11.796, 11.798, 11.800, 10.044, 14.154, 14.155, 14.156, 14.157, 14.158, 14.159, 14.160, 14.161, 14.162, 14.163, 14.164, 14.165, 14.166, 14.167, 14.168, 14.169, 14.170, 14.171, 14.172, 14.173, 14.174, 14.175, 14.176, 14.177, 14.178, 14.179, 14.180, 14.181, 14.182, 14.183, 14.184, 14.185, 14.186, 9.755 y 12.113. Rige *Plano N° B2 – Zonificación*.

Artículo 101.- Zona Industrial

Comprende los predios padrones rurales números: 6.578, 6.523, 1.701, 1.713, 6.730, 8.304, 8.182, 5.875, 7.387, 2.559, 6.897, 8.181, 8.158, 8.159, 8.160, 2.558, 5.592, 5.870 y parte del predio padrón rural N° 8.305. Rige *Plano N° B2 – Zonificación*.

Artículo 102.- Zona Hortícola

Queda delimitada:

- 1) al este de ruta 8, al sur del Cno. al Paso de la Calera, límite sur de predios padrones rurales números: 9, 8.663, 8.664, 8.665, 8.666, 8.667 y 8.669, límite este de predios padrones urbanos números: 4.282, 8.080 y 4.290, al sur de calle Ibiray, límite este de predios padrones urbanos números: 11.734 y 11.735, al norte de calle Curuguatí, límite este y sur de predios padrones urbanos números: 4.314 y 6.395, al norte de calle Bernabé Rivera, límite sur de predios padrones urbanos números: 9.435, 9.436, 9.425, 9.426, 9.419 y 4.280, al este de calle Venancio Flores, al norte de calle Yací y su continuación, al este de calle del Sarandí, al norte de calle Ignacio Medina, límite este de predio padrón urbano N° 9.611, al noreste de ruta de Enlace.
- 2) Límite noroeste de predios padrones urbanos números: 5.033 y 5.034, al oeste de Cañada de las Piedras, límite sur de predio padrón urbano N° 3.933, límite norte de predio padrón urbano N° 5.428, límite este de predios padrones urbanos números: 5.428, 8.887 y 3.469, al oeste de Cañada de las Piedras, límite sureste de predio padrón urbano N° 3.500, límite suroeste de predios padrones urbanos números: 3.500, 10.318, 3.499 y 3.485, al noroeste de calle Dionisio Coronel, límite suroeste de predio padrón urbano N° 3.482, límite este de predios padrones urbanos números: 3.482 y 3.469, límite noroeste de predio padrón urbano N° 3.469, límite suroeste de predio padrón urbano N° 8.887, límite noreste y noroeste de predio padrón urbano N° 11.151, al sureste de calle Juan Acosta y al este de calle 4 de Octubre.

Rige *Plano N°B2 – Zonificación*.

Artículo 103.- Zona Espacios Verdes, Recreativos, Ocio y Espectáculos

Queda delimitado: al este de ruta 8, Cno. de Tropas al suroeste, Laguna de Arnaud al noreste, límite oeste predio padrón urbano N° 3.447, límite noroeste de predio padrón urbano N° 3.455, límite noreste río Olimar. Queda excluida de esta categoría, el área comprendida en la zona de protección y valorización ambiental. Rige *Plano N° B2 – Zonificación*.

Artículo 104.- Zona de Protección y Valorización Ambiental

Comprende las áreas de monte nativo a ambas márgenes del río Olimar y del A° Yermal y rige *Plano N° B2 – Zonificación*.

Artículo 105.- Zona Rural Productiva

Comprende al resto de los padrones localizados dentro del ámbito de la aplicación no incluidos en los artículos anteriores y rige *Plano N° B2 – Zonificación*.

CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES PARTICULARES DE USO DEL SUELO

Artículo 106.- De la clasificación de actividades

Las actividades a implantarse en el suelo urbano, suburbano o rural en el ámbito del PLAN LOCAL se clasificarán en: Residenciales, Agropecuarias, Extractivas, Industriales, Agro-industriales, Logísticas (incluye depósitos, venta al por mayor, estaciones de servicios, entre otras), de Servicios y Equipamientos (comercios, hospedajes, estacionamientos, servicios administrativos, espectáculos públicos, educación, salud, entre otras). Otras (de conservación, etc.). La instalación de las mismas se hará conforme al uso del suelo de acuerdo con la definición de los usos establecidos en la ley 18.308 de 18 de junio de 2008, de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y artículo 610 de la ley de Presupuesto N° 18.719 de 27 de diciembre de 2010.

Artículo 107.- De la localización de actividades

La localización de los establecimientos y actividades se realizará según los usos de suelo de acuerdo con la definición de los usos establecidos en el presente PLAN LOCAL (*ver Art. 104 del presente Decreto – Clasificación tipológica de usos y actividades del suelo*).

Las características de la actividad tomará en consideración la categoría de los establecimientos según su tamaño y el alcance e impacto de la actividad y su compatibilidad con el o los usos preferentes del área en donde se los plantea implantar.

- a) Se establece la prohibición en el área urbana de todas aquellas actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes o potencialmente contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos), tales como industrias de pequeño, mediano y gran porte, agro-industrias, silos, secadores de granos, entre otras, las que deberán localizarse en la Zona Industrial definida en el presente PLAN LOCAL.
- b) Aquellas actividades industriales de pequeño y mediano porte que no generen elementos contaminantes, así como actividades logísticas, de servicios, entre otras, que a criterio de las oficinas técnicas municipales generen conflicto con la actividad residencial, deberán localizarse en la Zona de Actividades Múltiples definida en el presente PLAN o en suelos categoría suburbano, según correspondan.

c) Aquellas actividades que, por el tipo y volumen de acopio, desvalorizan y descalifican de modo relevante el entorno urbano y social (como ser chatarrerías, desguazaderos y aquellas actividades que acopian desperdicios obtenidos del trabajo mecánico de metales, elementos metálicos no utilizables como consecuencia de roturas, corte o desgaste, así como sus partes desechables), no podrán estar localizadas en los siguientes sectores de la ciudad:

c.1) sobre la red vial primaria (R:8, Empalme R:17, R:17)

c.2) sobre los siguientes estructuradores primarios: Av. Gral. Juan A. Lavalleja, Manuel Meléndez, Bvar Aparicio Saravia, Av. Wilson Ferreira Aldunate, Bvar Fructuoso del Puerto, Valentín Olivera Ortuz hasta su encuentro con ruta de Enlace, Av. Brasil, Andrés Cheveste, Gral. Líber Seregni, Joaquín Artigas, Gregorio Sanabria, Tenientes de Artigas

c.3) sobre los siguientes estructuradores secundarios: Bvar. Juan Ortiz, Manuel Flores Mora, Basilio Araújo, Gregorio Sanabria, Carmelo Colman, Manuel Lavalleja, Luciano Macedo, Pablo Zufriategui, Manuel Cacheiro, Valentín Cossio, Santiago Gadea, Atanasio Sierra, Gral. Manuel Oribe, Simón del Pino, José Enrique Rodó, Avelino Miranda, Celedonio Rojas, Andrés Areguati, Andrés Spikerman, Juan Spikerman, Joaquín Artigas, Pantaleón Artigas, Felipe Carapé, Jacinto Trápani, Gral. Rivera, Rincón, Sarandí, Ituzaingó, Manuel Ledesma, Manuel Freire, Dionisio Oribe, Felipe Carapé, Simón del Pino, Avelino Miranda, Celedonio Rojas, Andrés Areguati, José Reventós, José E. Rodó, Dr. Manuel Cacheiro.

c.4) en zonas inundables, como forma de evitar daños y contaminación al medioambiente producto del arrastre.

En el resto del área urbana, podrán localizarse, siempre que la escala del emprendimiento no sea superior a 300 m². Para los casos en que la superficie sea mayor a 300 m², deberá localizarse en suelo suburbano, previo estudio técnico de la Administración.

d) La Intendencia Departamental podrá exigir la relocalización de una actividad cuando esté en contraposición a los criterios de implantación establecidos en la presente normativa, que de manera enunciativa serían:

d.1) riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

d.2) molestias generadas (ruidos, olores, vibraciones, otros).

d.3) afectación del espacio público y del equipamiento (interferencias con el tránsito peatonal y/o vehicular).

d.4) incompatibilidad con las características del área de acuerdo a los usos preferentes asignados por el presente PLAN LOCAL.

d.5) dinámica de intercambio con el entorno y generación de vacíos urbanos significativos.

d.6) movilidad del equipamiento y de la infraestructura requerida por la actividad.

A los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el presente literal, la Intendencia Departamental remitirá notificación a los propietarios de las mismas, estableciendo los plazos para su relocalización.

- e) Para la implantación de nuevas actividades o cuando se disponga el traslado de alguna actividad, de acuerdo a lo dispuesto en el párrafo anterior, se propiciará la utilización de estructuras edilicias no residenciales, sin uso o subutilizadas, siempre que la actividad a implantarse pueda considerarse compatible con el área donde se ubica dicha estructura.
- f) Las actividades de servicios con fuerte dinámica urbana e interferencia con el tránsito (distribución de mercaderías, grandes equipamientos comerciales, centros de salud, empresas transportistas, locales de enseñanzas, estaciones de servicios, entre otros), deben estar localizadas preferentemente cerca de las vías estructuradoras primarias de la ciudad, con acceso por vías secundarias para minimizar las interferencias con el flujo vehicular, lo que quedará supeditada a la opinión de la Dirección de Tránsito de la Intendencia Departamental, en cada caso en particular, de acuerdo a lo que se establezca en el estudio de Impacto de Tránsito correspondiente.
- g) Las actividades referidas en el literal anterior que requieran alta frecuencia de vehículos para su funcionamiento, ya sea de forma permanente (emergencias móviles de salud, centros automovilísticos, talleres de reparación, limpieza o mantenimiento de vehículos, entre otros) o aquellas que las incorporan en forma puntual (colegios, locales de abastecimientos mayoristas o minoristas, entre otros), deben estar dotados de áreas de carga y descarga dentro del predio y de área de estacionamiento.
- h) Para los establecimientos autorizados en forma temporal que no se ajusten a las presentes normas, se podrá disponer su traslado o exigir el ajuste a las mismas.
- i) La Intendencia, previo estudio pormenorizado de una zona localizada en el área urbana y cuando considere que la acumulación de una determinada actividad descalifica de modo relevante el entorno urbano y social, de acuerdo a los diferentes parámetros expresados en el presente PLAN, podrá propiciar ante la Junta Departamental se declare la misma como saturada transitoriamente para algún tipo de actividad. En este caso, no se permitirá en dicha zona la implantación de nuevos establecimientos para esos destinos.
- j) A las actividades que se desarrollan a la entrada en vigencia de este Decreto y presentan riesgos de contaminación, se les otorga un plazo de tres años para su relocalización, con posibilidad de prórroga de dos años, la que deberá ser debidamente justificada por la parte interesada, quedando a juicio de la Administración su otorgamiento.
- k) Queda prohibido dentro del área categorizada como suelo categoría urbano, (sea ésta consolidada o no consolidada), los establecimientos avícolas de reproducción, de producción de huevos y plantas de incubación de todas las especies aviarias, explotadas con fines comerciales. Dichas actividades podrán realizarse en suelo categoría rural y en suelo categoría suburbana subcategoría rururbana.
- l) Queda prohibido el establecimiento de actividades de cría, recría y engorde de cerdos en aquellas áreas categorizadas como suelo categoría urbano (sea éste consolidado o no consolidado). Dichas actividades podrán realizarse en suelo categoría rural y en suelo categoría suburbana subcategoría rururbana.
- m) En suelo categoría urbano y suburbano correspondiente a la Primera Sección Judicial, está prohibido la instalación de caballerizas. Aquellas establecidas anteriormente a la entrada en vigencia de este

Decreto, se les otorga un plazo de tres años para su relocalización, con posibilidad de prórroga de dos años, la que deberá ser debidamente justificada por la parte interesada, quedando a juicio de la Administración su otorgamiento.

- n) En las áreas categorizadas como urbana y suburbana, queda prohibido el relleno de los predios con materiales potencialmente contaminantes. En suelo rural, el relleno no puede estar localizado próximo a cursos de agua y la solicitud deberá ir acompañada con un informe de las obras a realizar al respecto. Todo interesado en realizar relleno de predios, sean éstos en área urbana, suburbana o rural, deberán solicitar el correspondiente permiso ante las Oficinas competentes de la Intendencia Departamental.
- o) Relocalizar la planta de extracción de miel fuera del área categorizada como suelo categoría urbano (sea ésta consolidada o no consolidada), quedando prohibida la ubicación de nuevas plantas de extracción en las áreas de suelo anteriormente mencionadas. Dicha actividad debe localizarse en suelo categoría rural o en la zona industrial.
- p) Los Establecimientos Comerciales de Grandes Superficies destinados a la venta de artículos alimenticios y de uso doméstico, se deberán atener a lo contenido por las Leyes N° 17.188 de 20 de setiembre de 1999 y N° 17.657 de 17 de junio de 2003, relativas a establecimientos comerciales de grandes superficies quedando comprendidos los establecimientos comerciales con un área total destinada a la venta al público de un mínimo de 300 metros cuadrados, excluyéndose los comercios de prestación de servicios. Para la localización de los mismos se tomará en cuenta el tamaño, alcance e impacto de la actividad y su compatibilidad con el o los usos del suelo en el área donde se proyecta implantar.
- q) Aquellas áreas urbanizables ocupadas por plantaciones de eucaliptus, deben regularizar la situación en un plazo de 3 años, a partir de la promulgación del presente Decreto, con posibilidad de prórroga de dos años, la que deberá ser debidamente justificada por la parte interesada, quedando a juicio de la Administración su otorgamiento.
- r) Los hornos de ladrillo artesanal deben localizarse en las áreas categorizadas como suelo categoría rural o en las áreas categorizadas como suelo categoría suburbano, distando como mínimo 300 metros de áreas urbanizadas.
- s) Los hornos de ladrillo artesanal que se encuentran con anterioridad al presente Decreto, la Intendencia Departamental intimará a la relocalización de los mismos, cuyo plazo será de 3 años a partir de la promulgación del presente Decreto, con posibilidad de prórroga de dos años, la que deberá ser debidamente justificada por la parte interesada, quedando a juicio de la Administración su otorgamiento.
- t) La instalación de establecimientos industriales dedicados a la fabricación de materiales cerámicos (ladrillos, tejas, ticholos, etc) en forma industrial, deberán estar localizados en suelos categoría suburbano y rural. Cuando se extraiga materia prima del propio predio, deberán presentar a la Intendencia Departamental, informe de implementación de medidas de abandono.
- u) Las actividades de transporte, almacenamiento y logística, deberán instalarse en la zona de Actividades Múltiples. Se incluyen dentro de esta categoría: almacenamiento y depósito de

mercaderías y contenedores, cámaras frigoríficas, fletes, estacionamiento de camiones y ómnibus, depósitos fiscales, actividades logísticas relacionadas con la recepción, fraccionamiento, embalaje y etiquetado de la mercadería, entre otras.

- v) Las industrias manufactureras deberán localizarse en las áreas zonificadas como zona de actividades múltiples o zona industrial, según escala y tipo de actividad. Se entiende por industria manufacturera al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, así como la preparación para su posterior transformación, envasado, transporte, almacenamiento y distribución.
- w) Los establecimientos carcelarios proyectados por los órganos competentes, en el ámbito del presente instrumento, se registrarán en un todo por lo establecido en el Artículo 77 de la ley 18.308, de 18 de Junio de 2008 y deberán localizarse en suelos categoría rural y a una distancia no menor a los mil (1.000) metros de los límites categorizados como suelos categoría urbano y suelos categoría suburbano, como condición para su autorización por el Gobierno Departamental.
- x) Todas aquellas actividades que no sean compatibles con el uso determinado en el presente instrumento de ordenamiento y teniendo en cuenta su preexistencia al momento de su aprobación, podrán ser declaradas como fuera de ordenamiento por parte de la Intendencia Departamental de Treinta y Tres, según artículo 27 literal C de la ley 18.308, ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, de 18 de junio de 2008, a través de informe técnico debidamente fundamentado, debiendo ajustarse a los usos autorizados, condicionados y prohibidos, según lo establecido en el presente Decreto para cada zona de usos preferentes.
- y) Para los establecimientos ya instalados y autorizados y que no se ajusten a la presente normativa, solo se admitirán ampliaciones, modificaciones, reformas y construcciones que no impliquen un aumento de área mayor al 20% de la ya autorizada.
- z) No obstante lo establecido anteriormente y de acuerdo con los informes de los servicios competentes, la Intendencia Departamental podrá negar la autorización para ampliar los establecimientos industriales ya autorizados en cualquier carácter, con anterioridad a la vigencia del presente PLAN LOCAL, cuando la misma esté en contradicción sustancial con las condiciones generales que fija el mismo para la zona en que se encuentren ubicados.
- zz) La Intendencia Departamental podrá adoptar criterios de tolerancia respecto de las distintas exigencias contenidas en la presente normativa.

Artículo 108.- De la Viabilidad de localización

Para las distintas actividades y de acuerdo con los parámetros indicados, la Intendencia deberá definir la viabilidad de su localización y las condiciones que deben cumplir en cuanto a implantación en el predio, tratamiento de efluentes, exigencia de estacionamientos, etc.

Artículo 109.- Del Estudio de Impacto Territorial

Sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley N° 16.466 de 19 de enero de 1994 y por el Decreto N° 349 del 21 de setiembre de 2005, la Intendencia Departamental requerirá la aprobación de un **Estudio de Impacto Territorial**, cuando la actividad a desarrollarse, tanto en suelo urbano, suburbano o rural, implique

efectos significativos sobre el medio, tanto respecto al contexto, como a la intensidad o gravedad del impacto. A modo enunciativo, afecta a las siguientes actividades:

- 1) industrias y agro-industrias de pequeño, mediano y gran porte
- 2) grandes equipamientos comerciales (establecimientos categorías I, II y III)
- 3) centros comerciales
- 4) estacionamientos para vehículos
- 5) estacionamientos para camiones
- 6) actividades de servicios
- 7) establecimientos educativos o culturales
- 8) establecimientos de salud
- 9) empresas transportistas
- 10) faenas de aves (destino comercial)
- 11) faena de cerdos (destino comercial)
- 12) fabricación de materiales cerámicos (ladrillos, tejas, ticholos, etc) en forma industrial
- 13) hornos de ladrillo artesanal, entre otros.

La afectación a las actividades dependerá de la superficie a ocupar y de la escala edilicia, según criterios de la Administración. La enumeración precedente, es sin perjuicio de aquellas otras actividades que sean incorporadas por el Ejecutivo Departamental, actuando en acuerdo con la Junta Departamental (*ver Anexos Memoria ordenación – Cuadro actividades Estudio Impacto Territorial*).

El Estudio de Impacto Territorial, tiene como objetivo asegurar la adecuada implantación de los proyectos, evaluando los efectos potencialmente resultantes de una propuesta en relación a los componentes físico-químicos, bióticos, socio-económicos y urbanísticos del entorno, y deberá encuadrarse dentro de lo establecido por el “Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Treinta y Tres y su micro región”.

Para dicho estudio deberá tenerse en cuenta los impactos a corto y largo plazo tanto en la zona afectada como en su entorno socio-urbano. Deberá contener un análisis detallado que permita determinar los posibles impactos adversos y las posibles medidas que permitan evitar o reducir los efectos negativos, permitiendo lograr una adecuada planificación de las actuaciones.

El **Estudio de Impacto Territorial** estará integrado por:

- **Estudio de Impacto Ambiental**: en el que se tendrá en cuenta las emanaciones producidas en relación al medio, la contaminación del agua superficial y subterránea, del aire atmosférico e interior, la contaminación atmosférica global, contaminación del suelo, contaminación sonora, radiación electromagnética, radiación ionizante, la presencia de sustancias peligrosas o cualquier elemento agresivo para el medio.

- **Estudio de Impacto de Tránsito:** en el que se tendrá en cuenta la incidencia que se pueda provocar en la dinámica urbana, y las posibles interferencias con el flujo vehicular y los aspectos relevantes respecto a la accesibilidad y conectividad de la actividad.
- **Estudio de Impacto Urbano:** donde se considerará especialmente la ubicación de la actividad dentro de la ciudad, su compatibilidad con el uso preferente asignado a la zona, la escala edilicia y alcance de la misma, su compatibilidad morfológica con el entorno inmediato, grado de saturación de la zona respecto a la actividad y en general todo otro aspecto relevante de la actividad proyectada sobre el entorno.
- **Estudio de Impacto Social:** en que se tendrá en cuenta el efecto social local que pueda causar en cuanto al abastecimiento de la población, la accesibilidad al mismo y la compatibilización con otros servicios existentes.

El estudio lo realizará quien desea desarrollar la actividad y se gestionará ante la Oficina competente de la Intendencia Departamental.

Artículo 110.- Clasificación tipológica de usos y actividades del suelo

La clasificación tipológica de usos y actividades del suelo se desarrolla de acuerdo a los objetivos y criterios del presente PLAN LOCAL, regulando la implantación de las mismas en base a su definición en la ordenación; según el tamaño del predio y la escala edilicia; según los parámetros ambientales, urbanos y tipomorfológicos, determinando éstos últimos el mayor o menor grado de compatibilidad de las distintas actividades entre sí; por el grado de saturación y por su temporalidad.

Se establece una división en función de los usos preferentes, entendidos éstos como el destino predominante que se asigna a un área o zona del territorio.

Artículo 111.- Uso residencial con servicios y equipamientos complementarios

Se entiende por uso residencial el que tiene por finalidad exclusiva o principal el alojamiento permanente de personas que constituyen una unidad familiar autónoma. Se incluye en esta actividad, la eventual actividad de usos anexos, secundarios o auxiliares, condicionados y compatibles con ella.

Se entiende como actividad complementaria aquella que tendrá que existir como equipamiento o dotación necesaria derivada del uso preferente y en estrecha relación con éste.

Artículo 112.- Uso residencial mixto

Corresponde a áreas urbanas con diversidad de actividades, residencial, social, cultural, comercial, de servicios e industriales inocuas, las cuales pueden coexistir sin perder éstas ninguna de las características que le son propias.

Artículo 113.- Uso residencial productivo

Corresponde a áreas donde coexisten la actividad residencial y aquellas actividades vinculadas a la producción hortícola, sin perder ninguna las características que le son propias.

Artículo 114.- Uso actividades múltiples

Corresponde a las áreas de suelo suburbano, caracterizados por la presencia de estructuras edilicias no residenciales. Se localizan dentro de ellas las actividades predominantemente industriales de mediano y

pequeño porte, de servicios, logísticas, entre otras, siempre que se ajusten a los parámetros establecidos en las presentes normas, no permitiéndose la instalación de actividades peligrosas, insalubres o que sean incompatibles con el carácter propio de la misma.

Artículo 115.- Uso industrial

Corresponde a las áreas de suelo suburbano, donde se admite la localización de actividades industriales y agro-industriales de pequeño, mediano y gran porte y otras actividades económicas y de servicios que presenten características peligrosas, insalubres, incompatibles con el tejido urbano, industriales molestos, potencialmente contaminantes, industriales agresivos, aquellas que por su funcionamiento, escala edilicia y características propias requieren grandes zonas de expansión.

Las actividades y establecimientos industriales se clasifican en:

- a) **Inocuas:** son aquellas que no generan perjuicios ni afectaciones al espacio público y ambiente urbano en general. Se pueden localizar en áreas de uso preferente residencial.
- b) **Actividades Molestas,** son las que por su funcionamiento, escala edilicia y características propias, producen molestias o interferencias con el entorno, requiriendo grandes zonas de expansión. En general este tipo de actividades, de implantarse dentro del suelo urbano, se localizarán en la Zona de Actividades Múltiples, de acuerdo a lo establecido en el presente PLAN LOCAL.
- c) **Actividades Contaminantes,** son aquellas que por el grado de contaminación ambiental que producen sus efluentes o emisiones, ya sean materiales, energéticos, hídricos, sonoros, olores, partículas, humos o gases y que a pesar de las tecnologías aplicadas para disminuir sus efectos negativos, requieren grandes zonas de expansión y/o aislamiento para que su control resulte efectivo. Actividades que generan interferencias con el entorno derivadas del funcionamiento de la misma, ya sea por originar vacíos urbanos, por afectar el tránsito o el espacio público. Su localización es incompatible con el tejido urbano, debiendo implantarse en la Zona Industrial, de acuerdo a lo establecido en el presente PLAN LOCAL.

Artículo 116.- De la categoría de los establecimientos de acuerdo a su tamaño

Por su escala edilicia y alcance de las actividades se definen tres categorías, de acuerdo con la superficie ocupada:

- a) **Categoría I:** Establecimientos de gran porte; actividades que requieren superficies iguales o mayores a 3.000 m². Son los que se desenvuelven a escala regional o departamental, requieren en todos los casos y previo a su instalación un estudio de impacto territorial y de grandes superficies. Se priorizará su localización sobre estructuradores viales.
- b) **Categoría II.** Establecimientos de porte mediano; actividades que requieren superficies mayores o iguales a 500 m² y menores de 3.000 m². De nivel urbano o sub-urbano. Se priorizará su localización en vías jerarquizadas y dentro del tejido, siempre y cuando la logística de operación se realice dentro del propio predio.
- c) **Categoría III.** Establecimientos de pequeña escala; actividades que requieren superficies menores a 500 m². De alcance regional o local. Se priorizará la localización en centralidades zonales y locales, o sobre vías principales, siempre y cuando la logística de operación se realice dentro del propio predio.

CAPÍTULO VII

NORMATIVAS SOBRE ATRIBUTOS URBANÍSTICOS Y EDIFICABILIDAD

Artículo 117.- Área mínima de predios

La superficie mínima de los predios queda definida en la ficha normativa correspondiente en cada zona de uso preferente.

A los efectos del cálculo del área del predio, no podrán computarse las áreas inundables o de conflicto ambiental.

Artículo 118.- Ancho mínimo

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ortogonalmente sobre la alineación oficial exterior de la misma con la vía o espacio público. Se considerará válida la expresión anterior, siempre que dicha distancia se mantenga en un 40% de la profundidad del predio.

Artículo 119.- Factor de ocupación del suelo (FOS)

Se entiende por Factor de Ocupación del Suelo (FOS), el porcentaje de la superficie total del predio por sobre el nivel del terreno que se puede ocupar con edificaciones. Queda establecido en la ficha normativa correspondiente en cada zona de uso preferente.

A los efectos de determinar la superficie de ocupación del suelo, se computará como tal toda proyección de superficie cubierta y/o semicubierta, cualquiera sea su uso, sobre el nivel del terreno a excepción de:

- a) Las salientes que se proyectan hacia el retiro.
- b) Los balcones, aleros, terrazas o cualquier elemento cuyo volado sea menor o igual a 1.50 metros, siempre que no conformen un cuerpo cerrado saliente.
- c) Pilastras y molduras de hasta 0.3 metros de proyección horizontal.
- d) Pérgolas cuya proporción de huecos sea mayor o igual al 70%.
- e) Cuando se trate de pérgolas cuya proporción de huecos sea menor de 70% y mayor o igual al 50%, se considerará únicamente la mitad de su proyección horizontal sobre el terreno.
- f) Cuando se trate de pérgolas cuya proporción de huecos sea menor al 50% se considerará a los efectos del cálculo la totalidad de su proyección horizontal sobre el terreno.

Artículo 120.- Altura máxima de las construcciones

La altura máxima específica para las construcciones, queda establecida en la respectiva ficha normativa correspondiente a cada zona de uso preferente y se medirá desde el punto medio del nivel de vereda frente al predio.

Artículo 121.- Retiros frontales

Se entiende por retiro frontal la afectación del espacio dentro del área privada del predio que separa las edificaciones de la vía pública. Dicho espacio se define de acuerdo a las distintas zonas de uso preferente y a los diferentes usos del suelo.

En todos los casos el retiro frontal debe medirse normalmente desde la alineación oficial hasta los

paramentos más salientes del edificio que se construya o refaccione, exceptuados los cuerpos salientes.

Artículo 122.- Construcciones en retiros frontales

No se permitirá la ocupación de dicho retiro con construcciones de ningún tipo, salvo cercos, muretes o similares.

Artículo 123.- Retiros laterales

Se entiende por retiro lateral la afectación del espacio dentro del área privada del predio que separa las edificaciones principales de las divisorias laterales del mismo, de tal forma de relacionar visualmente el espacio frentista con el posterior.

En todos los casos el retiro lateral deberá medirse normalmente desde la divisoria lateral del predio hasta los paramentos más salientes del edificio que se construya o refaccione.

Artículo 124.- Construcciones en retiros laterales

a) Se admitirá la ocupación parcial de las áreas afectadas por retiros laterales únicamente cuando se trate de construcciones accesorias de la vivienda o comercio, tales como accesos cubiertos, guarda coches, pérgolas, parrilleros y otros elementos arquitectónicos similares, cuyos techos no sean transitables y tengan partes caladas en un porcentaje no inferior al cincuenta por ciento de la proyección horizontal de los mismos, y/o que tengan sus fachadas anterior y posterior totalmente caladas y sin cerramiento alguno, ajustadas a las siguientes condiciones:

a.1) No podrán ocupar el retiro frontal vigente.

a.2) Superficie máxima: 25 % del área afectada por retiros laterales, admitiéndose en cualquier caso una superficie máxima de 20 metros cuadrados.

a.3) Altura máxima 3 metros sobre el nivel del terreno. Cuando se trate de techos inclinados o curvos, la altura promedio será de hasta 3 metros, no pudiendo superar en las divisorias la altura de 3,50 metros.

b) Cuando en los predios afectados por retiro lateral existan construcciones anteriores a la vigencia del presente PLAN LOCAL, solo se admitirán en la zona de retiro, las obras de reforma que no aumenten el volumen edificado ni transformen locales accesorios en principales.

Artículo 125.- Retiros con regularización de obras

Cuando en predios afectados por retiro lateral y/o frontal existan construcciones ejecutadas sin autorización municipal, con una antigüedad debidamente documentada y mayor a diez años, que no se ajusten a la reglamentación vigente, porque se excede el porcentaje admitido de ocupación de dichos retiros, podrá admitirse la regularización de las mismas, previa evaluación de la oficinas competentes de la Intendencia Departamental de Treinta y Tres.

Artículo 126.- Fichas Normativas

Las fichas normativas expresan los atributos urbanísticos y de edificabilidad aplicables a los predios que afectan en cada una de las siguientes zonas: zona urbano central, zona urbano central este, zona urbano este, zona urbano norte, zona urbano sur, zona urbano Villa Sara, zona urbano oeste ruta 8, zona suburbano actividades múltiples, zona urbano río Olimar, zona suburbano rururbano este, zona

suburbano rururbano norte 1, zona suburbano rururbano norte 2, zona suburbano La Calera, zona suburbano sur, zona suburbano industrial, zona suburbano de actividades restringidas, zona suburbana Villa Sara, zona suburbana logística, zona suburbana servicios, zona suburbana industrial bajo impacto, suburbana uso turístico (*ver Anexo 5 – Fichas Normativas y Plano N° B3 – Zonas de Usos Preferentes*).

Artículo 127.- Zona Urbana Central

Queda delimitada por el área comprendida dentro de los siguientes límites: al este ruta 8, al sur de calle Joaquín Artigas, al este de calle Juan A. Lavalleja, al sur de calle Aurelia Ramos de Segarra, límite sur de predio padrón urbano N° 2.997, al oeste de calle Valentín Olivera Ortuz, al sur de calle Florencio Sánchez, al oeste de Av. 10 de Marzo, al noroeste de Bulevard Aparicio Saravia, al suroeste de calle Julián Laguna, al noroeste de calle Carmelo Colmán, al este de calle Flores Mora, al noroeste de calle Ramón Ortíz, al noreste de vía férrea, al noreste de calle de Tropas. Rige *Plano N° B3.1 (Zonificación de Usos Preferentes-Urbano Central)*.

Esta zona se rige por las regulaciones que se detallan en la Ficha Normativa respectiva.

Artículo 128.- Zona Urbana Central Este

Queda delimitada por el área comprendida dentro de los siguientes límites: al este de ruta 8, al sur de ruta de Enlace, al oeste de calle Del Sarandí y Tomás Gómez, al norte de vía férrea, al sureste de calle Ramón Ortíz, al este de calle Flores Mora, al sureste de calle Carmelo Colmán, al noreste de calle Julián Laguna, al sureste de Bulevard Aparicio Saravia, al este de Av. 10 de Marzo, al norte de calle Florencio Sánchez, al este de calle Valentín Olivera Ortuz, límite sur de predio padrón urbano N° 2.997, al este de calle Coronel Arenas, al norte de calle Aurelia Ramos de Segarra, al este de calle Juan A. Lavalleja. Rige *Plano N° B3.2 (Zonas de Usos Preferentes-Urbano Central Este)*.

Esta zona se rige por las regulaciones que se detallan en la Ficha Normativa respectiva.

Artículo 129.- Zona Urbana Este

Queda delimitada por el área comprendida dentro de los siguientes límites: al sur de ruta de Enlace, al oeste de calle 4 de Octubre, al noroeste de vía férrea, al este de calle Tomás Gómez y Del Sarandí. Rige *Plano N° B3.3 (Zona de Usos Preferentes-Urbano Este)*.

Esta zona se rige por las regulaciones que se detallan en la Ficha Normativa respectiva.

Artículo 130.- Zona Urbana Norte

Queda delimitada por el área comprendida dentro de los siguientes límites: al este de calle de Sarandí, al sur de calle Yací y su continuación hasta calle Venancio Flores, al oeste de calle Venancio Flores, límite sureste de predios padrones urbanos números: 4.280, 9.419, 9.426, 9.425, 9.436 y 9.435, al sur de calle Bernabé Rivera, límite este de predios padrones urbanos números: 6.395 y 5.112, límite sur y este de predio padrón urbano N° 4.314, al sur de calle Curuguatí, límite este de predios padrones urbanos números: 11.734 y 11.735, al norte de calle Ibiray, límite este de predios padrones urbanos números: 4.290, 8.080 y 4.282, límite sur de predios padrones rurales números: 8.669 y 8.671, límite oeste de predios padrones rurales números: 4.323 y 4.125, al sur de ruta 17, al oeste de Cañada de las Piedras, límite noroeste de predio padrón urbano N° 5.033, al este de calle 4 de Octubre, al norte de ruta de Enlace. Rige *Plano N° B3.5 (Zona de Usos Preferentes-Urbano Norte)*.

Esta zona se rige por las regulaciones que se detallan en la Ficha Normativa respectiva.

Artículo 131.- Zona Urbana Sur

Queda delimitada por el área comprendida dentro de los siguientes límites: al sur de vía férrea, al oeste de calle Tomás Gómez, al noroeste de calle Santiago Nievas, predios padrones urbanos números: 5.663, 5.630, 6.292, 6.296, 6.297, 10.591, 10.592, 6.298, 6.295, 8.323, 6.299, 6.300, 6.301, 6.302, 6.303, 6.304, 6.305, 6.306, 6.307, 6.308, 6.309 y 3.448, al noreste de Laguna de Arnaud y calle de Tropas. Rige *Plano N° B3.6 (Zona de Usos Preferentes-Urbano Sur)*.

Esta zona se rige por las regulaciones que se detallan en la Ficha Normativa respectiva.

Artículo 132.- Zona Urbana Villa Sara

Queda delimitada por el área comprendida: al sureste de ruta 8 desde la intersección con ruta 19 hasta límite noreste de predios padrones rurales números: 6.292 y 10.083, límite sureste predio padrón rural N° 1.397, límites suroeste, sureste y noreste de predio padrón rural N° 4.272, límite sureste predios padrones rurales números: 4.136 y 9.173, parte del predio padrón rural N° 9.173, límite suroeste de predios padrones rurales números: 1.371, 9.143, 4.630 y 1.432, parte de los predios padrones rurales números: 9.143, 4.630 y 1.432, al noroeste de ruta 8, al suroeste de calle Cerro Largo, al noroeste de vía férrea. Queda excluida de esta categoría los predios padrones urbanos números: 601, 29, 157, 654, 655, 148 y 71. Rige *Plano N° B3.7 (Zona de Usos Preferentes-Urbano Villa Sara)*.

Esta zona se rige por las regulaciones que se detallan en la Ficha Normativa respectiva.

Artículo 133.- Zona Urbana Oeste ruta 8

Se definen cuatro áreas comprendidas dentro de los siguientes límites: 1) al este de A° Yermal, límite norte de predio padrón urbano N° 3.505, al oeste de calle de Tropas, al sur de calle Pantaleón Artigas, al oeste de ruta 8, al noroeste río Olimar. 2) al sur de A° Yermal, límites suroeste de predio padrón urbano N° 11.740, al sureste de ruta 8, al oeste de Av. Juan A. Lavalleja, al norte de calle Joaquín Artigas, límite este de predios padrones urbanos números: 3.508 y 60.000. 3) al este de calle Ignacio Núñez, al sur de calle Ignacio Medina y al oeste de ruta 8. 4) al sur de A° Yermal, límite sur y este de predio padrón rural N° 964, límite sur y este de predio padrón rural N° 965, límite este de predio padrón rural N° 8.512, al oeste de ruta 8, límite sur de predio padrón rural N° 965, límite oeste de predio padrón rural N° 1.053, límite norte de predios padrones rurales números: 966 y 1.017, al oeste de ruta 8, límite norte de predio padrón urbano N° 4.196, límite este y sur de predio padrón urbano N° 4.454. Rige *Plano N° B3.4 (Zona de Usos Preferentes-Urbano Oeste ruta 8)*.

Esta zona se rige por las regulaciones que se detallan en la Ficha Normativa respectiva.

Artículo 134.- Zona Suburbana Actividades Múltiples

Comprende los predios padrones urbanos números: 11.796, 11.798, 11.800, 10.044, 14.154, 14.155, 14.156, 14.157, 14.158, 14.159, 14.160, 14.161, 14.162, 14.163, 14.164, 14.165, 14.166, 14.167, 14.168, 14.169, 14.170, 14.171, 14.172, 14.173, 14.174, 14.175, 14.176, 14.177, 14.178, 14.179, 14.180, 14.181, 14.182, 14.183, 14.184, 14.185, 14.186, 9.755 y 12.113. Rige *Plano N° B3.14 (Zona de Usos Preferentes-Suburbano Actividades Múltiples)*.

Esta zona se rige por las regulaciones que se detallan en la Ficha Normativa respectiva.

Artículo 135.- Zona Urbana río Olimar

Queda delimitada por el área comprendida dentro de los siguientes límites: al este de ruta 8, Cno. de Tropas al suroeste, Laguna de Arnaud al noreste, límite oeste predio padrón urbano N° 3.447, límite noroeste de predio padrón urbano N° 3.455, límite noreste río Olimar. Queda excluida de esta categoría, el área comprendida en la categorización suelo categoría rural subcategoría natural. Rige *Plano N° B3.8 (Zona de Usos Preferentes-Urbano río Olimar)*.

Esta zona se rige por las regulaciones que se detallan en la Ficha Normativa respectiva.

Artículo 136.- Zona Suburbana Rururbano Este

Queda delimitada por el área comprendida dentro de los siguientes límites: límite noroeste de predios padrones urbanos números: 5.033 y 5.034, al oeste de Cañada de las Piedras, límite sur de predio padrón urbano N° 3.933, límite norte de predio padrón urbano N° 5.428, límite este de predios padrones urbanos números: 5.428, 8.887 y 3.469, al oeste de Cañada de las Piedras, límite sureste de predio padrón urbano N° 3.500, límite suroeste de predios padrones urbanos números: 3.500, 10.318, 3.499 y 3.485, al noroeste de calle Dionisio Coronel, límite suroeste de predio padrón urbano N° 3.482, límite este de predios padrones urbanos números: 3.482 y 3.469, límite noroeste de predio padrón urbano N° 3.469, límite suroeste de predio padrón urbano N° 8.887, límite noreste y noroeste de predio padrón urbano N° 11.151, al sureste de calle Juan Acosta y al este de calle 4 de Octubre. Rige *Plano N° B3.11 (Zona de Usos Preferentes-Suburbano Rururbano Este)*.

Esta zona se rige por las regulaciones que se detallan en la Ficha Normativa respectiva.

Artículo 137.- Zona Suburbana Rururbano Norte 1

Queda delimitada por el área comprendida dentro de los siguientes límites: al este de ruta 8, al sur del Cno. al Paso de la Calera, límite oeste de predios padrones urbanos números: 4.198, 4.202 y 4.203, al norte de calle Luciano Romero, al oeste de calle Valentín Oliver Ortuz, al sur de calle Ignacio Medina, límite oeste de predio padrón urbano N° 4.263, al noreste de ruta de Enlace. Límite sur de predios padrones rurales números: 9, 8.663, 8.664, 8.665, 8.666, 8.667 y 8.669, límite este de predios padrones urbanos números: 4.282, 8.080 y 4.290, al norte de calle Ibiray, límite este de predios padrones urbanos números: 11.734 y 11.735, al norte de calle Coruguati, límite este y sur de predios padrones urbanos números: 4.314 y 6.395, al norte de calle Bernabé Rivera, límite sur de predios padrones urbanos números: 9.435, 9.436, 9.425, 9.426, 9.419 y 4.280, al este de calle Venancio Flores, al norte de calle Yací y su continuación, al este de calle del Sarandí, al sur calle Ignacio Medina, al este calle Venancio Flores. Rige *Plano N° B3.12 (Zona de Usos Preferentes-Suburbana Rururbana Norte 1)*.

Esta zona se rige por las regulaciones que se detallan en la Ficha Normativa respectiva.

Artículo 138.- Zona Suburbana Rururbano Norte 2

Queda delimitada por el área comprendida dentro de los siguientes límites: al este de calle Valentín Olivera Ortuz, al sur de calle Luciano Romero, límite oeste de predios padrones urbanos números: 4.203, 4.202 y 4.198, al sur de Cno. del Paso de la Calera, al oeste de calle Venancio Flores, al norte de calle Ignacio Medina. Rige *Plano N° B3.13 (Zona de Usos Preferentes-Suburbana Rururbana Norte 2)*.

Esta zona se rige por las regulaciones que se detallan en la Ficha Normativa respectiva.

Artículo 139.- Zona Suburbana Industrial

Queda delimitada por el área comprendida dentro de los siguientes límites: predios padrones rurales números: 6.578, 6.523, 1.701, 1.713, 6.730, 8.304, 8.182, 5.875, 7.387, 2.559, 6.897, 8.181, 8.158, 8.159, 8.160, 2.558, 5.592, 5.870 y parte del padrón N° 8.305. Rige *Plano N° B3.15 (Zona de Usos Preferentes-Suburbano Industrial)*.

Esta zona se rige por las regulaciones que se detallan en la Ficha Normativa respectiva.

Artículo 140.- Zona Suburbana Sur

Queda delimitada por el área comprendida dentro de los siguientes límites: al noreste de la Laguna de Arnaud, al sureste de la calle Santiago Nievas desde Laguna de Arnaud hasta límites suroeste de predios padrones urbanos números: 6.306, 6.307, 6.308, 6.309 y 3.448, límite suroeste de predio padrón urbano N° 3.449, Cno. del Mensajero hasta calle Santiago Nievas al norte, calle Santiago Nievas hasta su intersección con calle Tomás Gómez, calle Tomás Gómez hasta su intersección con vía férrea, vía férrea hasta límite este predio padrón urbano N° 3.909, límite este predios padrones urbanos números: 3.909, 11.080 y 3.918, límite sureste predios padrones urbanos números: 3.918, 3.919 y 3.920 (calle Juan Acosta), al noreste predios padrones urbanos números: 11.150 y 11.148, límite sureste de predio padrón urbano N° 11.148, límite oeste de predios padrones urbanos N° 3.469 y 3.482, límite suroeste de predio padrón urbano N° 3.482, calle Dionisio Coronel, límite noreste predios padrones urbanos N° 3.492 y 3.498, límite noroeste predios padrones rurales N° 5.833 y 5.865, al noreste del Cno. del Mensajero, límite sureste y suroeste de predios padrones urbanos números 3.459 y 7.614, límite suroeste de predios padrones urbanos números 7.180 y 7.035, límite sureste de predio padrón urbano N° 13.741, río Olimar.

Rige *Plano N° B3.10 (Zona de Usos Preferentes-Suburbano Sur)*.

Esta zona se rige por las regulaciones que se detallan en la Ficha Normativa respectiva.

Artículo 141.- Zona Suburbana La Calera

Corresponde a parte de los predios padrones rurales números 1.017 y 3.234 ubicados al este de la ruta nacional N° 8. Rige *Plano N° B3.20 (Zona de Usos Preferentes-Suburbano La Calera)*.

Esta zona se rige por las regulaciones que se detallan en la Ficha Normativa respectiva.

Artículo 142.- Zona Suburbana de Actividades Restringidas

Queda delimitada por el área comprendida dentro de los siguientes límites: predios padrones urbanos números 3.465, 3.466, 3.467, 3.468, 3.474 (parte), 3.476, 3.477, 3.478, 3.479, 3.480, 4.350, 4.692, 4.640, 4.926, 8.091, 8.153 (parte), 8.450, 9.741, 10.613, 13.431 y 13.432.

Queda prohibido el fraccionamiento menor a 20.000 m² de los predios padrones anteriormente mencionados. Rige *Plano N° B3.16 (Zona de Usos Preferentes-Suburbano de Actividades Restringidas)*.

Esta zona se rige por las regulaciones que se detallan en la Ficha Normativa respectiva.

Artículo 143.- Zona Suburbana Villa Sara

Comprende los predios padrones rurales números: 7554, 9.881, 9.882, 6.153, 6.293, 6.518, 6.241, 6.236, 6.519, 6.237, 6.520, 6.155, 6.156, 6.580, 6.296, 6.390, 6.154, 6.233, 6.238 y 6.295. Parte de los predios

padrones rurales números: 4.630 y 1.432. Predios padrones urbanos Villa Sara números: 29, 157, 654, 655, 71 y 148. Rige *Plano B3.17 (Zona de Usos Preferentes - Suburbano Villa Sara)*.

Esta zona se rige por las regulaciones que se detallan en la Ficha Normativa respectiva.

Artículo 144.- Zona Suburbana Logística

Comprende el predio padrón rural N° 4.681 y parte del predio padrón rural N° 3.986. Rige *Plano B3.18 (Zona de Usos Preferentes – Suburbano Logística)*.

Esta zona se rige por las regulaciones que se detallan en la Ficha Normativa respectiva.

Artículo 145.- Zona Suburbana Servicios

Comprende los predios padrones rurales números: 967, 8.408, 8.409, 10.082, 4.435, 5.997 y 1.439. Parte de los padrones rurales números: 3.986, 1.397 y 10.083.

Predios padrones urbanos números: 4.125, 4.325, 11.154, 4.323 y 11.155. Predios padrones urbanos de Villa Sara números: 558, 559 y 560. Parte de los predios padrones urbanos de Villa Sara números: 561, 562, 563 y 902. Rige *Plano B3.9 (Zona de Usos Preferentes – Suburbano Servicios)*.

Esta zona se rige por las regulaciones que se detallan en la Ficha Normativa respectiva.

Artículo 146.- Zona Suburbana Industrial Bajo Impacto

Comprende los predios padrones urbanos números: 10.291 y 6.503. Rige *Plano B3.19 (Zona de Usos Preferentes – Suburbano Industrial Bajo Impacto)*.

Esta zona se rige por las regulaciones que se detallan en la Ficha Normativa respectiva.

Artículo 147.- Zona Suburbana Uso Turístico

Comprende los predios padrones urbanos números: 3.457, 3.458, 3.460, 3.461, 3.462, 11.583 y 11.584. Rige *Plano B3.21 (Zona de Usos Preferentes – Suburbano Uso turístico)*.

Esta zona se rige por las regulaciones que se detallan en la Ficha Normativa respectiva.

CAPÍTULO VIII

REGÍMENES DE GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 148.- Regímenes de Gestión de Suelo

Los Regímenes de Gestión de Suelo, constituyen el marco jurídico que regula las relaciones entre privados y entre estos y la administración, durante la autorización y ejecución de las actuaciones urbanas (parcelación, urbanización, edificación, uso).

Se establecen dos regímenes de gestión del suelo en todo el ámbito de aplicación del presente Decreto:

- a) General
- b) Gestión Asociada

Artículo 149.- Régimen General

El régimen de gestión de las actuaciones aisladas se denomina Régimen General y las áreas en que se produce son áreas reglamentadas o preferentes. Se refiere a la gestión del suelo para cuyo ordenamiento se aplica la normativa general de usos, edificabilidad y afectaciones. Se aplica tanto para Suelo Urbano, Suelo Suburbano, Suelo Rural y Suelo Rural con el atributo de potencialmente transformable.

Artículo 150.- Régimen de Gestión Asociada

El régimen de gestión de las actuaciones integradas se denomina Régimen de Gestión Asociada, abarcando un conjunto de parcelas y espacios públicos, en una única operación. Estas pueden ser:

- a) De urbanización, a partir de suelo rural con el atributo de potencialmente transformable a urbano o suburbano (nuevos trazados y parcelas, reestructurar trazados o parcelas existentes, etc).
- b) De consolidación urbana, en áreas con infraestructuras incompletas y/o muy baja densidad de ocupación, correspondiente a suelo urbano no consolidado.
- c) De renovación o reconversión urbana, en áreas cuyos usos y/o edificación ya no se justifican, o perdieron vigencia o quedaron en una posición insostenible.

Artículo 151.- Unidades de Actuación.

- a) Las unidades de actuación o perímetros de actuación, son instrumentos de gestión en suelo urbano no consolidado y en suelo con el atributo de potencialmente transformable, los que estarán previstos en calidad de herramientas de gestión de los Planes Especiales (Planes Parciales, Planes Sectoriales, Programas de Actuación Integrada).

Su finalidad es cumplir con los proyectos de urbanización, consolidación, reparcelamiento, reconversión o renovación, según se trate, garantizando su ejecución unitaria y sincronizada, así como, cumplir con los deberes territoriales de equidistribución de las cargas y beneficios y retorno de las mayores valorizaciones, en la superficie delimitada.

- b) Si el perímetro de actuación no estuviera predefinido en el PLAN LOCAL, un grupo de propietarios u otra Entidad Pública, puede presentar una propuesta de perímetro para un área urbanizable, la cual podrá ser aprobada o modificada por la Intendencia Departamental.

Artículo 152.- Actuaciones integradas

En las actuaciones integradas, las parcelas incluidas en el perímetro o unidad de actuación, dejan de estar en el Régimen General y pasan al Régimen de Gestión Asociada, hasta que se completa la transformación planeada. Una vez completada la actuación, las antiguas parcelas o las que las sustituyen, vuelven al Régimen General con nuevas regulaciones.

El Régimen de Gestión Asociada es temporal, asociado a una fase de transformación para un perímetro delimitado.

Artículo 153.- Obligaciones de la propiedad inmueble en suelo urbano no consolidado y suelo potencialmente transformable

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 42 de la Ley 18.308, de 18 de junio de 2008, en lo referente a Obligaciones de la propiedad inmueble en suelo urbano no consolidado y suelo potencialmente transformable, los propietarios de aquellos inmuebles incluidos en un perímetro de actuación, tienen la obligación de:

- a) Ejecutar a su costo las obras de urbanización.
- b) Ceder en forma obligatoria suelo libre de cargas, para infraestructuras, espacios públicos y equipamientos.
- c) Distribuir en forma equitativa las cargas y beneficios que se generen durante el proceso.
- d) Cumplir con los deberes territoriales de retorno de las mayores valorizaciones.

Artículo 154.- Sistema de Gestión

Define los modos de participación y las relaciones entre actores públicos (Intendencia/Empresas Públicas) y actores privados (propietarios/urbanizadores), estableciéndose tres sistemas básicos de actuación: privada, mixta y pública.

- a) **Sistema privado.** La propiedad inicial del suelo es privada, los propietarios financian y organizan la actuación urbanizadora o reurbanizadora, bajo la regulación y supervisión pública, quedando todos obligados por los mismos deberes de cesión, urbanización, reparto de cargas y beneficios y aporte porcentual de las mayores valorizaciones.
- b) **Sistema mixto.** La propiedad inicial del suelo es privada, la Intendencia Departamental financia y dirige la urbanización o reurbanización. Los propietarios privados aportan el suelo de cesión obligatoria, así como el que corresponde a la participación pública en las valorizaciones. La Intendencia Departamental recibe de los propietarios dinero o parcelas libres de cargas en pago a su participación como urbanizador o reurbanizador. Tiene como variante que la propiedad del suelo puede ser mixta.
- c) **Sistema público.** La propiedad inicial del suelo es pública y la Intendencia Departamental financia y ejecuta la urbanización, quedando incluido el caso en el cual la Administración expropia todo el suelo incluido dentro del perímetro de actuación, como paso previo a su ejecución.

CAPÍTULO IX

NORMAS LEGALES DE GESTIÓN

Artículo 155.- Ejecución del Planeamiento

La ejecución del Planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en el presente Instrumento y de la ley 18.308 de 18 de junio de 2008, 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 18.308 de 18 de junio de 2008.

En el período de vigencia del presente instrumento la Intendencia reglamentará el sistema adecuado de distribución equitativa de cargas y beneficios entre titulares de inmuebles (propietarios, superficiarios, poseedores, etc) involucrados en el ordenamiento territorial.

Artículo 156.- Régimen de suelo urbano consolidado

Regirá lo establecido en el Artículo 40 de la Ley 18.308, de 18 de junio de 2008.

El propietario del inmueble sujeto a lo establecido en el presente artículo, deberá ser notificado por la Intendencia Departamental a través de un medio fehaciente, de la obligación según las normas establecidas en el presente Decreto.

Artículo 157.- Retorno de las valorizaciones

Regirá lo establecido en el Artículo 46 de la Ley 18.308, de 18 de junio de 2008.

Aquellos predios rurales que resulten categorizados como suelo categoría urbano en este instrumento, se considerarán áreas objeto de urbanización y consolidación, quedando comprendidos, a los efectos del Artículo 46 de la Ley 18.308, en el literal b del mismo.

Artículo 158.- Uso de los fondos públicos

El uso de los fondos públicos obtenidos a partir de la participación en la mayor valorización, estarán dirigidos a financiar el buen desarrollo territorial. Los inmuebles recibidos por este concepto deberán integrar una Cartera de Tierras y los aportes en dinero deberán integrar un Fondo de Gestión Territorial.

Artículo 159.- Exclusión de suelo en el proceso de urbanización

Regirá lo establecido en el Artículo 48 de la Ley 18.308, de 18 de junio de 2008.

Artículo 160.- Mayores aprovechamientos

Regirá lo establecido en el Artículo 60 de la Ley 18.308, de 18 de junio de 2008.

Artículo 161.- Fraccionamiento, edificación o utilización obligatoria

Regirá lo establecido en el Artículo 61 de la Ley 18.308, de 18 de junio de 2008.

Artículo 162.- Inmuebles necesarios para el cumplimiento de los planes

Regirá lo establecido en el Artículo 62 de la Ley 18.308, de 18 de junio de 2008.

Artículo 163.- Fraccionamiento en suelo urbano

La Intendencia Departamental no autorizará ningún fraccionamiento en suelo categoría urbano, creando nuevos lotes destinados a la construcción de vivienda u otros usos urbanos que no cuenten con los servicios habilitados de agua potable y energía eléctrica, posibilidad de conexión a saneamiento en cada uno de los lotes, más los servicios generales de pavimentos, red de alcantarillado y alumbrado público, tal cual lo establecido en el artículo 83 (Ajustes legales) de la Ley 18.303, de 18 de junio de 2008, numeral 2 (Ajustes a la Ley Nº 13.493, de 20 de setiembre de 1966).

Artículo 164.- Declaración de utilidad pública

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 63 de la Ley 18.308, de 18 de junio de 2008, se declara de utilidad pública la expropiación por la Administración de los inmuebles en estado de abandono en el ámbito de aplicación del presente instrumento, que teniendo potencialidades productivas o de utilidad social, no hayan sido explotados por más de diez años, a efectos de integrar las carteras de tierras.

Artículo 165.- Condiciones generales del instrumento

Regirá lo establecido en el Artículo 38 de la Ley 18.308, de 18 de junio de 2008, en lo referente a Condiciones generales de los instrumentos Límites y estándares mínimos. “la Intendencia Departamental exigirá que las nuevas urbanizaciones y fraccionamientos antes de su autorización definitiva ejecuten 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 literal a) del artículo 32 de la ley 18.308 de 18 de junio de 2008, de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible”.

CAPÍTULO X

INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN

Artículo 166.- Dirección de la Gestión Urbanística y el Ordenamiento Territorial

La dirección y control de la Gestión Urbanística y el Ordenamiento Territorial corresponde en todo caso, al Gobierno Departamental. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del ordenamiento territorial así lo aconseje, se admitirá y/o promocionará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, mediante los mecanismos previstos en el presente PLAN LOCAL y en las normas nacionales y departamentales aplicables.

En la formulación, tramitación, gestión y ejecución del Ordenamiento Territorial, la Intendencia asegurará la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las organizaciones representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

Artículo 167.- Ejecución del planeamiento: equidistribución y deberes legales

La ejecución del Planeamiento urbanístico y territorial se desarrollará por los procedimientos establecidos en el presente PLAN LOCAL, procurando la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los titulares de los inmuebles afectados en el ordenamiento territorial, 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.

Artículo 168.- Instrumentos de Ordenamiento Territorial

Son instrumentos de Ordenación del territorio, entre otros:

- a) Programas de Actuación Integrada.
- b) Planes Parciales.
- c) Planes Sectoriales.
- e) Proyectos de Detalle.

Artículo 169.- Instrumentos de Gestión

Son instrumentos de Gestión, entre otros:

- a) Sistema de Cautelas Urbanística.
- b) Expropiación.
- c) Derecho de arrendamiento.
- d) Derecho de preferencias
- e) Derecho de superficie.
- f) Concesión de Obra Pública Municipal.
- g) Contrato Plan.
- h) Convenio de Cogestión.

Artículo 170.- Programas de Actuación Integrada

Los Programas de Actuación Integrada constituyen el instrumento para la transformación de sectores de suelo categoría urbana, suburbana o con el atributo de potencialmente transformable e incluirán al menos:

- a) La delimitación del ámbito de actuación en una parte de suelo con capacidad de constituir una unidad territorial a efectos de su ordenamiento y actuación.
- b) La programación de la transformación del espacio a través de la ejecución material de los proyectos.
- c) Las determinaciones estructurantes, la planificación pormenorizada y las normas de regulación y protección específicas aplicables al ámbito espacial.

Los Programas de Actuación Integrada tienen por finalidad el cumplimiento de los deberes territoriales de cesión, equidistribución de cargas y beneficios, retorno de las valoraciones, urbanización, construcción o desarrollo entre otros. Podrán ser efectuados por la Intendencia Departamental, de oficio y en ejercicio de sus funciones o por particulares.

En ambos casos el Programa de Actuación Integrada constará de una propuesta circunstanciada relacionada con su justificación y viabilidad.

La gestión y ejecución de los Programas de Actuación Integrada podrán ser públicas, privadas o mixtas. Los interesados podrán efectuar expresiones de interés y participar de las correspondientes licitaciones públicas.

La elaboración privada de Programas de Actuación Integrada sólo será autorizada, cuando cuente con la conformidad de la mayoría de los propietarios de suelo en el ámbito propuesto y se ofrezcan garantías suficientes de su correcta ejecución.

Queda prohibida toda transformación del suelo categoría rural a través de Programas de Actuación Integrada en virtud de lo dispuesto por el art. 31 de la Ley 18308 de fecha 18 de junio de 2008.

Artículo 171.- Licitación para la ejecución de Programas de Actuación Integrada

Acordada la formulación y ejecución del Programa de Actuación Integrada mediante licitación, se redactarán las bases correspondientes donde se detallarán las obligaciones que deben asumir los adjudicatarios en la ejecución de los Programas y que comprenderán, por lo menos, las siguientes:

- a) Cesión gratuita a la Intendencia Municipal de los terrenos destinados a espacios y equipamientos públicos.
- b) Construcción de la red vial completa y la infraestructura de las zonas de actuación, así como de las conexiones con el exterior.
- c) Cesión de terrenos urbanizados edificables. Cualquier otra obligación que se dispusiere en función del destino de la actuación, aunque tales obligaciones hubieran de cumplirse fuera del ámbito territorial del Programa.
- d) Las garantías exigibles para responder a la ejecución del Programa de Actuación Integrada.
- e) Las sanciones que correspondan en caso de incumplimiento, tanto de las obligaciones como de los plazos que se establecen.

Artículo 172.- Adjudicación. Redacción del Programa

Una vez seleccionada la oferta más conveniente para el interés general, el adjudicatario redactará el Programa de Actuación Integrada de acuerdo con las directivas de la Intendencia Municipal y con la propuesta presentada.

Artículo 173.- Incumplimiento de las obligaciones

El incumplimiento por los adjudicatarios de las obligaciones en la ejecución de los Programas de Actuación Urbanística dará lugar a su caducidad con relación a la parte pendiente de ejecución, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

Artículo 174.- Programa de Actuación Integrada a iniciativa de los propietarios del suelo

Los propietarios de Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable, podrán solicitar la incorporación de sus tierras al proceso urbanizador mediante la adjudicación directa de un Programa de Actuación Integrada para su ejecución. En todo caso la propuesta deberá observar racionalidad económica y calidad territorial.

A efectos de su autorización se deberá tener en cuenta:

- a) Dimensión mínima suficiente para asegurar a los futuros habitantes y usuarios todos los servicios y equipamientos locales necesarios.
- b) La consideración sobre el carácter, riqueza y complejidad de sus usos, evaluando los posibles riesgos de generar áreas urbanas sin los niveles de diversidad necesarios para satisfacer una vida urbana de suficiente calidad.
- c) Participación en el costo de los sistemas territoriales, quedando en todo caso aseguradas las conexiones necesarias con las redes viales y de infraestructuras de servicios.

- d) Asegurar el acceso a los futuros residentes a los servicios urbanos locales y departamentales, mediante el servicio público de transporte colectivo de pasajeros.
- e) Estudio de Impacto Ambiental que permita constatar la admisibilidad de los efectos sobre el medio ambiente.
- f) Evaluación de los efectos del nuevo desarrollo sobre las disponibilidades presupuestarias futuras de la Intendencia Municipal, incluyendo estudios sobre estimación de los mayores costos que supondrán la prestación de los servicios municipales en la zona e ingresos tributarios que se generarían.

Artículo 175.- Planes Parciales y Sectoriales

Los Planes Parciales son aquellos instrumentos de gestión territorial, destinados a ordenar detalladamente áreas específicas identificadas en el Plan Local o por otro instrumento, con el objeto de ejecutar actuaciones territoriales específicas de: protección o fomento productivo rural; renovación, rehabilitación, revitalización, consolidación, mejoramiento o expansión urbana; conservación ambiental y de los recursos naturales o el paisaje; entre otras.

Los Planes Sectoriales constituyen instrumentos para la regulación detallada de temas específicos en el marco del Plan Local o de otro instrumento y en particular para el ordenamiento de los aspectos territoriales de las políticas y proyectos sectoriales con impacto estructurante.

Los Planes Parciales y los Planes Sectoriales serán aprobados por los respectivos Gobiernos Departamentales y se formalizarán en los documentos adecuados conforme a la Ley 18.308 de 18 de junio de 2008, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Artículo 176.- Formulación de Planes Parciales y Sectoriales

En el presente Plan de Ordenamiento Territorial, podrán formularse Planes Parciales o Sectoriales, con las siguientes finalidades:

- a) Para la ordenación detallada y completa de un determinado ámbito territorial significativo.
- b) Para el desarrollo de los Programas de Actuación Integrada.
- c) Para la recuperación urbana en Suelo Urbano.
- d) Para el desarrollo de sistemas territoriales de comunicación, de espacios libres y de equipamiento comunitario.
- e) Para la protección, valoración y mejora de áreas de preservación patrimonial.
- f) Para la mejora de los medios urbanos, rurales y naturales, y conservación de determinados lugares o perspectivas del territorio.
- g) Cualquiera otra finalidad análoga.

Artículo 177.- Proyectos de Detalle

Son las figuras de planeamiento mediante las que es posible completar y definir alineaciones, nivelaciones, afectaciones, edificabilidad, alturas, usos, ordenación de volúmenes, en el desarrollo del presente PLAN LOCAL, así como de Planes Especiales de Ordenación y de Planes Zonales. Los Proyectos de Detalle, no podrán modificar las determinaciones del Planeamiento que desarrollan.

Artículo 178.- Documentación requerida para Proyectos de Detalle

Las determinaciones de los Proyectos de Detalle contendrán la siguiente documentación:

- a) Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- b) Planos a escala adecuada, que expresen todas y cada una de las determinaciones de la ordenación propuesta.
- c) Determinaciones que el proyecto prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, espacios verdes y otras análogas.
- d) Estudio sobre cargas y beneficios a considerar en la ejecución del proyecto.

Artículo 179.- Sistema de Cautelas Urbanísticas – Definición

La Intendencia Departamental, de oficio o a iniciativa de parte interesada podrá, a fin de promover el desarrollo territorial, ejecutar operaciones urbanísticas de acuerdo al presente PLAN LOCAL y sus instrumentos de ordenación y planeamiento, empleando el Sistema de Cautelas Urbanísticas.

A tal fin, la Intendencia podrá, conjuntamente con la aprobación de la operación urbanística, declarar la aplicación del referido sistema a los efectos de su ejecución, y convocar a los titulares de bienes inmuebles comprendidos en el área delimitada en la operación a participar en la misma. En el mismo acto se incluirá la declaración de utilidad pública y la designación de todos los inmuebles comprendidos en dicha área, para su expropiación a los fines de la operación.

Este instrumento podrá aplicarse conjuntamente con otros instrumentos de gestión y ejecución previstos por el presente PLAN LOCAL.

Artículo 180.- Cautelas urbanísticas - Plazos

Los titulares de bienes inmuebles dispondrán de un plazo de treinta días para aceptar la propuesta de participar en la operación urbanística, de acuerdo a las condiciones establecidas en las presentes disposiciones y las determinaciones definidas en cada caso.

Aquellos que aceptaran participar en la operación recibirán una obligación de crédito denominada Cautela Urbanística de la Ciudad de Treinta y Tres, con lo que adquirirán los derechos y obligaciones a que refieren los artículos siguientes.

Los propietarios que no contesten en el plazo establecido o que lo hagan en forma negativa recibirán la correspondiente indemnización que resulte de la expropiación.

Artículo 181.- Sistema de Cautelas Urbanísticas - Operaciones comprendidas

Podrán ejecutarse en aplicación del Sistema de Cautelas Urbanísticas: operaciones de urbanización, reparcelamiento y renovación urbana.

Dichas operaciones comprenderán:

- a) La adquisición del conjunto de terrenos o edificios comprendidos en el área a urbanizar, reparcelar o renovar.

- b) La ejecución de las determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación y planeamiento aplicable, según los casos.
- c) Proyectos de obras de urbanización, reparcelamiento, demoliciones, edificaciones, etc.
- d) Las enajenaciones o cesiones de terreno a los organismos públicos o privados encargados de construir o a los propietarios expropiados.

Artículo 182.- Sistema de Cautelas Urbanísticas - Derechos y Obligaciones de tenedores

Los tenedores de las obligaciones denominadas Cautelas Urbanísticas de la Ciudad de Treinta y Tres, adquieren a tal título los siguientes derechos:

- a) Podrán hacer efectivo el derecho de la adquisición de nuevas parcelas o de las unidades de los edificios construidos por el valor nominal de las cautelas.
- b) En dicha operación se beneficiarán con el cincuenta por ciento de la valorización que experimente el metro cuadrado de terreno tipo, en la zona de ubicación del inmueble expropiado. La valorización será apreciada por la diferencia entre el valor de la expropiación y el valor de venta asignado, de acuerdo a lo que establece el instrumento de desarrollo aplicado. El monto del crédito de la Cautela se ajustará al término de la operación para tener en cuenta las fluctuaciones del costo de la construcción. Para ello el título de crédito debe estipular una cantidad de metros cuadrados de edificación a los cuales se aplica. Los valores se referirán a los datos oficiales publicados por la Intendencia.
- c) Los tenedores de Cautelas tendrán preferencia para la adquisición de nuevos lotes o de las unidades de los edificios construidos en las áreas de urbanización, reparcelamiento o renovación, en las condiciones siguientes. El Organismo ejecutor o entidad privada o quien los represente les ofrecerá sin sorteo las compras de las nuevas parcelas o unidades resultantes de la operación, los que deben plazo no mayor de sesenta días, manifestando su conformidad o no con los precios estipulados para las mismas.
- d) Se adjudicarán por el sistema de licitación o subasta pública las parcelas o unidades cuya adquisición no se hubiera formalizado por parte de los tenedores de Cautelas.
- e) Cuando de la expropiación y de la venta de las nuevas parcelas o unidades resultantes de la operación surgieran diferencias de valores, éstas se regularizarán antes de la transferencia del dominio de cada una.

Artículo 183.- Derechos y obligaciones de Organismos Públicos y Entidades Privadas

Los Organismos Públicos o Entidades Privadas que hayan adquirido o recibido áreas para construir dentro de las operaciones vinculadas al Sistema de Cautelas Urbanísticas, asumirán frente a los tenedores de cautelas, las mismas obligaciones establecidas para la Intendencia en las presentes disposiciones.

Artículo 184.- Transferencias, cauciones y rescate

Las Cautelas podrán ser transferidas por sus tenedores, con autorización expresa de la Intendencia, con informe favorable del órgano ejecutor. Los tenedores en caso de transferencias, deberán ofrecerlas en primer término a la Intendencia, y en caso de no producirse aceptación por parte de ésta, en un plazo de cuarenta y cinco días se tendrá por acordada la autorización.

La omisión en cumplir con esta obligación traerá aparejada la nulidad de la transferencia y el derecho de la Intendencia Municipal a rescatar la Cautela por su valor nominal, cualquiera sea el tenedor de ésta.

Los tenedores de Cautelas que no cumplan con lo establecido precedentemente, transfiriendo sus derechos a terceros, serán además penados con una multa equivalente al diez por ciento del valor de la cautela, de la que serán solidarios los poseedores de las mismas.

Los tenedores de Cautelas podrán caucionarlas hasta en un ochenta por ciento de su valor como máximo, para la obtención de préstamos, previa autorización de la Intendencia Municipal a propuesta del órgano ejecutor.

La Intendencia Municipal quedará obligada a rescatar por su valor nominal las Cautelas no recibidas en canje, en un plazo de cinco años, a contar de la fecha de su recepción por el propietario del inmueble.

Artículo 185.- Expropiación por incumplimiento de deberes territoriales

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 63 de la Ley 18.308, de 18 de junio de 2008, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, declárese de utilidad pública la expropiación de inmuebles necesarios para el cumplimiento del presente PLAN LOCAL.

Artículo 186.- Expropiación por razones de urbanismo

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 nacionales vigentes, para el cumplimiento de las siguientes finalidades:

- a) Para la ejecución de los sistemas territoriales de saneamiento, vialidad, espacios públicos, centralidades y equipamientos públicos.
- b) Para la ejecución de suelos incluidos en las determinaciones del PLAN LOCAL.
- c) Para la ejecución de Programas de Actuación en Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable, a fin de transformarlos en Suelo Urbano.
- d) Para la ejecución de Unidades de Actuación conforme a un Proyecto de Detalle.
- e) Para la incorporación de terrenos en la Cartera Municipal de Tierras para viviendas.
- f) Complementariamente al Sistema de Cautelas Urbanísticas.

Artículo 187.- Derechos de arrendatarios

En la aplicación de este instrumento se otorgará preferencia para la compra de los nuevos lotes o unidades resultantes, a los arrendatarios de los inmuebles comprendidos en la operación procurando su permanencia en el área delimitada para la ejecución. Los arrendatarios ocuparán el segundo lugar en el orden de preferencia, luego de los tenedores de cautelas.

Artículo 188.- Derecho de Preferencia

En el ámbito de aplicación del Plan Local, y sin perjuicio de las normas que rigen la adquisición de inmuebles por personas públicas, el Gobierno Departamental, conforme a lo previsto en el Artículo 66 de la Ley 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, ejercerá el derecho de preferencia respecto de los siguientes inmuebles: predios padrones urbanos números

10.507, 440, 4.261, 9.610, 9.611, 4.263, 9.755, 12.113, 14.167, 14.154, 14.155, 14.156 y 14.157, 5.507, 5.508, 9.142, 9.143 y 3.621, 965, 966, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 977, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 10.322, 7.176, 8.706, 5.079, 8.827, 5.257, 8.890, 4.362, 4.413, 7.995, 10.493, 171, 172, 173, 170, 4.018, 183, 8.904, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 7.069, 7.090, 8.159, 3.039, 7.091, 7.092, 3.038, 3.040, 3.041, 3.042, 8.013, 10.268, 1.784, 5.086, 5.087, 9.625, 7.944, 1.807, 1.808, 1.809, 10.836, 1.810, 1.811, 1.812, 11.135, 5.198, 1.813, 1.814, 1.815, 1.816, 5.803, 4.094, 3.965, 3.966, 1.817, 65, 66, 67,68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 8.675, 6.163, 10.168, 9.792, 3.501, 3.468, 3.480, 3.477, 3.478, 3.479, 3.476, 4.692, 13.431 y 13.432, así como todos los predios padrones localizados en el área categorizada como suelo urbano (consolidado y no consolidado), cuya superficie sea mayor o igual a 3.000 m². Predios padrones rurales N° 5.865, 2.559, 8.304, 2.558, 5.592, 5.870, 1.017, 3.234 y 966, parte de los predios padrones rurales números 7.387 y 3.986.

Todo propietario, antes de vender alguno de los padrones anteriormente mencionados, definidos como predios preferenciales, está obligado a ofrecerlo en primer término a la IDTT la que tendrá preferencia para la compra, en igualdad de condiciones.

La declaración referida anteriormente, deberá ser hecha ante La Oficina Técnica correspondiente. Estas declaraciones deberán ser comunicadas de inmediato al Ejecutivo Comunal, el que dispondrá de un plazo máximo de diez días para manifestar si se interesa o no por la adquisición.

La falta de cumplimiento por parte del vendedor, lo hará pasible de una multa equivalente al cinco por ciento del aforo fiscal íntegro.

Artículo 189.- Derecho de Superficie

El Gobierno Departamental y los particulares, personas jurídicas o físicas, podrán adquirir o ceder el derecho de superficie de un predio, el que consiste en conceder a otro el derecho de superficie de su suelo por un tiempo determinado, en forma gratuita u onerosa de acuerdo a lo previsto en el artículo 36 de la ley 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008. Se trata de un derecho real sobre inmueble ajeno que comprende el derecho a utilizar el bien según las disposiciones legales y contractuales aplicables y dentro del marco jurídico establecido por el presente Instrumento de Ordenamiento Territorial.

Artículo 190.- Cartera de Tierras

El Gobierno Departamental creará una cartera de tierras de acuerdo lo previsto en el artículo 67 de la ley 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, reglamentando su destino y utilización.

Tendrá como objeto, la conformación de un conjunto de espacios aptos para localizar emprendimientos que generen empleo; para equipamientos o infraestructuras de uso público; espacios recreativos, de esparcimiento y todos aquellos usos vinculados a las soluciones integradas del ámbito residencial de las personas; para desarrollar Programas de Viviendas de Interés Social; y para otros fines de interés general. A tales efectos se elaborará un Inventario de tierras públicas, el que estará integrado por:

- a) Tierras de propiedad Departamental.
- b) Tierras de propiedad del Estado.

- c) Tierras cedidas a la Intendencia Departamental en cumplimiento de las obligaciones previstas por los Instrumentos de Ordenación, de Gestión y Complementarios del presente PLAN LOCAL.
- d) Herencias, Donaciones y Legados de particulares que sean aceptados por la Intendencia Departamental.

Artículo 191.- Concesiones de Obra Pública

Para ejecutar Planes Especiales y Proyectos de Detalle, cuando el sistema de actuación sea el de expropiación o el Sistema de Cautelas Urbanísticas, se podrán otorgar Concesiones de Obra Pública, mediante un llamado a licitación pública, con unas bases que como mínimo comprenderán las siguientes determinaciones:

- a) Plan o proyecto cuya ejecución se conceda y Unidad de Actuación a que afecta.
- b) Obras e instalaciones que el concesionario debe ejecutar.
- c) Plazo de ejecución de las obras, y en su caso, de explotación de los servicios públicos en la zona a desarrollar, de acuerdo con la legislación reguladora de dichos servicios, así como deberes de conservación de las obras hasta su entrega.
- d) Relaciones de la Intendencia y el concesionario durante el plazo de concesión, incluido al régimen de contralor y fiscalización de la autoridad concedente.
- e) Clase, cuantía, plazos y forma de entrega de las obras ejecutadas por el concesionario, así como la participación en metálico o en terrenos edificables que correspondan a la Intendencia, en concepto de contraprestación.
- f) Determinación de los factores a tener en cuenta para la fijación de los precios de venta de los inmuebles resultantes.
- g) Garantías de la concesión a cargo del concesionario, de acuerdo con el estudio económico-financiero del plan a ejecutar.
- h) Sanciones por incumplimientos y demoras. Causas de resolución y caducidad y sus consecuencias.

Artículo 192.- Contrato Plan

El Contrato-Plan es el mecanismo de instrumentación de las zonas de ordenamiento territorial que busca aunar la libre iniciativa privada y la política del Gobierno Departamental sobre la base de objetivos negociados y de la estipulación contractual de las obligaciones de las partes involucradas. Este Contrato-Plan deberá ser firmado por el Intendente y sus contrapartes, y aprobado por la Junta Departamental.

Lo dispuesto en los artículos 174 y siguientes que anteceden, son de aplicación al instrumento Contrato-Plan.

Artículo 193.- Instrumentación del Contrato-Plan

El proceso para la instrumentación se divide en cinco fases:

Fase 1: Llamado a candidaturas en caso de iniciativa pública o presentación en caso de iniciativas privadas.

En el caso de iniciativa pública, la Intendencia procederá a la redacción de un pliego de condiciones. Allí se establecerán los datos relacionados con la situación local, las exigencias legales y constitucionales, y los requisitos técnicos, jurídicos y económicos que regirán dicho llamado debiéndose igualmente tomar en cuenta lo dispuesto en los incisos subsiguientes de este artículo.

En el caso de iniciativa privada, el interesado deberá presentar una nota de intención dirigida al Intendente Departamental sobre un programa y un esbozo de implantación comprensivo de la localización, de las actividades y un estudio de mercado o factibilidad económica y financiera, debiendo tomar en cuenta lo dispuesto para las fases subsiguientes a los efectos de aportar la información correspondiente.

Fase 2: Estudios de factibilidad realizados por el inversor u oferente y entregados a los servicios de la Intendencia en un informe de "Estudios previos". Dicho informe debe incluir: la inserción del proyecto en su entorno y el Estudio de Impacto; el programa previo (actividades, indicadores cuantitativos, superficie, parámetros de fraccionabilidad y edificabilidad); uno o más esbozos de proyecto; un estudio de factibilidad económica y financiera.

Fase 3: Consulta por parte de la Intendencia a los Organismos Públicos que correspondiera para obtener los dictámenes, autorizaciones o acuerdos que fueren pertinentes. Redacción del proyecto de Contrato-Plan relativo a las condiciones que debe cumplir el promotor, la enunciación del programa y las condiciones de realización, la normativa prevista, la participación financiera, los plazos de ejecución, las obligaciones recíprocas en materia de gestión y funcionamiento ulterior del producto llevado a cabo.

Fase 4: Remisión del proyecto de Contrato-Plan acordado entre la Intendencia y el promotor a la Junta Departamental para su consideración y resolución.

Fase 5: Firma del Contrato-Plan y comienzo de ejecución del mismo y presentación del proyecto ejecutivo y de la solicitud de los permisos que correspondiere.

Artículo 194.- Convenios de cogestión

La Intendencia podrá realizar convenios de cogestión con otras Administraciones Públicas a partir de objetivos de orden territorial, comunes y concretos. La aplicación de este instrumento de gestión se podrá materializar con cualquiera de los sistemas y mecanismos establecidos por la legislación vigente y el presente PLAN LOCAL, y que fueran convenientes a dichos fines.

Artículo 195.- Inventario de Bienes de Interés Municipal

Es un documento adicional al Plan Local de la ciudad de Treinta y Tres y su microrregión a los planes derivados. Dicho Inventario contiene la relación de bienes inmuebles, naturales o construidos por el hombre sujetos a algún régimen de especial protección en función de sus valores testimoniales de naturaleza histórica, artística, cultural, turístico paisajística, ambiental o natural.

Artículo 196.- Normas Complementarias

Se podrán redactar normas complementarias del presente PLAN LOCAL, con objeto de regular aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados por éste. Sus determinaciones guardarán la debida coherencia con las propias de este PLAN LOCAL, y en ningún caso podrán modificarlas.

Las normas complementarias contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su aprobación, expresando su carácter complementario del PLAN LOCAL, así como su conveniencia y oportunidad.
- b) Determinación del ámbito en el que sean de aplicación.
- c) Disposiciones que complementen las determinaciones referentes a la edificación, protección patrimonial, usos, obras de urbanización, servicios públicos, o que suplan eventuales deficiencias de la ordenación.

Artículo 197.- Coordinación de obras públicas

En el ámbito de aplicación de este PLAN LOCAL es de estricto cumplimiento lo establecido por el Art. N° 77 de la ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, N° 18.308 de 18 de junio de 2008 en materia de coordinación de obras públicas y de petición de autorización allí establecida.

CAPÍTULO XI

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 198.- De las construcciones

Todo propietario que desee construir, demoler, ampliar o reformar un edificio deberá solicitar el permiso de construcción correspondiente a la Intendencia Departamental. Lo anterior es aplicable en suelos categoría urbana y suburbana.

Artículo 199.- De las habilitaciones

Se requiere obligatoriamente habilitaciones comerciales, de alquiler y de construcción, en suelo urbano y suburbano.

Artículo 200.- De la edificación inapropiada

Créase el Impuesto a la Edificación Inapropiada, establecido por el artículo 297, numeral 2 de la Constitución de la República, a aquellos inmuebles localizados en áreas categorizadas como urbanas consolidadas.

Artículo 201.- Edificación inapropiada - Definición

Se consideran inapropiadas las edificaciones que reúnan una o más de las siguientes condiciones, y otras que sean notoriamente contradictorias con el destino normativamente dispuesto para los inmuebles de implantación:

- a) Fincas declaradas ruinosas o con alto grado de deterioro. Constituyen aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado o hayan sido inhabilitados por resolución municipal.

- b) Edificaciones clausuradas o tapiadas o aquéllas que sin estarlo, por su estado constituyan, según informe técnico municipal, un riesgo para terceros o sus ocupantes. Son aquellas construcciones cuyas aberturas total o parcialmente, han sido expresamente obstruidas con distinto tipo de elementos (mampostería, madera, etc.).
- c) Edificios o estructuras inconclusas, sin permiso municipal o con el mismo vencido. Se entiende por tales, aquellos edificios o estructuras cuyas construcciones lleven más de 5 (cinco) años paralizados, sin permiso de la Intendencia o con el mismo vencido.
- d) Inmueble en desuso o desocupado. Constituyen aquellos inmuebles que se encuentran abandonados, desocupados o en desuso durante un período mayor a los 10 (diez) años.
- e) Construcciones sin los permisos municipales correspondientes. Se entiende por tales, aquellas obras que se están realizando sin la correspondiente autorización de la Intendencia.
- f) Cuando la diferencia de valor entre el predio y la construcción o edificación, así como la calidad, estética o materiales de las mismas, hiciere conjeturar fundadamente que se pretende disimular la condición baldía con la finalidad de eludir obligaciones de cualquier tipo derivadas de la normativa relativa a predios baldíos.

Artículo 202.- De la edificación inapropiada – Generalidades

- a) Los sujetos pasivos de este tributo son los mismos que los de la contribución inmobiliaria: el propietario, el poseedor a cualquier título, el promitente comprador con promesa inscripta y el mejor postor en remate judicialmente aprobado.
- b) Las construcciones y edificaciones podrán ser declaradas como inapropiadas, fincas peligrosas o ruinosas por parte de la Intendencia Departamental, a los efectos de la seguridad de sus ocupantes o de terceros. No podrá procederse a su demolición, sin una evaluación previa de la Intendencia por parte de la Oficina competente, donde se contemplará los valores históricos, culturales, arquitectónicos-culturales y el estado técnico-constructivo a los efectos de determinar su posible recuperación.
- c) El propietario del inmueble sujeto a la declaración de edificación inapropiada, deberá ser notificado por la Intendencia Departamental a través de un medio fehaciente, de la obligación según las normas establecidas en el presente Decreto.
- d) En los casos de fincas ruinosas o en aquellos casos cuyo estado pueda significar peligro para quienes circulan por la vía pública, a juicio del Departamento de Obras de la Intendencia, será obligación del propietario colocar una barrera de protección frente a la misma.
- e) Aquellos edificios paralizados, inmuebles en desuso o desocupado, edificaciones clausuradas o tapiadas, edificios o estructuras inconclusas y aquellas obras que no posean permiso de construcción, se registrarán por los mismos parámetros establecidos para fincas ruinosas o peligrosas.
- f) Estarán exoneradas del impuesto a la edificación inadecuada las propiedades exoneradas de impuestos por la Constitución de la República y por Leyes o Decretos especiales.
- g) El cese del tributo se realizará de Oficio cuando se regularice la situación de la construcción.
- h) El gravamen sobre el inmueble será anual y se cobrará conjuntamente con la Contribución Inmobiliaria.
- i) El monto del impuesto a las edificaciones inapropiadas será el que a continuación se establece:

- i.1) Fincas declaradas ruinosas o con alto grado de deterioro, 7 UR (siete unidades reajustables).
- i.2) Edificaciones clausuradas o tapiadas o aquellas que sin estarlo, por su estado constituyan, según informe técnico municipal, un riesgo para terceros o sus ocupantes, 7 UR (siete unidades reajustables).
- i.3) Edificios o estructuras inconclusas, sin permiso municipal o con el mismo vencido, 7 UR (siete unidades reajustables).
- i.4) Inmueble en desuso o desocupado, 7 UR (siete unidades reajustables).
- i.5) Construcciones sin los permisos municipales correspondientes, 5 UR (cinco unidades reajustables).
- i.6) Cuando la diferencia de valor entre el predio y la construcción o edificación, así como la calidad, estética o materiales de las mismas, hiciere conjeturar fundadamente que se pretende disimular la condición baldía con la finalidad de eludir obligaciones de cualquier tipo derivadas de la normativa relativa a predios baldíos, regirá el monto establecido en la normativa del impuesto al predio baldío.

Artículo 203.- De los predios baldíos

Créase el Impuesto a los predios baldíos a aquellos inmuebles localizados en áreas categorizadas como suelo categoría urbano consolidado y suelo categoría urbano no consolidado, graficados en *Plano N° B1*.

Artículo 204.- De los predios baldíos - Definición

Constituyen predios baldíos, aquellos inmuebles en cuyo terreno no existen edificaciones o construcciones y son potencialmente urbanizables.

El carácter de predio baldío, rige a partir de:

- a) En aquellas áreas dotadas de red de agua potable, red de saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y red vial pavimentada con tratamiento superior (hormigón o carpeta asfáltica), regirán a partir de la promulgación del presente Decreto.
- b) En aquellas áreas dotadas de red de agua potable, cordón cuneta, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y red vial con pavimento intermedio (tratamiento bituminoso), a partir de los 5 (cinco) años de entrada en vigencia el presente Decreto.
- c) Aquellos predios padrones con una antigüedad igual o mayor a los 8 años de generados con anterioridad al presente Decreto, regirán a partir de la promulgación del presente Decreto.
- d) Aquellos predios padrones que no estén incluidos dentro de las categorías anteriores, regirá a partir de los 10 (diez) años de la promulgación del presente Decreto.
- e) Para aquellos predios padrones generados con posterioridad a la entrada en vigencia del presente Decreto, regirá a partir de los 10 (diez) años de generado el padrón.

Artículo 205.- De los predios baldíos - Generalidades

- a) Los sujetos pasivos de este tributo son los mismos que los de la contribución inmobiliaria: el propietario, el poseedor a cualquier título, el promitente comprador con promesa inscrita y el mejor postor en remate judicialmente aprobado.

- b) El propietario del inmueble sujeto a la declaración establecida en el presente artículo, deberá ser notificado por la Intendencia Departamental a través de un medio fehaciente, de la obligación según las normas establecidas en el presente Decreto.
- c) No se pagará este tributo por los inmuebles designados para ser expropiados.
- d) En ningún caso que se aplique el Impuesto a los Baldíos se podrá aplicar el Impuesto a la Edificación Inapropiada simultáneamente.
- e) Podrán ser exonerados del impuesto, los padrones que por sus condiciones físicas, no sean aptos para su urbanización, según informe técnico de la Oficina competente.
- f) Los propietarios de los predios dedicados a la producción hortícola con fines comerciales o de autoconsumo que se encuentren en condiciones permanentes de mantenimiento aptas para la producción, estarán exonerados del impuesto a los terrenos baldíos.
- g) No estarán alcanzados por el Impuesto a los Baldíos los predios sin construcciones que integrando un espacio deportivo, se encuentren afectados a dicha actividad, conformando una unidad espacial con el mismo y se mantengan debidamente acondicionados a tales efectos.
- h) El gravamen sobre el inmueble será anual y se cobrará conjuntamente con la Contribución Inmobiliaria.
- i) El monto del impuesto a los baldíos será el que a continuación se establece:
 - i.1) En aquellas áreas dotadas de red de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red de saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y red vial pavimentada con tratamiento superior (hormigón o carpeta asfáltica), 20 UR (veinte unidades reajustables)/predio padrón.
 - i.2) En aquellas áreas dotadas de red de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red de saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y red vial con pavimento intermedio (tratamiento bituminoso o tratamientos simples o doble), 9 UR (nueve unidades reajustables)/predio padrón.
 - i.3) En aquellas áreas dotadas de red de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red de saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y red vial pavimentada con tosca, 5 UR (cinco unidades reajustables)/predio padrón.
 - i.4) En aquellas áreas categorizadas como suelo categoría urbano no consolidado, se tomará en cuenta el tamaño de predios, según el siguiente detalle:
 - i.4.1) predios de hasta 2.000 m² de superficie, 3 UR (tres unidades reajustables)/ predio padrón.
 - i.4.2) predios de más de 2.000 m² de superficie, 10 UR (diez unidades reajustables)/predio padrón.

Artículo 206.- De las veredas y calzadas

- a) Todo propietario de un terreno baldío o edificado con frente a la vía pública, está obligado a construir y conservar en su frente la vereda.
- b) Cuando por trabajos realizados por la Intendencia, empresas de servicios públicos o autorizados se genera un deterioro parcial o total de las aceras, una vez finalizados los trabajos que provocaron su apertura, se procederá a la reparación de la misma en un plazo máximo de 30 (treinta) días.
- c) Para la construcción, mantenimiento y uso de las aceras, se deberá instrumentar un plan específico al respecto.

- d) En el caso de construcción de veredas definitivas, se deberá dejar un espacio sin ejecutar destinado a los árboles, según los criterios establecidos en el plan específico para construcción, mantenimiento y uso de aceras a instrumentar.
- e) Podrán realizarse veredas con carácter provisorio, cuando a juicio de la Oficina Municipal correspondiente, considere efectuar en un futuro modificaciones en el área.

Artículo 207.- De las barreras

- a) Previo al inicio de toda obra de construcción, modificación, demolición de edificios o trabajos de limpieza de fachada, que puedan constituirse en un obstáculo, molestia o peligro para quien circula por la vía pública, se deberá instalar en todo el frente, una barrera o cerco provisorio que impidan la caída de objetos al exterior, cuyo material quedará a juicio de la Administración.
- b) Se podrá ocupar totalmente la vereda, en cuyo caso se deberá construir un entarimado en la calzada para senda peatonal de 1,50 m paralela al cordón, con barandas laterales, no obstruyendo los desagües pluviales.
- c) Cuando se trate de construcciones, demoliciones y reforma de edificios de más de una planta de altura, se debe colocar encima de la barrera y a modo de alero de protección para el tránsito peatonal, un entablonado compacto para contener la caída de objetos a la acera o la calzada.

Artículo 208.- De los accesos para discapacitados

La construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada, destinados a un uso que implique concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, deben reunir condiciones que posibiliten el acceso universal y utilización de tales lugares y edificios.

Artículo 209.- Del trazado de nuevas calles

- a) Cuando se solicite trazado de calles en zonas donde no existe amanzanamiento, los nuevos trazados deberán proyectarse teniendo en cuenta la topografía, las características del lugar, la continuidad de la estructura vial existente o la proyectada en fraccionamientos aprobados, y el uso del suelo, la estética urbana y paisajística, y el futuro desarrollo urbanístico del lugar en que se encuentra ubicada. 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) Las solicitudes para el trazado de calles que impliquen o no nuevos amanzanamientos, deberá ir acompañada de la siguiente documentación:
 - b.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, así como toda información complementaria que a juicio de la Administración se estime pertinente.
 - b.2) Plano de mensura del predio.
 - b.3) Plano del trazado preliminar de calles complementado con la siguiente información:
 - b.3.1) Altimetría con curvas de nivel, con intervalos de al menos un metro o lo que estime pertinente la Administración.

- b.3.2) Accidentes topográficos existentes como ser cursos de agua, lagunas, canteras, barrancas, etc.
 - b.3.3) Arboledas existentes. Debiéndose indicar cuales se conservarán.
 - b.3.4) Se deberá graficar las construcciones existentes dentro de la propiedad, indicándose cuales se mantienen y cuales se proyecta demoler.
 - b.3.5) Calles, servidumbres y servicios existentes dentro de la propiedad.
 - b.3.6) Ubicación de los espacios públicos.
 - b.3.7) Estudio de los drenajes pluviales, pudiendo la Administración requerir fundamentación de técnicos competentes en la materia.
- c) Perfiles de las calles proyectadas.
 - d) Obtenida la aprobación del trazado definitivo de calles, el propietario tendrá un plazo de 60 días para iniciar su apertura. Todas las obras que demanden la apertura de calles, se ejecutarán a costo del solicitante, según lo establecido en el Artículo 38 de la Ley 18.308, de 18 de junio de 2008, de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Artículo 210.- De las calles

- a) Las calles de los amezanamientos resultantes, serán preferentemente de 17 m. de ancho. En todos los casos se deberán respetar los ejes de las calles circundantes actuales o las que correspondieran en el futuro.
- b) Los tramos de calles que no tengan posibilidad de prolongarse, no excederán los 120 metros de longitud. Se establecerá en su extremo cerrado una servidumbre de “cul de sac” que será “non edificandi”, con un radio circular de once metros, la misma se extinguirá con la continuidad de la calle.
- c) La longitud de los lados de los nuevos amezanamientos, no excederá de 150 (ciento cincuenta) metros, asegurando en todos los casos la continuidad de la trama vial.
- d) Todos aquellos padrones, dentro de las zonas Urbanas o Suburbanas, que por no haber sido fraccionados interrumpen la conexión vial, quedan afectados a trazados de calles, cuyo ancho será preferentemente de 17m, de tal forma de asegurar la coincidencia de las alineaciones. En estos padrones, no se autorizarán permisos de construcción dentro de esta faja, además de las afectaciones que pudieran existir para la zona de acuerdo a la Ficha Normativa respectiva. En estos casos, la Intendencia se expedirá específicamente con respecto a las alineaciones de calles.

Artículo 211.- De la recepción de solicitudes

- a) Las solicitudes de fraccionamiento y trazado de calles, deberán presentarse firmados por los propietarios o apoderados e Ingeniero Agrimensor operante, en los formularios provistos por la Intendencia de Treinta y Tres.

Artículo 212.- De los nuevos fraccionamientos

- a) Como criterio general, se establece que los amezanamientos y fraccionamientos deberán cumplir integralmente con las disposiciones de la Ley N° 18.308 de fecha 18 de junio de 2008, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, su modificatoria Ley N° 18.367 de 10 de octubre de 2008 y sus Decretos reglamentarios respectivos (Decretos N° 221/09 del 11 de mayo de 2009; N° 400/09 del 26 de agosto de 2009 y N° 523/09 del 16 de noviembre de 2009) y Ley 19.044 de 28 de diciembre de 2012; Leyes 10.723 de 21 de abril de 1946 y 10.866 de 25 de octubre de 1946 y modificativas sobre Centros Poblados; art. 282 de la Ley 19.149 de 24 de Octubre de 2013.
- b) En aplicación del Artículo 1° de la Ley N° 10.723 de 21 de abril de 1946, en la redacción dada por el artículo 83 numeral 1) literal a) de la ley 18.308 de 18 de junio de 2008, el Gobierno Departamental autorizará toda creación de predios, así como, la subdivisión de predios con destino directo o indirecto a la formación de centros poblados y aprobar el trazado y la apertura de calles, caminos o sendas o cualquier otro tipo de vías de circulación o tránsito que impliquen o no amezanamientos o formación de centros poblados.
- c) En aplicación del Artículo 16 de la ley N° 10.723 de 21 de abril de 1946, en redacción dada por el artículo 1° literal A) de la ley 19.044 de 28 de diciembre de 2012, con carácter excepcional, en las actuaciones de los servicios de interés público declarados por el Poder Ejecutivo o los Gobiernos Departamentales se permite toda división de tierra que implique crear predios independientes menores a trescientos metros cuadrados en suelo urbano o suburbano; leyes 10.723 de 21 de abril de 1946 y 10.866 de 25 de octubre de 1946 y modificativas sobre Centros Poblados; art. 282 de la ley 19.149 de 24 de Octubre de 2013.
- d) En aplicación del Artículo 16 de la ley N° 10.723 de 21 de abril de 1946, en redacción dada por el artículo 1° literal B) de la ley 19.044 de 28 de diciembre de 2012, con carácter excepcional, para las actuaciones de los programas públicos de vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial, siempre que los mismos sean de interés social, se permite toda división de tierra que implique crear predios independientes menores a trescientos metros cuadrados.
- e) En aplicación del Artículo 16 de la ley N° 10.723 de 21 de abril de 1946, en redacción dada por el artículo 1° literal C) de la ley 19.044 de 28 de diciembre de 2012, con carácter excepcional, en sectores particulares, delimitados dentro de suelo categoría urbana consolidado definido en el literal a) del artículo 32 de la ley N° 18.308, se permite toda división de tierra que implique crear predios independientes menores a trescientos metros cuadrados.
- f) Para los nuevos amezanamientos en Suelo Urbano frente a rutas nacionales, deberán preverse vías contiguas a la ruta, cuyo ancho será de 12 mts y cuyos puntos de conexión con la ruta deberán ser autorizados por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas. Asimismo para el Suelo Rural será de aplicación lo dispuesto por el Artículo 2 literal A del Decreto del Poder Ejecutivo del 16 de noviembre de 1961 reglamentario de la Ley de Formación de Centros Poblados.
- g) Con carácter general, en las áreas delimitadas de suelo urbano, suelo suburbano o suelo con el atributo de potencialmente transformable, que requieran apertura de calle, las reservas para espacio público se registrará por lo establecido en el Artículo 38 de la Ley 18.308, de 18 de junio de 2008, de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y Artículo 283 de la Ley 19.149, de 24 de octubre de 2013. En caso que la Intendencia quiera darle otro destino (espacios libres, equipamientos, cartera de

tierras u otros destinos de interés departamental o nacional) deberá fundamentar el mismo y enviar la solicitud a la Junta Departamental.

- h) Las normas de este artículo se aplicarán en toda su extensión aún en el caso en que se solicite realizar el amanzamiento o fraccionamiento de sólo una parte del padrón o padrones involucrados en el instrumento de actuación territorial. 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.
- i) 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.
- j) En toda solicitud de fraccionamiento con apertura de calles, se deberá presentar proyecto integral de amanzamiento y fraccionamiento para toda el área del padrón a fraccionar, respetando alineaciones de calles y continuación de la trama urbana existente.

Artículo 213.- 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) En aquellas zonas inundables definidas como zonas de riesgo alto y bajo, de acuerdo a lo establecido en el presente Decreto.
- b) Riesgos ambientales o tecnológicos de cualquier especie.
- c) Que la evacuación de pluviales de los lotes resultantes, perjudique otros predios, salvo que se establezcan servidumbres de desagües pluviales.
- d) Que se afecten negativamente las condiciones adecuadas de suministros de los servicios.

Artículo 214.- Excepciones

- 1) Para conjuntos de viviendas de interés social, se podrán disminuir los máximos y los mínimos respecto a: área mínima, ancho mínimo, FOS máximo, altura y ancho de calle.
 - a) Sin perjuicio en lo dispuesto respecto a área mínima, ancho mínimo y FOS máximo, en las zonas reguladas y reglamentadas, se podrán disminuir los mínimos con una tolerancia del 30% para las condiciones más exigentes (área mínima de predio 200 m.c. y ancho mínimo 8 mts), manteniéndose en estos casos un Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) del 60%, previo estudio técnico por parte de la Oficina competente.
 - b) Sin perjuicio en lo dispuesto respecto a ancho de calle en nuevos fraccionamientos establecidos en el presente Decreto, se podrá reducir el ancho de calle a un mínimo de 11 mts. siempre y cuando las edificaciones proyectadas para tales fines, se desarrollen en planta baja y primer piso y que el ancho mínimo de circulación vehicular sea de 5,5 mts.
 - c) Sin perjuicio en lo dispuesto respecto a altura de viviendas en las zonas reguladas y reglamentadas, se podrá aumentar la altura máxima previo estudio por parte de las oficinas competentes de la Intendencia.
 - d) Para los casos que se solicita excepción en el ancho de calles, no se admitirán excepciones respecto a la altura máxima de las edificaciones.

- e) Para los conjuntos de viviendas de interés social que superen los 2 niveles de altura y se solicite excepción en el ancho de calle, se deberá presentar estudio de asoleamiento para el ancho de calle solicitado, a los efectos de no generar sombreado.
- 2) Para aquellos predios ubicados en suelo urbano consolidado, con preexistencia de construcciones (más de una vivienda) anteriores a la promulgación del presente Decreto, se podrá subdividir la tierra creando predios independientes mayores o iguales a 200 m² de superficie y anchos menores a 8 mts.
- 3) Para las obras públicas o de utilidad pública, la Administración podrá conceder algunas excepciones en los máximos y mínimos respecto de: área mínima, ancho mínimo, FOS máximo, altura y ancho de calle, entendiendo que las mismas se ajustan a la planificación urbana del instrumento.
- 4) Referente a reparcelamientos:
- a) Se podrá proceder al reparcelamiento de predios linderos cuando se constate invasión de construcciones levantadas hasta su nivel de techos, siempre y cuando se tratara de edificios con usos habitacionales o comerciales. Se podrá considerar como caso excepcional, cuando se tratara de evacuación de pluviales debidamente fundadas y que no impliquen modificaciones sustantivas en las construcciones existentes.
- b) Se podrá proceder al reparcelamiento en aquellos casos que se quisiera un aumento de área, siempre que el área resultante del predio que disminuye su superficie, no sea menor al 80% del mínimo establecido en el Capítulo VII – Normativas sobre atributos urbanísticos y edificabilidad en el presente Decreto.
- c) En suelo urbano consolidado, se admitirá reparcelamiento entre padrones menores de 300 m² o que uno de ellos sea menor de 300 m², siempre y cuando la fracción resultante no sea nunca inferior a 160 m².

Artículo 215.- De las urbanizaciones en propiedad horizontal

En los suelos categoría suburbano de uso turístico, codificados como SU-t en *Plano N° B1 - Categorización* y en los suelos rurales con el atributo de potencialmente transformable a suburbano de uso turístico (una vez que opere la transformación), codificados como PT-t en *Plano N° B1 - Categorización*, podrá ser de aplicación la excepción prevista en el artículo 48 inciso 6° de la Ley N° 17.292, de 25 de enero de 2001, en la redacción dada por el artículo 282 inciso 2 de la Ley N° 19.149, de 24 de octubre de 2013, pudiéndose regir por el régimen de urbanización de propiedad horizontal.

Se entiende por urbanizaciones de propiedad horizontal, todo conjunto inmobiliario dividido en múltiples bienes o lotes objeto de propiedad individual complementados por una infraestructura de bienes inmuebles y servicios comunes, objeto de copropiedad y coadministración por parte de los propietarios de los bienes individuales.

Para los proyectos de urbanización establecidos en el párrafo anterior, la Intendencia Departamental exigirá para su trámite, la siguiente información:

- a) croquis de ubicación que relacione la urbanización proyectada con el entorno;
- b) plano del predio total y plano de curvas de nivel cada metro, con las características del suelo y del subsuelo;
- c) anteproyecto de fraccionamiento con indicación de los bienes comunes y sus destinos, planilla estimada de áreas comunes distinguiendo superficies de esparcimiento, de circulación u otros

- servicios, superficies privadas, promedio de superficie de las unidades y sus superficies mínimas y máximas;
- d) anteproyecto y memoria descriptiva de las construcciones en instalaciones deportivas, sociales y culturales a realizarse;
 - e) plan de forestación y parque;
 - f) anteproyecto de Reglamento de Copropiedad;
 - g) estudio de impacto territorial (impacto urbanístico-impacto tránsito);
 - h) anteproyecto de las redes de servicios de agua, energía eléctrica y de otros servicios comunes previstos;
 - i) forma de evacuación de las aguas pluviales;
 - j) sistema previsto para evacuar las aguas servidas indicando su forma de tratamiento y disposición final;
 - k) sistema previsto para la recolección de residuos;
 - l) indicación de los pavimentos que se prevén para las calles internas, principales o secundarias;
 - m) toda otra información requerida por la Autoridad competente.

CAPÍTULO XII

DISPOSICIONES ESPECIALES

Artículo 216.- Norma de aplicación

La referencia a la categorización de los padrones contenidos en este instrumento, corresponde a la categorización catastral inicial al momento de la redacción del presente PLAN LOCAL.

Artículo 217.- Control territorial

El Gobierno Departamental ejercerá la Policía Territorial, para lo cual se crea la Unidad de Gestión, 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 18.308 de 18 de junio de 2008, así como, por el art. 35 numeral 43 literal B de la Ley 9.515 de 28 de octubre de 1935 Ley Orgánica Municipal, en la redacción dada por el art. 83 numeral 4) literal b) de la Ley 18.308 de 18 de junio de 2008.

Artículo 218.- Sistema de monitoreo y evaluación territorial

Para el seguimiento, control y evaluación técnica y monitoreo, durante el período de vigencia del presente instrumento de ordenamiento territorial, se establecen los siguientes indicadores:

- a) Número de relocalizaciones de actividades en zona industrial y de actividades múltiples.
- b) Número de emprendimientos en zona industrial y actividades múltiples.
- c) Número de padrones resultante de fraccionamientos por zonas.
- d) Número de permisos de construcción.
- e) Número de evacuados por inundación.
- f) Número de accidentes en la trama urbana.

- g) Metros de cordón cuneta.
- h) Metros pavimentados con capa asfáltica o tratamiento bituminoso.
- i) Número de conexiones a la red de saneamiento.
- j) Número de conexiones a la red de agua potable.
- k) Cantidad de viviendas construidas con apoyos técnicos institucionales y con apoyo financiero MVOTMA, ANV, BHU.
- l) Cantidad de permisos de construcción por plano económico.
- m) Número de predios que forman parte de cartera de tierras para viviendas.
- n) M2 de espacio público intervenido.
- o) Número contenedores en vía pública.
- p) Evolución de barrancas y pérdida de playa.
- q) Monitoreo aire y agua

Artículo 219.- Penalidades

Los infractores de cualquier índole del presente Decreto, serán penados con multas, cuyo monto mínimo será de 50 Unidades Reajustables, de acuerdo a la naturaleza de la misma., quedando sujeto a lo que la Administración estime pertinente. Se concede el plazo de un año para adaptarse a las disposiciones del presente decreto. Si expirara ese plazo sin haberse regularizado la situación, se iniciarán las acciones específicas previstas por el art. 69 de la ley 18.308 de 18 de junio de 2008. En lo que corresponda se aplicará todo lo dispuesto en las “Leyes Nos. 10.723 de 21 de abril de 1946 y 10.866 de 25 de octubre de 1946 y modificativas sobre Centros Poblados, 13.493 del 20 de Setiembre de 1966 y modificativas.

Artículo 220.- Publicación

Se dará cumplimiento a lo dispuesto por inciso final del artículo 26 de la ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de 18 de junio de 2008, así como a aquellas actividades tendientes a darle la mayor difusión y promoción del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Treinta y Tres y su micro región.

CAPÍTULO XIII

Artículo 221.- Ajustes Normativos

- 1) Ajustes al Decreto Departamental N° 27/995 del 22 de noviembre de 1995, (Normas sobre otorgamiento de fraccionamientos).
 - a) Deróguese el artículo N° 3 del Decreto Departamental N° 27/995, de 22 de noviembre de 1995, para el área comprendida dentro del ámbito de aplicación del presente Decreto.
 - b) Deróguese el artículo N° 4 del Decreto Departamental N° 27/995, de 22 de noviembre de 1995, para el área comprendida dentro del ámbito de aplicación del presente Decreto.
 - c) Deróguese el artículo N° 15 del Decreto Departamental N° 27/995, de 22 de noviembre de 1995.

- 2) Modifícase el Artículo 6 del Decreto Departamental N° 27/995 de 22 de noviembre de 1995, el cual quedará redactado de la siguiente manera: Se consideran divisiones de hecho las que configuren construcciones totalmente independientes en un mismo predio, erigidas antes de la aprobación del presente Decreto. En caso de tratarse de construcciones o ampliaciones ejecutadas sin permiso de construcción Municipal previo a la aprobación del fraccionamiento, se deberá obtener la regularización de las mismas. Si las edificaciones no tuvieran servicios de agua corriente, saneamiento y energía eléctrica separados, no se aprobará el fraccionamiento hasta tanto no se efectúe su separación de forma que cada uno de los referidos servicios sean independientes para cada solar proyectado. Se podrán aprobar fraccionamientos que configuren divisiones de hecho en las condiciones anteriormente numeradas, siempre que no reduzca en más de un 40% las dimensiones establecidas en el Capítulo VII – Normativas sobre atributos urbanísticos y edificación del presente Decreto.
- 3) Modifícase el Artículo 8 del Decreto Departamental N° 27/995 de 22 de noviembre de 1995, el cual quedará redactado de la siguiente manera: Se permitirá el fraccionamiento en hasta cuatro solares de la siguiente forma: un lote a la calle con las dimensiones mínimas establecidas para la zona, y los otros interiores teniendo un acceso (pasaje) no menor a tres metros de ancho en toda su extensión que lo comunique a la calle, la que será librada al uso público y cedida a favor de la Intendencia Departamental. El área de estos predios interiores se calculará sin computar la superficie del pasaje, debiendo dicha área no ser inferior a la establecida para la zona de que se trate.
- 4) Modifícase el Artículo N° 14, literal d, del Decreto Departamental N° 27/995 de 22 de noviembre de 1995, el que quedará redactado de la siguiente manera: En lo relativo a las reducciones referidas en este artículo, en ningún caso podrán ser éstas superiores al 20% de las establecidas en el Capítulo VII – Normativas sobre atributos urbanísticos y edificación del presente Decreto.
- 5) Ajustes al Decreto Departamental N° 7/984, de 27 de abril de 1984, de zona industrial.
 - a) Modifícase el Artículo 3° del Decreto Departamental N° 7/984, de 27 de abril de 1984, Determinación de Área Industrial – Límites, el cual quedará redactado de la siguiente manera: Declárese zona industrial de la ciudad de Treinta y Tres y su micro región, el área comprendida de acuerdo al *Plano N° B2 – Zonificación* del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Treinta y Tres y su micro región: predios padrones rurales N° 6.578, 6.523, 1.701, 1.713, 6.730, 8.304, 8.182, 5.875, 7.387, 2.559, 6.897, 8.181, 8.158, 8.159, 8.160, 2.558, 5.592, 5.870 y parte del predio padrón rural N° 8.305.
 - b) Deróguese el Artículo 8° del Decreto Departamental N° 7/984, de 27 de abril de 1984, Determinación del Área de Apoyo Industrial – Límites.
 - c) Deróguese el Artículo 9° del Decreto Departamental N° 7/984, de 27 de abril de 1984, Caracteres de los establecimientos a instalar en la Zona de Apoyo.
 - d) Deróguese el Artículo 10° del Decreto Departamental N° 7/984, de 27 de abril de 1984, Se excluyen de la Zona de Apoyo al Área Industrial.

- 6) La Intendencia Departamental de Treinta y Tres reglamentará el presente Decreto.
- 7) Deróguese toda la normativa departamental vigente a la fecha de su promulgación que contravengan el presente Decreto.