

Tacuarembó, 1º de diciembre de 2023.

D. 38/2023.- En sesión Ordinaria celebrada con fecha 30 de noviembre del año en curso, la Junta Departamental de Tacuarembó sancionó por unanimidad de 28 Ediles presentes, el siguiente Decreto:

VISTO; el Expediente Interno N° 088/23, caratulado “INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE TACUAREMBÓ, remite Of N° 274/23, solicitando la aprobación del Instrumento ‘*Plan Local de Desarrollo Sostenible y Ordenamiento Territorial del Municipio de Paso de los Toros*’, contenido en el Expediente N° 4126/16, agregado al mensaje”; -----

RESULTANDO I; que por Oficio N° 274/2023 de fecha 22 de Setiembre de 2023, el Ejecutivo Departamental remite para consideración de este Legislativo, el Instrumento de Ordenamiento Territorial llamado: ‘*Plan Local de Desarrollo Sostenible y Ordenamiento Territorial del Municipio de Paso de los Toros*’; -----

RESULTANDO II; que tal como consta en nota dirigida al Intendente Departamental por la Dirección General de Ordenamiento Territorial, que luce a fs. 66 del Expediente remitido, se han culminado todas las etapas del proceso que indica la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, Ley 18.308 y su Decreto Reglamentario N° 221/2009, como ser: 1. Puesta de Manifiesto, 2. Informe Ambiental, 3. Audiencia Pública, 4. Solicitud de Informe de correspondencia al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, 5. Aprobación de la Evaluación Ambiental Estratégica por parte del Ministerio de Ambiente, y 6. Solicitud de Información a Instituciones públicas, Entes Autónomos y Servicios Descentralizados; -----

COSIDERANDO I; que este Instrumento constituye un elemento de fundamental importancia para la política departamental en la materia, y ha sido elaborado en aplicación de las normativas nacionales y departamentales vigentes; -----

CONSIDERNADO II; que el mismo, contiene los lineamientos estratégicos, programas y proyectos prioritarios del Municipio de Paso de los Toros y de los actores locales, recogidos por la intendencia Departamental de Tacuarembó con la finalidad de orientar el proceso urbano y territorial del Municipio, hacia un desarrollo equilibrado y sostenible, potenciando el desarrollo local, conservando y revalorizando los recursos naturales y patrimoniales, cumpliendo además, con diferentes objetivos particulares, detallados en los obrados remitidos a consideración de la Junta Departamental de Tacuarembó; -----

ATENTO; a lo preceptuado por el Artículo 273 Nral. 1º de la Constitución de la República; y a lo establecido en el Artículo 19 Nral 12 de la Ley Orgánica Municipal 9515, y en la ley 18.308 y concordantes; -----

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE TACUAREMBO;

DECRETA:

Artículo 1ro.- Apruébase el Plan Local de Desarrollo Sostenible y Ordenamiento Territorial del Municipio de Paso de los Toros, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES, OBJETIVOS Y ALCANCES.

Art. 1° - Marco Normativo y disposiciones generales.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Municipio de Paso de los Toros (en adelante PLPT) y sus documentos constitutivos identificados en el Artículo 4° del presente texto normativo, se rige por las normas constitucionales y por la legislación nacional y departamental que establece el régimen jurídico de la propiedad, del ordenamiento territorial, del urbanismo y del ambiente, y especialmente, por la Ordenanza de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Departamento de Tacuarembó, las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (en adelante DDOTDS), la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (en adelante LOTDS) y sus modificativas. Cualquier norma o disposición que se haya establecido con anterioridad y que se oponga o difiera con el presente Plan quedará sin efecto, rigiendo en su lugar lo establecido en el mismo.

Art. 2° - Definición del Plan Local.

El Plan, como instrumento de ordenamiento territorial de acuerdo a lo establecido en el Artículo 17° de las Ley 18.308, en su formulación, ejecución, supervisión y evaluación, constituye un sistema continuo para la gestión del territorio y está integrado por Normas Jurídicas Sustanciales y Regulatorias de Procedimientos Administrativos ordenados y orientados al desarrollo sustentable del Municipio de Paso de los Toros. A éstas deberán ajustarse los actos jurídicos y las operaciones técnicas o materiales, generados en las acciones sobre el territorio o con directa incidencia territorial, de personas públicas o privadas, sin perjuicio del principio de libertad consagrado en el Art. 10 de la Constitución de la República. Los componentes estratégicos del PLPT, integran el presente cuerpo normativo a los efectos de sumeja interpretación y aplicación.

Art. 3° - Objetivos del Plan.

En cumplimiento de lo dispuesto por el Artículo 72° de la Ordenanza de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Departamental, son objetivos del Plan:

OBJETIVO GENERAL:

Orientar el proceso urbano territorial de la ciudad y su microrregión hacia un desarrollo equilibrado y sostenible; potenciando el desarrollo local (educativo, industrial-logístico, económico, social), conservando y revalorizando los recursos naturales y patrimoniales.

OBJETIVOS PARTICULARES:

- a) Determinar zonas de crecimiento urbano, de conflicto ambiental, industrial, logística y zonas a proteger.
- b) Facilitar la diversificación de la oferta residencial, estimulando la densificación en zonas donde se cuenta con infraestructuras y servicios adecuados.
- c) Dotar a la ciudad de infraestructuras, equipamiento, servicios, estructura vial y espacios públicos.
- d) Apoyar las diferentes iniciativas técnico – educativas, orientadas al desarrollo.

- e) Relocalizar aquellas actividades que se contrapongan al uso del suelo definido.
- f) Establecer pautas para la solidaridad entre zonas a través de medidas de compensación.
- g) Poner en valor las características patrimoniales destacables, construidas, naturales, culturales y productivas.
- h) Prohibir la creación de situaciones que atenten contra el saneamiento ambiental, en particular la urbanización de zonas inundables y de difícil drenaje natural y la contaminación del ambiente.

Art. 4° - Documentos Constitutivos.

Son documentos constitutivos del Plan:

- a) Plano descriptivo del Municipio de Paso de los Toros – Ámbito de aplicación (lámina n°01)
- b) Plano categorización de suelos Ley 18.308(lámina n°02)
- c) Plano microrregión Paso de los Toros, líneas estratégicas de ordenamiento territorial.(lámina n°03)
- d) Plano de subcategorización y zonificación – Paso de los Toros y su microrregión. (lámina n°04)
- e) Plano de subcategorización y zonificación – Chamberlain(lámina n°05)
- f) Plano de Zonas Especiales(lámina n°06)
- g) Plano de Zonas Reglamentadas - (lámina n°07)
- h) Plano detalle de ZE01 – Zona Costera - (lámina n°08)
- i) Plano detalle de ZE02 – Cañada Ceibal - (lámina n°09)
- j) Plano detalle de ZE03 – Rural PT a suburbano – (lámina n°10)
- k) Plano detalle de ZE04 – Rural productivo – (lámina n°11)
- l) Plano detalle de ZE05 – Rural productivo preferencial turístico – (lámina n°12)
- m) Plano detalle de ZE06 – Rural productivo PT – (lámina n°13)
- n) Plano detalle de ZE07 – Suburbano Industrial – (lámina n°14)
- o) Plano detalle de ZE08 – Suburbano Logístico – (lámina n°15)
- p) Plano detalle de ZE09 – Rural productivo PT a suburbano – (lámina n°16)
- q) Plano detalle de ZR01 – Zona Centro – (lámina n°17)
- r) Plano detalle de ZR02 – Zona crecimiento A – (lámina n°18)
- s) Plano detalle de ZR03 – Zona crecimiento B – (lámina n°19)
- t) Plano detalle de ZR04 – Zona esta ruta 5 – (lámina n°20)
- u) Plano detalle de ZR05 – Zona suburbano turística – (lámina n°21)
- v) Plano detalle de ZR06 y ZR07 – Zona suburbano Residencial / Industrial – (lámina n°22)
- w) Fichas Normativas de Zonas Especiales y Reglamentadas.
- x) Mapa de Riesgo (lámina n°23)

- y) Memoria explicativa de MDR y padrones afectados.
- z) Documentos que facilitan la interpretación del presente decreto:
 - Diagnóstico y propuesta de intervención para Cañada Ceibal.
 - Decreto 298/18 - Iniciativa para el Rio Negro.
 - Plan Región centro.

Art. 5° - Ámbito Territorial de Aplicación.

El Plan es aplicable directamente al territorio comprendido dentro del Perímetro de Ordenamiento Territorial del Municipio establecido en el plano de lámina N °01, teniendo en él efectos jurídicos directos.

Los límites del Municipio de Paso de los Toros son:

- Al norte: Arroyo Pororó desde su desembocadura en el arroyo Salsipuedes Grande hasta sus nacientes en cuchilla de Peralta, y por ésta hasta las nacientes del arroyo de las Ánimas.
- Al este: Arroyo de las Ánimas desde sus nacientes hasta su desembocadura en el lago Rincón del Bonete.
- Al sur: Lago del Rincón del Bonete desde la desembocadura del arroyo de las Ánimas hasta la desembocadura del arroyo Salsipuedes Grande.
- Al oeste: Arroyo Salsipuedes Grande desde su desembocadura en el Río Negro.

Este ámbito abarca la localidad de Paso de los Toros y la localidad de Chamberlain (declarada localidad por las DDOTDS, Decreto 28/2016).

El Gobierno Departamental de Tacuarembó, en tanto titular de la dirección y el control de la actividad de Planificación urbanística, territorial y ambiental departamental, considerará y salvaguardará el Plan en toda actividad regional, interdepartamental, nacional o internacional que pudiera afectarlo en forma directa dentro de sus competencias, o formulando las observaciones, advertencias, impugnaciones o acciones que correspondan ante las autoridades competentes.

Art. 6° - Revisión del Plan.

El Plan constituye un instrumento en permanente optimización en función de actividades de control y seguimiento. La revisión del contenido del presente Plan se efectuará ante el acaecimiento de alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Revisión obligatoria cada 10 años, la que deberá seguir los procedimientos establecidos en la Ley 18.308.
- b) Revisión ante la constatación de transformaciones territoriales de tal importancia que motiven la alteración de las líneas estratégicas vigentes. La revisión anticipada del Plan, así como sus modificaciones, seguirán los procedimientos establecidos por la Ley 18.308.
- c) Ante situaciones de emergencia enmarcadas en las actuaciones de los Comités

Nacional, Departamental y Local de Emergencia adecuadamente fundadas, el Ejecutivo Departamental podrá tomar resoluciones motivadas en la necesidad de salvaguardar el interés público, que afecten transitoriamente y parcialmente el Plan, debiendo dar inmediata comunicación a la Junta Departamental estándose a lo que ésta resuelva. Hasta tanto la Junta Departamental no se pronuncie, o el Ejecutivo Departamental las modifique o derogue las resoluciones se mantendrán vigentes.

- d) Se podrán modificar aspectos no sustanciales que impliquen revisiones menos exigentes, por normas de igual jerarquía, como se establece en el Artículo 29°, párrafo 4° de la Ley 18.308.

Art. 7° - Planificación derivada y complementaria.

El Ejecutivo Departamental con base en la recomendación fundada de equipos técnicos competentes promoverá la elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial necesarios que tienda a mejorar calidades del Plan.

En particular queda encomendada la elaboración de normas reglamentarias e instrumentales para optimizar los Programas de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, Turística, de Patrimonio y Ambiente, y de Desarrollo Urbano y Hábitat Social en sus aspectos vinculados al territorio del Municipio de Paso de los Toros.

Sin perjuicio de lo establecido en el presente Plan, la IDT promoverá la elaboración de Instrumentos de ordenamiento territorial derivados o complementarios en las zonas especiales declaradas en el Capítulo 3, Artículo 23° del presente Plan.

Para efectivizar transformaciones materiales y jurídicas del suelo en la Microrregión de Paso de los Toros se elaborarán los instrumentos de ordenamiento territorial necesarios los que son complementarios o derivados del presente Plan, en especial Programas de actuación integrada, Planes parciales, Planes sectoriales, Inventarios y Catálogos patrimoniales.

Art. 8° - Medidas compensatorias - retornos de valorizaciones – incentivos.

Toda alteración del ordenamiento establecido por el presente Plan que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público para un destino privado, o cualquier transformación del suelo, deberá contemplar las medidas compensatorias para mantener la proporcionalidad y calidad de los equipamientos, y establecerá la participación de la IDT-MPdeT en el mayor valor inmobiliario que derive para los terrenos e inmuebles involucrados en las acciones de ordenamiento territorial, ejecución y actuación, en la proporción mínima que establece el Artículo 46° de la Ley 18.308.

El gobierno Departamental y el Local instrumentarán incentivos para quienes se instalen en las zonas indicadas como de Logística e Industrial, así como acciones concretas para el desarrollo prioritario de zonas de crecimiento residencial turístico. Para ello se establecerá alícuota diferencial para el cobro de CIU, la que debe ser determinada en presupuesto departamental.

Art. 9° - Vigencia del Plan.

El Plan entrará en vigencia a partir de su publicación en el Diario Oficial del decreto departamental correspondiente.

Art. 10° - Publicidad y Registro del Plan.

El Plan como instrumento de ordenamiento territorial, una vez aprobado y promulgado el decreto departamental correspondiente, se publicará en el Diario Oficial, conforme lo establece el Artículo 26° inciso 3 de la Ley N° 18.308.

Asimismo, se inscribirá en el Inventario Nacional de Ordenamiento Territorial dentro del término de treinta días hábiles de su publicación en el Diario Oficial, en la forma y condiciones que establece el Artículo 22° del Decreto reglamentario n° 400/2009 de fecha 26 de agosto de 2009.

(CAPITULO I: *aprobado por unanimidad de 28 Ediles presentes*).

CAPITULO II

LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS Y PROGRAMAS DE GESTIÓN.

Art. 11° - Lineamiento del plan.

El Plan establece los desafíos prioritarios, los lineamientos estratégicos propiamente dichos, los programas, proyectos y Planes específicos.

Art. 12° - Desafíos Prioritarios – Paso de los Toros.

Los lineamientos estratégicos del PLPT responden a los siguientes desafíos prioritarios para el Municipio de Paso de los Toros:

- a) Apropiarse del derrame económico de la cadena forestal; en la región, para generar un proceso de desarrollo local.
- b) Fortalecer y afianzar la base institucional local.
- c) Revertir las situaciones de conflicto ambiental.
- d) Planificar el crecimiento de la mancha urbana, con racionalidad para la economía de la comunidad, con calidad paisajística y ambiental, con infraestructuras y servicios accesibles.
- e) Evitar procesos de segregación espacial y social, en especial la marginalidad de la población de menores recursos.

Art. 13° - Lineamientos Estratégicos: Paso de los Toros.

En función de estos desafíos prioritarios y sobre la base de la estrategia general de transformar a Paso de los Toros en “un atractor de desarrollo, calidad ambiental y tecnología”, el PLPT establece los siguientes lineamientos estratégicos:

1. Organización de la ciudad para generar suelo urbanizable que cubra la demanda residencial.

Esta estrategia se basa en:

- 1.1. Redimensionar la red de saneamiento.
- 1.2. Generar normativa específica con el fin de densificar los centros de manzana.
- 1.3. Establecer servidumbres para la ejecución de conexiones colectivas al saneamiento desde los centros de manzana.
- 1.4. Identificar en la infraestructura existente lugares en los que existan conflictos por escurrimiento superficial de las aguas.
- 1.5. Determinar la zonificación de actividades comerciales, industriales, logísticas y de infraestructura turística.

2. Revertir los existentes y prevenir situaciones de conflicto ambiental.

Esta estrategia se basa en:

- 2.1. Planificar la relocalización de las actividades perjudiciales para entornos residenciales y/o naturales como ser los asentamientos irregulares y el sitio de disposición final de RSU.
- 2.2. Diseñar y ejecutar soluciones para las áreas urbanizadas afectadas por macro-drenajes mal resueltos.
- 2.3. Permitir el uso recreativo de las aguas del Río Negro; en zonas que los muestreos periódicos que realiza DINACEA, establezcan parámetros permitidos para ello.
- 2.4. Ordenar el uso del suelo urbano, en particular en zonas con riesgo de inundaciones.
- 2.5. Orientar el crecimiento urbano hacia áreas seguras.

3. Recalificar la estructura vial. Esta estrategia se basa

en:

- 3.1. Definir una propuesta de circulación de acuerdo a las nuevas demandas de la ciudad, sus vínculos interdepartamentales y el nuevo trazado de la Ruta Nacional n° 5.

4. Fortalecer el capital humano y social. Esta estrategia se basa en:

- 4.1. Fomentar la instalación de una oferta de capacitación que permita a la población apropiarse de las oportunidades y demandas de las cadenas de valor que se instalen en el entorno.
- 4.2. Generar ámbitos de debate con amplia base social para la identificación, planificación y elaboración de un calendario de actividades tendientes al fortalecimiento del capital social isabelino.

5. Protección y puesta en valor de los paisajes naturales y culturales.

Esta estrategia se basa en:

- 5.1. Estructurar un sistema de espacios naturales y componentes culturales que incluya todo el municipio, en concordancia con el Inventario de Patrimonio Arqueológico de Tacuarembó.
- 5.2. Establecer normativa que proteja las principales cuencas visuales y que ponga en valor el frentecostero del Río Negro.

5.3. Planificar y programar soluciones a los conflictos ambientales existentes, mejorar la calidad urbana y rescatar valores paisajísticos.

6. Densificar y planificar el crecimiento del tejido urbano.

Esta estrategia se basa en:

- 6.1. Densificar las áreas urbanas consolidadas y aquellas con mejores dotaciones de servicios e infraestructuras.
- 6.2. El crecimiento del tejido urbano se realizará por sectores donde se irá completando con infraestructuras, espacios públicos, servicios y construcciones.
- 6.3. Elaborar proyecto de Recuperación urbana y ambiental del entorno de la cañada Ceibal que deberá corregir errores provocados por intervenciones viales.

Art. 14° - Programas de gestión (Norma general y recursos).

El PLPT define los contenidos de los programas de: Desarrollo Urbano y Hábitat Social; de Turismo, Patrimonio y Ambiente; y de Desarrollo Integrado y Promoción Económica; en la elaboración de cada Presupuesto Departamental, el Municipio incluirá los proyectos con los recursos necesarios para su ejecución.

Art. 15° - Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social- Objetivos.

El Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social tiene como objetivo general la articulación de políticas sociales y urbanas, desde sus dimensiones habitacionales, sociales, culturales, educativo- laborales, sanitarias y económicas.

Busca generar dinámicas de fortalecimiento de los actores locales, desestimulando procesos de segregación socio - espacial y residencial.

Los objetivos específicos son:

1. Dotar a la ciudad de infraestructuras, equipamiento, servicios, estructura vial y espacios públicos adecuados para programas de vivienda de interés social.
2. Facilitar la diversificación de la oferta residencial, estimulando la densificación en zonas donde se cuenta con infraestructura y servicios adecuados.
3. En materia de vivienda de interés social, la IDT y el MVOT coordinarán el acceso al financiamiento público mediante acciones correctamente integradas a la estructura urbana, al paisaje, el ambiente y a la infraestructura en construcción.

Art. 16° - Programa Patrimonio – Turismo – Ambiente – Objetivos.

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

Los objetivos específicos son:

1. Proteger y valorizar el medio ambiente y el patrimonio natural y cultural.
2. Poner en valor las características patrimoniales destacables, construidas, naturales, culturales y productivas.
3. Prohibir la creación de situaciones que atenten contra el saneamiento ambiental, en particular la urbanización de zonas inundables y de difícil drenaje natural, y la contaminación del recurso agua.
4. Instrumentar en forma integrada proyectos y programas específicos que potencien los espacios públicos con mayor valor escénico, vinculándolos entre sí en circuitos culturales, turísticos y recreativos, documentados en la “Agenda Municipal de Cultura”

Art. 17º - Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica – Objetivos.

El Programa de desarrollo integrado y promoción económica tiene como objetivo general incentivar el medio económico local, integrándolo al medio social y cultural con proyección regional.

Los objetivos específicos son:

1. Integrar el empresariado local a la cadena de valor forestal.
2. Establecer zonas e infraestructuras para:
 - a- Desarrollar zona logística.
 - b- Desarrollar zona industrial.
3. Facilitar la formación de capacidades en, investigación y desarrollo tecnológico.

Art. 18º - Programa Desarrollo Urbano y de Hábitat Social. Son componentes o subprogramas los siguientes:

1. Fortalecimiento del Sistema de Actores Locales
 - Generar gobernanza de los diversos organismos públicos y privados que intervienen en la dinámica de desarrollo urbano y hábitat social: IDT, MVOT, MIDES, ANV, OSE, UTE, MTOP, inversores privados, entre otros.
2. Planificar la Oferta Habitacional
 - Orientar el crecimiento urbano residencial de la ciudad.
 - Programa de densificación del área central de la ciudad.
 - Ejecutar un Programa de soluciones habitacionales en convenio con MVOT, empresarios privados y otros organismos del Estado.
3. Programa de prevención de Asentamientos Irregulares
 - Formular y ejecutar un Programa de regularización de asentamientos irregulares.
 - Formular un Programa especial, para la regularización de las situaciones jurídicas y urbanísticas que se dan por debajo de la poligonal de expropiación de UTE (cota 60).
 - Formular un Programa especial Cañada Ceibal.
4. Cartera de Tierras

- El Municipio de Paso de los Toros promoverá la conformación de una cartera de tierras destinada a efectivizar proyectos incluidos en los programas con componentes ambientales, de desarrollo urbano y hábitat social, y de consolidación de Zona Logística e Industrial.

Art. 19° - Programa Público de Vivienda de Interés Social.

Dispóngase para las actuaciones de los Programas Público de Vivienda de Interés Social (Ley 13.728, Artículo 2° de la Ley 18.367 y Ley 19.044), para urbanizaciones y/o proyectos de mejoramiento barrial que sean declarados de interés social por el Gobierno Departamental, se podrá reducir el mínimo fraccionable exigido por la Ley.

Art. 20° - Programa de Patrimonio – Turismo y Ambiente.

Son componentes o subprogramas los siguientes:

1. Programa ambiental:

“Frente fluvial sobre el Río Negro”, tendrá como objetivo el poner la ciudad de vista al río y desarrollar la infraestructura de servicios al uso recreativo del espacio costero.

“Cañada El Ceibal”, tendrá como objetivo la recuperación de suelo urbanizable, conformar la trama urbana, generar circulación paralela a ambos márgenes, corregir los problemas de inundaciones de predios, resolver el acceso al saneamiento por gravedad e integración urbana.

2. Sistema de espacios verdes:

“Proyecto Parque Costero sobre el Río Negro”, actuará como receptor de los circuitos de circulación por las Avenidas principales, Plazas y demás entornos de atracción de la recreación ciudadana.

3. Proyecto Arte y Cultura: Se implementarán las acciones identificadas en la Agenda Municipal de Cultura, mediante los proyectos que deben ser incorporados en el presupuesto municipal.

Art. 21° - Programa de Desarrollo integrado y Promoción Económica.

El Programa de desarrollo integrado y promoción económica se consolida, a partir de los siguientes componentes:

1. Programas de apoyo al asociativismo, la innovación y el desarrollo de pequeños y medianos productores y micro-empresarios.

1.1. Apoyo a la creación de una Agencia Municipal de Desarrollo.

1.2. Apoyo al Programa Local de Desarrollo de Proveedores.

1.3. Fomentar la producción diversificada local, apuntando al incremento en el valor agregado en las actividades ya existentes.

1.4. Promover la sostenibilidad ambiental en las distintas actividades que se realizan.

1.5. Promover la creación de capital social mediante la creación de grupos de acción local como política fundamental para poder descentralizar acciones.

1.6. Fortalecer las iniciativas de interacción público privadas.

2. Zona Industrial – ZAM (ZE07)

Promover el desarrollo de una zona industrial para emprendimientos de mediano y gran porte, condicionado a la capacidad de las infraestructuras de servicio, y en el caso de vertidos de efluentes, de la capacidad de carga del curso de agua para asimilarlos.

La actividad industrial existente en el padrón n°13.254 queda restringida a la de enclave industrial.

3. Zona Logística – ZAM (ZE08)

Desarrollar la zona para la ubicación de emprendimientos de logística y actividades similares, que necesiten para su funcionamiento la infraestructura vial y ferroviaria existente.

4. Desarrollar estrategia para la formación de recursos humanos.

Promover una institucionalidad con capacidad para desarrollar una estrategia de formación de RRHH sobre la base de las instituciones y el capital humano existente en:

4.1 Polo del conocimiento, investigación e innovación – CUT- INIA Tacuarembó.

4.2 Parque tecnológico Regional Norte – UTEC.

4.3 Centro de Tecnología de la Madera – ROU-UPM.

4.4 Universidad del trabajo con reformulación de oferta educativa.

5. Desarrollar programa de espacio de trabajo compartido (coworking).

Dicho programa contará con las tolerancias urbanísticas necesarias para su implantación, previo estudio de viabilidad.

(CAPITULO II: *aprobado por unanimidad de 28 Ediles presentes*).

CAPITULO III

MODELO TERRITORIAL, ATRIBUTOS URBANÍSTICOS, SISTEMA VIAL Y REDES DE INFRAESTRUCTURAS, NORMAS PATRIMONIALES

1. REGIMEN DE SUELO:

ZONIFICACIÓN.

Art. 22° - Modelo Territorial.

En el modelo territorial se expresan las normas urbanísticas y patrimoniales, 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.

Art. 23° - Zonificación.

Dentro del Perímetro de Ordenamiento Territorial del Municipio de Paso de los Toros, declárense la microrregión de la ciudad de Paso de los Toros como el territorio urbano–rural donde, a partir de la interrelación de intereses económicos, sociales y culturales, se promueve una estrategia de desarrollo colectivo para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

En la microrregión de Paso de los Toros se determinan las siguientes Zonas Especiales y Reglamentadas de Ordenamiento Territorial (*láminas n°06 y n°07*) además de la zonificación de la localidad de Chamberlain (*lámina n°22*).

Para el suelo rural comprendido en el ámbito de aplicación fuera de los perímetros definidos por el presente Plan como Urbano y Suburbano, se mantienen las subcategorías de Suelo Rural Natural (SRN), Suelo Rural Natural Protegido (SRNP) y Suelo Rural Productivo (SRP), definidos en las DDOTDS, Decreto 28/16.

Zonas Especiales:

a) **ZE 01 - Zona Costera – Suburbano** (*lámina n°08*):

El objetivo de esta zona es buscar un equilibrio territorial en materia jurídica, social y ambiental, cumpliendo con los objetivos establecidos en el presente cuerpo normativo.

Devolverle a la ciudad la mirada al río desarrollando un programa que integre de principio a fin infraestructuras y actividades de carácter recreativo en conjunción con sectores ambientales preservados por su biodiversidad de flora y fauna autóctona.

b) **ZE 02 - Zona Cañada Ceibal - Urbano Consolidado** (*lámina n°09*):

El objetivo de la recuperación urbana y ambiental de los entornos de la cañada Ceibal es mitigar un conflicto ambiental con el adecuado dimensionado de la infraestructura de la cañada y la recuperación de predios urbanizables y saneables en pos de reducir la demanda de vivienda.

c) **ZE 03 - Zona 2150 – Rural Potencialmente Transformable a Suburbano** (*lámina n°10*):

Por su particularidad a parte del padrón n°2150 se lo categoriza como rural con el atributo de potencialmente transformable a suburbano con el objetivo de optimizar el uso del suelo dada las actividades pre –existentes y su vinculación con 2 zonas linderas como ser la suburbana industrial y suburbana turística; logrando un cambio de uso del suelo más apacible. Se tendrá especial consideración al aspecto ambiental del sector.

d) **ZE 04 - Zona Península Rural - Rural Productivo** (*lámina n°11*):

El objetivo de la zona es preservar la actividad relacionada a la producción ovino y el futuro crecimiento de la actividad turística con el atributo de potencialmente transformable.

e) **ZE 05 - Zona Rural productivo – Rural Productivo con preferencia de uso rural turístico** (*lámina n°12*):

El objetivo de esta zona es darle preferencia al desarrollo del turismo rural, el cual constituye una opción viable para mitigar el impacto negativo que se produce por el desplazamiento

masivo de personas y por la falta de conciencia y respeto a las comunidades donde se desarrolla.

Con la implantación de las estancias turísticas se brinda la oportunidad de realizar actividades de convivencia e interacción con una comunidad rural, en todas aquellas expresiones sociales, culturales y productivas cotidianas de la misma.

Con el turismo rural se ofrece al turista la gran oportunidad de experimentar el encuentro con las diferentes formas de vivir de las comunidades que cohabitan en un ambiente rural y además lo sensibiliza sobre el respeto y valor de su identidad cultural, el turista no es únicamente un observador, es una persona que forma parte activa de la comunidad durante su estancia en ella.

f) **ZE 06 – Zona Rincón del Bonete – Rural Potencialmente Transformable a Sub Urbano (lámina n°13):**

Con las actividades pre-existentes; actividad industrial y actividad residencial-turística y siendo jurisdicción de UTE, el objetivo de esta zona es lograr un equilibrio jurídico y territorial en toda la misma mediante el atributo de potencialmente transformable.

g) **ZE 07 - Zona de Actividades Múltiples - Suburbano Industrial (lámina n°14):**

El objetivo de la zona industrial es, que dentro de la zonificación suburbana exista un sector destinado a la localización planificada de industrias, cuyo espacio físico se define de antemano y cuente con obras de infraestructura y servicios básicos que garanticen e incentiven el desarrollo de industrias nuevas y la relocalización y/o ampliación de aquellas instaladas en el tejido urbano, que provocan inconvenientes o perturbaciones ambientales y no tienen posibilidades de expansión.

h) **ZE 08 - Zona de Actividades Múltiples - Suburbano Logístico**

(lámina n°15): Sector A – Suelo suburbano de servicios logísticos:

La zona de actividades logísticas son espacios industriales y comerciales intermodales y estratégicos situados para favorecer la competitividad en las cadenas logísticas de producción, transporte y distribución con el objetivo de reducir los costos logísticos y con ello mejorar la eficiencia en la gestión y en el comercio de cualquier bien o servicio.

Sector B – Suelo suburbano de servicios logísticos:

El objetivo de este sector es erradicar el asentamiento irregular mediante la herramienta del realojo consolidar la zona hacia actividades logísticas de bajo porte relacionadas al transporte carretero.

i) **ZE 09 – Zona Rural productivo - Potencialmente Transformable a Sub Urbano Logístico/Industrial (lámina n°16):**

El objetivo de reservar una zona rural con el atributo de potencialmente transformable a suburbano logístico/industrial es poder brindar la posibilidad de transformar el suelo de manera planificada según la demanda del mercado industrial/logístico.

j) Faja de protección costera.

El objetivo es proteger en la costa, mediante una faja de territorio determinada, la diversidad biológica y los ecosistemas, que comprenden la conservación y preservación del material genético y las especies, priorizando la conservación de las poblaciones de flora y fauna autóctonas en peligro o amenazadas de extinción. El ancho de la faja se reglamentará en concordancia con lo que determine la Iniciativa para el Rio Negro, el Plan de Desarrollo Región Centro y demás disposiciones reglamentarias al respecto.

Zonas Reglamentadas:

k) ZR 01 - Zona centro - Urbano Consolidado (lámina n°17):

El objetivo de la zona es lograr el mayor aprovechamiento de un área consolidada, para optimizar el acceso a la vivienda y a los servicios como calles pavimentadas, alumbrado público, sistema de pluviales y saneamiento en conjunción con un sistema de espacios verdes. Se jerarquiza un área de preferencia comercial con el objetivo de impulsar el comercio de baja escala en el centro de la ciudad.

La actividad preferentemente comercial queda delimitada por 2 zonas: Zona A - Todos los predios frentistas a las siguientes vías:

- Bulevar Artigas; desde Atanasio Sierra hasta Vía Férrea.
- Calle Sarandí; desde Sebastián Barreto hasta Presidente Oribe.
- Por calle 18 de Julio; desde Rómulo Mangini hasta Ángela B. de López.

Zona B - Todos los predios frentistas a la siguiente vía:

- Calle Santin Carlos Rossi; desde calle Juan M. Blanes hasta calle José E. Rodo.

Todos los padrones que se encuentren por debajo de la cota 65, total o parcialmente, deberán solicitar viabilidad previa para la implantación de programas incompatibles con la inundación según los criterios determinados por el mapa de riesgo.

l) ZR 02 - Zona de crecimiento A - Urbano No Consolidado (lámina n°18):

El objetivo de la zona de crecimiento A es generar la ampliación de la ciudad al oeste con límite en calle J.C. Grauert con un uso del suelo de preferencia residencial con solares más amplios y procurando paulatinamente alcanzar todos los servicios llevando a la consolidación total de la zona.

m) ZR 03 - Zona de Crecimiento B - Urbano No consolidado (lámina n°19):

El objetivo de la zona de crecimiento B es la ampliación de la ciudad al norte de calle Justa R. de Bálsamo, el uso del suelo mixto residencial y comercial hasta 200m² en concordancia con la zona reglamentada 1 pero con un mejor aprovechamiento y control del suelo y los servicios. Se condicionará la implantación de actividades de mayor escala.

n) ZR 04 - Zona al este de ruta 5 – Suburbano (lámina n°20):

1. Sector A – Suelo suburbano de preferencia servicios socioculturales:

El objetivo de este sector es recuperar el valor del componente patrimonial cultural y natural de la zona, en cumplimiento del Artículo 16° de este cuerpo normativo. Dada su ubicación desfavorable en cuanto a la topografía del sector, la imposibilidad de continuación de la trama urbana por su intersección con una ruta nacional y la afectación por la poligonal de expropiación de UTE (cota 60), se desestimula la residencia permanente y por ende el crecimiento del uso residencial.

2. Sector B - Suelo suburbano de preferencia servicios:

El objetivo de este sector es poder integrar el presente enclave suburbano a la ciudad dada la existencia de un servicio vital para la comunidad como ser el Hospital de la Localidad. Vincular este sector con la ZE1 por sus actividades vinculadas al deporte y la recreación, integrándose con el proyecto de parque costero a dicha zona. Se pretende desestimular el crecimiento de uso residencial permanente dada la condición de enclave.

o) **ZR 05 - Zona desarrollo turístico - Suburbano Turístico** (lámina n°21):

El objetivo de la zona es impulsar el turismo ambientalmente sustentable como instrumento de desarrollo local y herramienta de proyección internacional.

p) **ZR 06 - Zona Residencial Chamberlain - Suburbano Residencial** (lámina n°22):

El objetivo de la presente zona es articular políticas sociales y urbanas buscando el fortalecimiento de los actores locales, desestimulando procesos de segregación socio-espacial y residencial.

q) **ZR 07 - Zona Industrial Chamberlain - Suburbano Industrial** (lámina n°22):

El objetivo de esta zona; dada su pre existencia, es la implantación de emprendimientos industriales, logísticos y actividades similares.

Art. 24° - Derecho de Preferencia.

En aplicación del Artículo 66° de la Ley 18.308, se aplicará derecho de preferencia para Padrones mayores a 3.000 m² en las zonas R01, R02, R03 y E02, para Padrones mayores o iguales a 5 hás., en las zonas E7 y E8, y a todos los Padrones rurales linderos a la localidad de Paso de los Toros y Chamberlain en un radio de 5 (cinco) kilómetros; sin que ello signifique el cambio del uso del suelo dispuesto.

Art. 25° - Límites de zonas.

Zonas Especiales:

Zona Especial 01 - (ZE01) Suburbano.

En sentido horario comenzando por los límites de las manzanas 219 y 218 con el padrón rural 2.151, por este hasta intersectar la poligonal de expropiación de UTE llamada cota 60. Por ésta poligonal hacia el este cruzando la ruta n°5 en 3 ocasiones hasta intersectar el límite del padrón

2.026 y por éste hasta llegar al borde costero del embalse. Por todo el borde costero hasta el punto de inicio.

Zona Especial 02 - (ZE02) Urbano Consolidado.

Zona determinada por el mapa de riesgo y queda comprendida de la siguiente manera:

En sentido horario comenzando desde el norte en la manzana 249 por el límite de los padrones 1898 y 13.660, continuando por el límite del padrón 1898 hasta calle Democracia, siguiendo por el límite del padrón 1901 y 2996. Luego por límite de padrón 2996 y 2989 y bajando por este último hasta calle 25 de agosto. Continuando por límite del padrón 1903 hasta calle Justa R. de Bálamo y luego por esta hasta calle Pedro María Chiesa. Por calle Pedro María Chiesa hasta el límite de los padrones 4020 y 5016, por el límite de este último y el padrón 5012 hasta llegar a calle Eufasio Bálamo. Continuando por calle Pedro M. Chiesa incluyendo de la manzana 152 los padrones 3433, 3170, 1962, 2138, 2970, 2971, 2948 y 3470.

Siguiendo por calle Pedro M. Chiesa y abarcando de la manzana 153 los padrones 2373, 2485, 1225, 2954, 3381, 1224. Continuando por calle Pedro M. Chiesa abarcando de la manzana 154 los padrones 1226, 4365, 4364, 4363, 4362, 4361, 1234. Abarcando parte de la manzana 155 excepto los padrones 1236, 2905, 2906, 2369, 2527 y 2348. Abarcando parte de la manzana 156 excepto los padrones 2909, 2908, 3246, 3245 y 1242. Continuando hacia el oeste por calle Aparicio Saravia y abarcando parte de la manzana 60 excluyendo los padrones 3828, 3383, 3437, 3723, 3722, 3721, 3720, 2434, 4102, 4103, 4104, 3872, 3871, 3873, 3870, 3497, 4624, 4623, 3869 y 3868. Continuando por calle Santin Carlos Rossi al norte hasta calle Juan M. Blanes bordeando el padrón 4862 en manzana N°49 y por ésta calle hasta los límites de los padrones 1975 y 1974, continuando por el límite de los padrones 1974 y 4514 y 4514 y 1968 hasta calle Valerio López. Continúa en manzana 14 por los límites de los padrones 1920 y 5158, 1910 y 1909 hasta calle Celestino Vargas. Sigue por Celestino Vargas hasta calle N°8 luego por ésta hasta calle José E. Rodó, por esta hasta Pasaje N°10 y por éste hasta calle Eufasio Bálamo continuando en manzana 251 por los límites de los padrones 3285 y 1904, 4129 y 4128 hasta calle Justa R. de Bálamo.

Luego en manzana 205 continúa por los límites de los padrones 3830 y 3629, siguiendo por el límite de los padrones 3743, 3814, 3681 y 3619 hasta llegar a calle 25 de agosto.

Por calle 25 de agosto hasta interceptar a calle Santin C. Rossi y por ésta hasta el límite de los padrones 2939 y 2897, y por este límite hasta el límite del padrón 2938, continuando por el límite de los padrones 2938 y 1901 hasta calle Democracia, por ésta hasta el límite de los padrones 1897 y 1898 y luego por dicho límite hasta el inicio.

Zona Especial 03 - (ZE03) Rural Potencialmente Transformable a Suburbano.

En sentido horario inicia en el borde costero del embalse del Río Negro y el límite del Padrón 5080 y 2150, por este límite hasta intersección con Camino al Rincón de los Bálamo y por este hasta poligonal divisoria proyectada entre ZE03 y ZR05 en el Padrón 2150 hasta el borde costero y por éste hasta el inicio.

Zona Especial 04 - (ZE04) Rural Productivo

Ubicada al suroeste de la localidad abarcando los padrones 14.507, 14.506 y 16.517, con acceso terrestre desde Camino al Rincón de los Bálsamo.

Zona Especial 05 - (ZE05) Rural con preferencia de uso rural turístico.

Abarca los padrones 9.319, 9.320, 9.321, 9.322, 9.323, 9.324 y la parte del padrón 8.869 ubicada al sur del Camino a Rincón del bonete.

Zona Especial 06 – (ZE06) Rural Potencialmente Transformable a Sub Urbano.

Ubicada al este de la región, abarca los siguientes padrones en sentido horario: 8.920 en mayor área, 2.125, 5.512, 2.065, 2.060 y 2.063 todos con límites al Río Negro.

Zona Especial 07 - (ZE07) Suburbano Industrial.

Ubicada al Oeste de la región, abarca la superficie total de los padrones 5080, 13660 y 13254.

Zona Especial 08 - (ZE08) Suburbano Logístico.

SECTOR A:

Al Norte de la región del lado Este de Ruta 5, teniendo como límite dicha ruta y su intersección con “Camino al Tala” incluyendo los padrones 13942, 13943, 13944, 13945, 13946, 13947, 13948, 13949, 13950, 13951, 13952.

SECTOR B:

Esta comprendido por los padrones 4970, 4971, 2130, 2131, 2132, 2136, 2133, 2134, 3587 todos del lado este de la Ruta 5, limitados con el padrón rural 10385. Del lado oeste de Ruta 5, parte del padrón 4655 ubicado al norte de la continuación de calle Justa R. de Bálsamo de la manzana 275, el padrón 3201 y los padrones 4752, 2996, 3639 de la manzana 250 y en la manzana 249 los padrones del 4723 al 4735.

Zona Especial 09 - (ZE09) Potencialmente Transformable a Suburbano Logístico – Industrial.

Esta zona tiene dos sectores, del lado oeste de Ruta N°5 abarca la superficie de los padrones 11956 y 13659. Del lado Este de ruta 5 abarca el padrón 10385.

Zonas Reglamentadas:

Zona Reglamentada 01 - (ZR01) Urbano Consolidado.

Comenzando por la intersección de calles J.C Grauert y 25 de Agosto por ésta en sentido horario hasta calle N°5, continuando por ésta hasta calle N°2 por ésta hasta Santin Carlos Rossi, luego esta última hasta Justa R. de Bálsamo. Por Justa R de Bálsamo hasta límite con ZE2 (padrones 4128 y 4129) continuando por el límite de la ZE2 hasta retornar a la calle Justa R. de Bálsamo.

Por Justa R. de Bálsamo hasta Ángela B de López por esta al Norte hasta calle 25 de agosto, por ésta hasta calle Francisco Dorrego, por esta última hasta el límite con la ZE8 en el padrón 4655 y por dicho límite hasta ruta 5. Por Ruta 5 hasta calle Toribio Olaso en su intersección con poligonal de expropiación (cota 60), por dicha poligonal hasta intersección

con Ruta 5, continuando por ruta 5 al sur hasta la intersección de la misma con la poligonal de expropiación (cota 60) en Bulevar Artigas. Por la poligonal de expropiación (cota 60) limitando ZE01 hasta calle Valerio López. Luego por calle J.C Grauert hasta punto de inicio.

Zona Reglamentada 02 - (ZR02) Urbano No Consolidado.

En sentido horario comenzando en la intersección de 25 de agosto y J.C. Grauert, por esta última hasta la poligonal de expropiación de UTE (cota 60), por ésta limitando ZE01 hasta el límite del padrón 2151. Luego por el límite del padrón 2151 y manzanas 218 y 217 hasta camino Rincón de los Bálsamo. Luego por camino Rincón de los Bálsamo y 25 de agosto hasta el punto de inicio.

Zona Reglamentada 03 - (ZR03) Urbano No consolidado.

Comenzando por intersección de calles 25 de agosto y J. C. Grauert , al norte por ésta última hasta el límite del padrón 13.660, por el límite del padrón 13660 y los padrones 2017, 2000 y 1897 hasta el límite de ZE02, por dicho límite hasta su intersección con calle Justa R. de Bálsamo, por ésta hasta Santín Carlos Rossi, continuando por esta hasta calle 2, luego por esta hasta calle 5, por calle 5 al norte hasta 25 de agosto y por ella hasta el inicio.

También forma parte de esta zona los padrones 4753 al 4764 inclusive de la manzana 250 y los padrones 3235,4325 al 4328 inclusive, 3306. 3307, 4625 al 4629 inclusive, 3471, 3482 y 3051.

Zona Reglamentada 04 - (ZR04) Suburbano.SECTOR A:

Comenzando por intersección de Ruta 5 y calle Valerio López en sentido horario por ésta última hasta intersección con poligonal de expropiación de UTE (cota 60), por ésta poligonal hasta su intersección con ruta 5 en calle Toribio Olaso, continuando al norte por ruta 5 hasta el inicio.

SECTOR B:

Iniciando en la manzana 70 en la intersección de la ruta 5 y la poligonal de expropiación de UTE (cota 60) en sentido horario por ésta poligonal al sur hasta intersectar nuevamente ruta 5 y por ésta al norte hasta el punto de inicio.

Zona Reglamentada 05 - (ZR05) Suburbano Turístico.

Zona ubicada en península al Oeste de la ciudad iniciando en el camino a Rincón de los Bálsamo en la intersección del límite del padrón 2151 y la manzana 217 en sentido horario por el límite del padrón 2151 y las manzanas 218, 218 y 219 hasta el embalse del ríos negro continuando por el borde costero hasta el límite de los padrones 14217 y 13254, continuando por el límite del padrón 13254 con los padrones 14217 y 14216 hasta el camino al Rincón de los Bálsamo, por éste al sur hasta su finalización en el padrón 16517 continuando por el límite del padrón 16517 y los padrones 14500 al 14504 inclusive y 16588 y 16587 hasta el borde costero, por el borde costero hasta su intersección con poligonal divisoria proyectada de ZE03 en el padrón 2150, por dicha poligonal hasta el camino al Rincón de los Bálsamo y éste al punto de inicio.

Zona Reglamentada 06 - (ZR06) Chamberlain Suburbano Residencial.

Comenzando en la intersección del camino vecinal con el eje de la línea de alta tensión en el

padrón 10762 continuando en sentido horario al sur por el eje de la línea de AT una distancia de 510 metros y de ese punto a la intersección de los padrones 2190 y 2204 y el camino vecinal, luego por el camino vecinal al sur hasta el límite del padrón 2197 y vía férrea, luego por esta al norte por límite del padrón 2025 Estación Chamberlain hasta la intersección con el padrón 2129, luego por el límite del padrón 2025 y los padrones 2129 y 469 hasta vía férrea, por esta hasta límite norte de calle proyectada de 17 metros y por este límite al sur hasta camino vecinal y por el mismo hasta el punto de inicio.

Zona Reglamentada 07 - (ZR07) Chamberlain Suburbano Industrial. Zona determinada por el padrón rural 2025, Estación Chamberlain.

2. ATRIBUTOS URBANÍSTICOS

Art. 26° - Atributos Urbanísticos.

En aplicación de lo dispuesto en la Ordenanza de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Departamento de Tacuarembó, en las fichas normativas (capítulo 6), se establecen los atributos urbanísticos para las zonas especiales y reglamentadas.

Art. 27° - Uso del suelo: permitidos, condicionados y prohibidos.

Permitidos son todas aquellas actividades que quedan enmarcadas en la ficha normativa cumpliendo la misma sin restricción alguna.

Condicionados son las actividades que, si bien están comprendidas dentro de la ficha normativa, tienen restricciones propias de la actividad, requiriendo estudio particularizado.

Prohibidos son las actividades que no quedan comprendidas dentro de la ficha normativa, las cuales no se pueden autorizar.

En todo el ámbito de aplicación del Plan para todo uso o actividad especial no prevista explícitamente en el presente decreto, será exigible la Viabilidad de Localización y/o Implantación aprobada por el Ejecutivo Departamental, previo estudio técnico y resolución fundada del Consejo Municipal.

Relación con los cursos de agua:

Los propietarios de los álveos de cursos de agua no podrán construir en ellos obras que puedan hacer variar su curso natural en perjuicio de terceros, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda causar grave daño.

En todo caso en que se proceda a la solicitud de autorización de construcción en predios afectados por cursos de agua, se exigirá un plano de ubicación donde consten los límites del predio, curvas de nivel o puntos acotados con indicación de zonas inundables y la delimitación de los recursos naturales afectados por las construcciones.

Art. 28° - Superficie Mínima de la Parcela.

La superficie mínima de la parcela queda definida en la ficha normativa correspondiente a cada zona. A los efectos del cálculo del área de la parcela, no podrán computarse las áreas inundables o de conflicto ambiental.

Art. 29° - Forma de la Parcela: frente mínimo, proporciones.

En los casos generados en procesos de regularización de asentamientos irregulares podrán autorizarse frentes mínimos y proporciones menos exigentes que las mínimas establecidas en las fichas normativas.

Art. 30° - Factor de ocupación del suelo (FOS máximo).

Se define por Factor de Ocupación del Suelo (FOS), el porcentaje de la superficie total del predio sobre el nivel del terreno que se puede ocupar con edificaciones.

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

- a) Las salientes que se proyectan hacia el retiro menores a 1.50m.
- b) Los balcones, aleros, terrazas o cualquier elemento cuyo volado sea menor o igual a 1.50m, siempre que no conformen un cuerpo cerrado saliente.
- c) Pilastras y molduras de hasta 0.30m de proyección horizontal.
- d) Pérgolas cuya proporción de huecos sea mayor o igual al 70%. Cuando se trate de pérgola 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. 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.

Art. 31° - Factor de ocupación total del suelo (FOT máximo).

Se define como el coeficiente por el cual hay que multiplicar el área de la parcela para obtener la cantidad de metros cuadrados totales de construcción permitidos en la reglamentación.

Art. 32° - Altura máxima.

La altura máxima de construcción corresponde al nivel de la última losa habitable con respecto al punto medio del nivel de vereda frente al predio.

Para el caso de techos inclinados o curvos se tomará el punto medio de la cubierta.

Cuando el nivel natural de terreno, medido sobre la línea de edificación en su punto medio, supere en 1,50 metros el nivel de vereda, y no se proceda al desmonte del terreno para la implantación de la construcción, se admitirá que la altura a alcanzar se tome a partir de dicho nivel natural sobre el punto medio de la línea de edificación.

Sobre las alturas máximas u obligatorias admitidas para cada zona, y únicamente cuando la ficha lo establezca, se admitirá el uso de gálibo; podrá construirse otro piso habitable de altura máxima exterior 3,00m, cuya fachada deberá retirarse como mínimo 3,00m del plano frontal de edificación, no admitiéndose en ningún caso que su fachada coincida con la fachada general

del edificio. En la zona de retiro del gálibo no se admitirá ningún tipo de construcción a excepción de obras de coronamiento. Cuando en el gálibo se proyecten construcciones con techo inclinado o curvo, la altura máxima admitida de 3,50 metros, se tomará en el punto medio de la cubierta.

Por encima de la altura máxima solo se podrá edificar salas de máquinas, cajas de escaleras, conductos y tanques de agua, los que deberán conformar una unidad arquitectónica con el conjunto edificado.

Art. 33° - Alineaciones y retiros (respecto a los límites de la parcela).

Se entiende por retiro la afectación del espacio dentro del área privada del predio que separa las edificaciones de la vía pública y/o predios linderos. La misma consiste en una línea paralela al límite del predio.

En todos aquellos casos que por motivo de la pendiente de la parcela se generen dificultades de construcción, perjuicios entre vecinos y conflictos en las escorrentías de pluviales, las oficinas técnicas competentes establecerán criterios explícitos, retiros laterales, frontales o posteriores, así como servidumbres en otros sectores de los predios.

Los retiros frontales de los predios deberán recibir un tratamiento diferenciado de acuerdo a la siguiente clasificación y en la forma que oportunamente determine la ficha normativa correspondiente.

- a) Retiro Jardín: En estos casos los retiros deberán ser enjardinados a fin de obtener una composición de interés paisajístico, permitiéndose pavimentar los espacios destinados a los accesos peatonales o vehiculares. Todos los elementos decorativos o de equipamiento, tales como jardineras, bancos, fuentes, muretes, no podrán sobrepasar la altura de 0,60m. Los cercos que separan la propiedad pública de la privada deberán realizarse sobre la alineación oficial y no podrán superar los 0,60m, pudiendo realizarse suplementos de rejas decorativas hasta 2,50 metros de altura. Dichos cercos podrán incluir pilastras o elementos similares cuyo desarrollo total sobre la alineación no supere el 25% del ancho del predio. Los muretes laterales correspondientes a las divisorias en zona de retiro frontal, no podrán sobrepasar la altura de 0,60m pudiendo realizarse suplementos de rejas decorativas hasta 2,50 metros de altura.
- b) Retiro Vereda: Cuando así se determine para el área caracterizada o cuando en la Planta baja de los edificios existan o se proyecten locales de comercio, con la totalidad de sus fachadas ocupadas por accesos o vidrieras de exposición, o se trate de una vía de tránsito comercial, los retiros frontales podrán ser tratados como prolongación de la acera y deberán tener en este caso, los niveles que a esta corresponde, no pudiendo realizarse ningún tipo de murete o cerco.

Art. 34° - Arquitectura.

Incluye materiales, colores, aberturas, proporciones, techos y demás aspectos formales. Todo

proyecto de arquitectura deberá adecuarse correctamente a la topografía y estar en concordancia con la Ordenanza de Construcción y de Sanitaria.

Art. 35° - Espacios Públicos.

Veredas, calzada, arbolado, equipamiento urbano, cartelería, iluminación y otros. El diseño de las aceras queda especificado en la ordenanza correspondiente. Queda totalmente prohibido ocupar la vereda con construcciones o instalaciones sin autorización municipal.

Art. 36° - Estacionamientos.

En materia de estacionamiento todo proyecto deberá contemplar su definición y presentar propuesta concreta a ser evaluada por oficina competente.

Los programas referidos a:

- a) Vivienda unifamiliar: deberá prever mínimo un espacio libre para estacionamiento dentro del predio.
- b) Viviendas colectivas: se exigirá el 100% del número de viviendas en lugares de estacionamiento, si correspondiere, se deberá prever lugares disponibles según propuesta y ubicación de salón de usos múltiples.
- c) Grandes superficies comerciales: se establecerá un lugar cada 50m² de área útil. Se entiende por grandes superficies áreas mayores a 200m².

Art. 37° - Jardinería y arbolado.

Todo proyecto deberá contemplar estudio de espacios exteriores, sean naturales o no.

Art. 38° - Tolerancias - Mayores aprovechamientos - Artículo 60° Ley 18.308.

Las tolerancias en los valores de los atributos urbanísticos establecidos por el presente Plan para cada predio serán consideradas como determinaciones no sustanciales en aplicación del inciso final del Artículo 29° de la Ley 18.308. Estas tolerancias serán reglamentadas por el Ejecutivo Departamental y se contemplarán las contrapartidas determinadas por el Artículo 60° de Ley 18.308.

Art. 39° - Sanciones.

- a) Cuando las construcciones excedan los atributos urbanísticos y no se proceda a la demolición de las mismas en el plazo establecido, el MPDT podrá exigir el cobro de hasta un 100% (cien por ciento) del valor de la contribución inmobiliaria, de acuerdo al grado de invasión.
La sanción se aplicará anualmente hasta la regularización de la situación.
- b) Cuando las construcciones invadan la vía pública y no se proceda a la demolición de las mismas en el plazo establecido, el MPDT exigirá el cobro de una sanción anual de hasta un 100% (cien por ciento) del valor de la contribución inmobiliaria del padrón que corresponda; sin perjuicio de que se proceda a la demolición por parte del MPDT.

Art. 40° - Categorización de Suelos en aplicación de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible N° 18.308.

En el marco de las categorías de suelo establecidas por la Ley de OTDS 18.308, se categoriza el suelo comprendido en el ámbito de aplicación del presente Plan de acuerdo a lo establecido en el plano de lámina 02, categorías Urbana, Suburbana y Rural.

Queda establecido así mismo, en los planos de las láminas 04, 11, 13 y 16, los suelos con el atributopotencialmente transformable en aplicación del Artículo 34° de la referida Ley.

Todo el suelo no contemplado dentro del perímetro de Ordenamiento Territorial del Municipio de Paso de los Toros que no ha sido categorizado en Urbano o Suburbano se categoriza como Rural y sus subcategorías.

Deróguese la categorización establecida en las DDOTDS (Decreto 28/16 Junta Deptal. TBO) para las localidades de Paso de los Toros (Artículo 18° – lámina 05) y la localidad de Chamberlain (Artículo 19° – lámina 16).

3. NORMAS PATRIMONIALES

Art. 41° - Inventarios Departamentales de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales Integración al Registro.

Serán incluidos en los Inventarios Departamentales todos aquellos sitios y bienes que presenten algún valor patrimonial o ambiental. De acuerdo al Artículo 22° de la Ley 18.308, los inventarios y catálogos son instrumentos que identifican y determinan el régimen de protección para las construcciones, conjunto de edificaciones y otros bienes, espacios públicos, sectores territoriales o zonas de paisaje en los que las intervenciones se someten a requisitos restrictivos a fin de asegurar su conservación o preservación acordes con su interés cultural de carácter histórico, arqueológico, artístico, arquitectónico, ambiental o patrimonial de cualquier orden

Art. 42° - Los componentes del Registro señalado en el Artículo anterior serán motivo de un estudio especializado para su incorporación en los Inventarios Departamentales con su consiguiente regulación normativa. Hasta tanto ello no ocurra, estos componentes serán evaluados caso a caso por la Comisión de Patrimonio, en cada permiso de construcción o solicitud de autorización, la cual establecerá las medidas de protección necesarias.

4. SISTEMA VIAL Y REDES DE INFRAESTRUCTURA

Art. 43° - Sistema de infraestructuras de comunicaciones.

La IDT/MPDT establecerá las áreas de exclusión de tránsito pesado. El mismo se canalizará preferentemente por las rutas nacionales, no pudiendo ingresar al tejido urbano amanzanado.

Dicha categorización de vías se realiza a los efectos de adecuar las normas de tránsito y transporte a un esquema funcionalmente racional y para diseñar los perfiles, materiales y

demás elementos del equipamiento público y a los efectos de calificar el sistema de espacios verdes de la ciudad.

La IDT/MPDT en coordinación con el MTOP y AFE gestionará los estudios necesarios para definir la capacidad de las infraestructuras actuales y los nuevos trazados necesarios a los efectos de prever en el mediano o largo plazo la instrumentación de un sistema de transporte micro regional y regional.

Quedan reservadas para las trazas de las vías férreas las tierras pertenecientes a AFE, sin perjuicio de solucionar los conflictos actuales, funcionales y paisajísticos que se plantean en el atravesamiento del actual tejido residencial.

De acuerdo al nuevo trazado de Ruta Nacional n°5 y nuevo puente sobre Río Negro, la circulación en la ciudad deberá adecuarse mediante un Programa Vial, que contemple una propuesta de movilidad urbana que integre las diferentes zonas de manera coherente con las alineaciones propuestas y la jerarquía de las vías.

Art. 44° - Redes de Saneamiento.

Las especificaciones técnicas corresponden a las establecidas por OSE, sin perjuicio de las adecuaciones que el MPDT/IDT proponga acordar para el mejor cumplimiento del Plan.

Toda nueva urbanización y todo nuevo fraccionamiento, en este último caso de más de 10 lotes o que realice apertura de calles para su concreción; deberá construir a costo del promotor una red completa de saneamiento con previa viabilidad técnica de OSE.

De no existir red general de OSE a menos de 100m o las condiciones topográficas lo impidan, se deberá construir un sistema de saneamiento acorde a las exigencias de la normativa vigente.

Art. 45° - Servidumbres pluviales.

Los terrenos inferiores están sujetos a recibir las aguas que, naturalmente y sin obra del hombre, fluyen de los superiores, así como la piedra, tierra o arena que arrastren en su curso. En el predio inferior no se puede hacer cosa alguna que estorbe esta servidumbre, ni en la superior cosa que la agrave.

Cumpliendo estos requisitos, tanto el propietario del predio superior como el del inferior podrán construir en sus respectivos terrenos obras de regulación que faciliten el aprovechamiento de las aguas o suavicen sus corrientes, impidiendo que arrastren consigo la tierra vegetal o causen otros perjuicios. Para dirigir aguas sobre predios ajenos deberá previamente constituirse servidumbre.

Art. 46° - Sistemas de Espacios Verdes.

El MPDT aplicará normas vigentes para adicionar espacios verdes públicos y privados al sistema. El paseo costero, la cañada Ceibal, la zona de desarrollo turístico, los canchales centrales de avenidas, etc. deberán ser objeto de una intervención que los integre como sistema de espacios verdes.

(CAPITULO III: *aprobado por unanimidad de 28 Ediles presentes*).

CAPITULO IV

AMANZANAMIENTO Y FRACCIONAMIENTO

Art. 47° - Amanzamientos y aperturas de calles.

La IDT y el Municipio elaborarán un plan orientador de crecimiento que corresponda para cada zona; las vías públicas, zonas de protección ambiental y zonas de conflicto ambiental por él definidas constituirán servidumbres non edificandi sobre los padrones afectados.

Art. 48° - Solicitud de fraccionamiento.

La solicitud de fraccionamiento deberá ser hecha por el propietario o promitente comprador. Los proyectos de amanzamiento y fraccionamiento deberán ser suscritos por Ingeniero Agrimensor y deberá contener como mínimo los siguientes datos:

- a) Título: Planos de mensura y fraccionamiento.
- b) Ubicación: Departamento, Localidad Catastral, Manzana y Padrón.
- c) Propietario: Si el solicitante es un promitente comprador, se debe adjuntar a la solicitud uncertificado notarial que lo acredite.
- d) Área Total y de las Fracciones: con sus respectivas identificaciones (Número o Letra).
- e) Notas: Referente a cumplimiento de atributos urbanísticos, servidumbres y afectaciones que pudieran existir, etc.
- f) Gráfico: Deslinde total de las fracciones, linderos (padrones, calles), norte, escala, etc.
- g) Identificar los mojones colocados.
- h) Coordenadas de los vértices en sistema UTM SIRGAS ROU – 21S
- i) Entrega de gráficos de las fracciones resultantes en formato vectorial.

La Dirección de Ordenamiento Territorial recomendará los recaudos necesarios para la solicitud de fraccionamiento e información adicional.

Art. 49° - Condiciones a cumplir en nuevas urbanizaciones.

En todas las nuevas urbanizaciones donde se proyecten aperturas de calles, deberán reunir las siguientes condiciones:

- a) Contar con todos los servicios públicos de agua potable, energía eléctrica, red general de saneamiento siempre que sea técnicamente viable determinado por las oficinas técnicas de OSE y Ministerio de Ambiente, de lo contrario se lo sustituirá por un sistema de saneamiento adecuado.
- b) Las calles proyectadas deberán ser provistas de las obras de arte (alcantarillas, entubados, etc.) y pavimento necesario. Dicho pavimento puede ser firme de tosca o similares, teniendo como mínimo 7,50 metros de ancho y 0,20 metros de espesor (compactado) con banquetas de 1,25 metros.
- c) Cuando se solicita trazado de calles en zonas donde no existe amanzamiento oficial o cuando existan razones para modificar los nuevos trazados, deberán proyectarse teniendo en cuenta la topografía y las características del lugar, la continuidad de la

estructura vial de la ciudad y de la zona, el uso, el suelo, la distribución actual y la proyectada de la población de la zona, la higiene y la seguridad pública, la estética urbana y paisajística, y el futuro desarrollo urbanístico del lugar y de la región en que se encuentra ubicado.

- d) Para los casos en que la apertura de calles esté contemplada dentro de un Plan Orientador de crecimiento según Artículo 47° del presente plan, se deberá respetar los niveles y rasantes aprobadas, a cuyo efecto deberán solicitarse las instrucciones necesarias.
- e) Se deberá aprobar la solicitud de apertura de calles por el Gobierno Deptal, para que después se instalen los servicios de agua, luz eléctrica, saneamiento, se realice el afirmado de calles y obras de arte necesarias para evacuación de pluviales. La autorización del fraccionamiento en lotes se podrá realizar por la totalidad de la urbanización o en forma parcial pero siempre estará sujeta a la instalación de los servicios antes mencionados y a la aprobación de las obras viales por parte de la Dirección de Obras.

Art. 50° - La solicitud de nuevas urbanizaciones con apertura de calles deberán contener como mínimo los siguientes datos:

- a) Documentación donde constate la relación con el inmueble, como ser título de propiedad y antecedentes dominiales.
- b) Planta de ubicación del lote, en un Plano que consigne la manzana que lo contiene y las manzanas circundantes (con su respectivo número), con las principales vías de circulación.
- c) Curvas de nivel con un intervalo de 1.00m referidas al cero oficial nivel medio del Puerto de Montevideo. Mojón de referencia Paso de los Toros N°122 oficina de navegación interior cota 62.95m ubicado en el varadero de Paso de los Toros oficina DINAGUA.
- d) Las calles que acceden a cruzar el predio, deberán tener puntos acotados que los relacionen a la misma referencia que las curvas de nivel.
- e) Se deberán adjuntar proyecto vial y pluvial, contemplando:
 - 1) Todos los lotes que se proyecten deberán tener pendiente de escurrimiento hacia las calles proyectadas. En caso que la topografía del terreno determine la imposibilidad de tal condición, el solicitante deberá proponer una solución de evacuación de pluviales que será evaluada por las oficinas competentes.
 - 2) Las calles proyectadas serán capaces de drenar las aguas pluviales hacia los puntos naturales de escurrimiento, realizándose las obras de regulación necesarias para suavizar su corriente si naturalmente correspondiera su ingreso a padrones linderos.
 - 3) En caso que la topografía del terreno determine la imposibilidad de cumplir con lo establecido para el escurrimiento pluvial de calles y lotes proyectados, el solicitante deberá proponer una solución de evacuación de pluviales que será evaluada por las

oficinas competentes.

- 4) Las calles proyectadas deberán respetar el Plan Orientador de Crecimiento Urbano definido por la IDT y el Municipio o en su defecto presentar propuesta a ser evaluada por el equipo técnico.
- f) Se deberá dar la cota del zampeado del registro del saneamiento más próximo.
- g) Coordenadas en sistema UTM SIRGAS ROU – 21S
- h) Ubicación propuesta de los terrenos para dar cumplimiento al Artículo 38° de Ley 18.308.
- i) Se deberán obtener los consentimientos de UTE y OSE para brindar dichos servicios.

Art. 51° - Las calles.

En general deberán proyectarse las calles de la siguiente forma:

- a) Avenidas y bulevares de conexión o intercomunicación y calles principales:
 1. Avenidas y Bulevares de 30.0 metros.
 2. Calles de 25.0 metros.
 3. Calles de 20.0 metros. – 5.00 metros de vereda y 10.0 metros de calzada.
- b) La continuación de vías existentes deberá respetar sus características.
- c) Las calles tendrán en general un ancho mínimo de 17.0 metros. No obstante, tratándose de calles secundarias pertenecientes a complejos de viviendas organizados, cuando existan razones topográficas, urbanísticas y económicas el ancho podrá ser inferior, previa viabilidad de la Oficina competente, con un mínimo de 15.0 metros
- d) En los amezanamientos y fraccionamientos que se proyectan frente a vías férreas y rutas nacionales, deberán establecerse calles con un ancho mínimo de 17.0 metros a cada lado de dichas vías, los predios frentistas a ellos tendrán una afectación de retiro “Non Edificandi” mínima de 5.0 metros.
- e) Deberán preverse en los puntos convenientes pasajes a distinto nivel con la vía férrea y rutas nacionales, debiendo construirse empalmes especiales a éstas y que lo determinará en cada caso el MTOP.

Los fraccionamientos que se efectúan frente a rutas nacionales antes de ser aprobados por las autoridades municipales se le darán vista al MTOP, siendo obligatoria al establecerse la autorización la inclusión de lo que disponga el MTOP al respecto.

Las avenidas, camino o vías de comunicación que se proyecten marginando cursos de agua seharán en zonas no inundables. Los anchos podrán ser variables dependiendo de las características del lugar, pero nunca podrán tener en parte alguna, un ancho inferior a 30.0 metros.

En los casos de contigüidad a los cauces de dominio público podrán establecerse tales Avenidas como parte de la faja de 150.0 metros que establece el Artículo 13° numeral 3

de la Ley nº10.723 de Centro Poblados del 21/04/1946.

En los casos de contigüidad a tierras inundables, podrán establecerse siempre que no constituyan el único acceso a los predios ocupando tales tierras inundables y con el ancho de 50.0 metros.

f) Cuando se trate de urbanizaciones con apertura de nuevas calles, la Dirección General de Obras dispondrá la inspección del trazado replanteado en el terreno previamente a la aprobación de las calles, a los efectos de comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas.

Para cumplir esta verificación del trazado deberá estar perfectamente amojonado, especialmente en las intersecciones de las alineaciones y ejes de la calle, así como todos los puntos considerados necesarios para el replanteo. Si se comprobara que no se ha cumplido estrictamente con las condiciones establecidas, la Oficina respectiva fijará un plazo adicional para la corrección de las observaciones adoptadas, previo al inicio de las obras.

Art. 52° - Áreas a ceder en cumplimiento de Artículo 38° de Ley 18.308.

El total de las áreas destinadas a espacios públicos como ser plazas, parques, espacios libres, cartera de tierras, ubicación de escuelas, centros asistenciales y otros servicios públicos, no podrán ser inferiores al 10% del sector a intervenir, sin perjuicio del área ocupada por calles y avenidas. Las autoridades departamentales indicarán en cada caso la ubicación de los predios que pasarán a dominio departamental.

El Gobierno Departamental atendiendo las características socio-económicas de su ámbito jurisdiccional o la dotación de áreas para circulaciones públicas del proyecto, podrá disminuir el área a ceder hasta el 8%.

Esta cesión se hará efectiva siempre que se trate de urbanizaciones con apertura de nuevas calles y en aquellos fraccionamientos en el que la superficie del sector a intervenir sea mayor o igual a diez veces la superficie mínima para la zona.

Art. 53° - Dimensión mínima de lotes.

De acuerdo al literal C de la Ley 19.044, se permite el fraccionamiento en parcelas menores a 300 metros cuadrados con un mínimo de 150.0 metros cuadrados en la Zona Reglamentada 1 (ZR1) que cuenten con servicios de agua potable, saneamiento por colector, energía eléctrica, calles pavimentadas y cordón cuneta.

Art. 54° - Definición de lote a la calle e interior.

Se define como "lote a la calle", a la fracción que tiene las dimensiones mínimas en frente y área para la zona.

Se define como "lote interior" a la fracción a la cual se ingresa por un pasaje y se ensancha al fondo. El pasaje del lote interior tendrá las siguientes dimensiones; 3.0 metros mínimo de ancho que será su frente y la longitud será igual a la longitud del lote a la calle. El pasaje es parte del lote interior.

El área del lote interior se calculará a los efectos de cumplir con los mínimos sin computar la superficie del pasaje. En el área del pasaje solo se admitirán techados y/o cubiertas, sujeto a los retiros que correspondan.

Las proporciones de los lotes resultantes serán evaluadas por la Oficina Técnica competente, pudiendo la misma exigir mayor ancho de pasaje cuando la longitud del lote a la calle supere los 50.0 metros.

El presente Artículo se aplicará para predios frentistas a calles existentes con las exigencias que se determinan en las fichas normativas correspondientes; en los cuales se obtenga hasta un máximo de dos predios interiores y no podrá ser utilizado en futuras subdivisiones de los solares a la calle resultantes.

Art. 55° - Jerarquía de zonas.

Los predios frentistas a toda calle que sea límite de zona urbana y/o suburbana, previo informe favorable de la Oficina Competente, podrán adquirir los atributos urbanísticos y dimensiones mínimas de la zona de mayor edificabilidad hasta una profundidad máxima de 50.0 metros.

Art. 56° - Cota 60.

Los predios o partes de predios ubicados por debajo de la poligonal de expropiación de UTE (cota 60) no podrán ser fraccionados ni realizarse nuevas construcciones con fines de residencia permanente, solo se podrán desarrollar actividades de acuerdo a lo establecido en la ficha normativa ZE01.

Art. 57° - Conformación de lotes.

- a) Las líneas divisorias de los lotes deberán ser en lo posible, normales a las alineaciones del frente de los mismos. La Dirección de Ordenamiento Territorial podrá autorizar excepciones a lo antes dispuesto cuando la solución propuesta a juicio de la misma, resulte beneficiosa a la ordenación general de la manzana.
- b) El frente mínimo se medirá normalmente a cada una de las divisorias laterales desde el punto en que la otra divisoria encuentre la alineación de la vía pública. Los casos irregulares serán considerados con carácter especial.
- c) El frente del terreno debe mantener su ancho, hasta una profundidad mínima de 3.00 metros.
- d) Cuando se proyecten fraccionamientos de los que resulten solares con más de un frente sobre las vías públicas, corresponderá que los mismos cumplan con las dimensiones mínimas establecidas para cada uno de los frentes.
- e) Cuando el predio es esquina se puede considerar el frente y el área de la ochava para cumplir con los mínimos establecidos, siempre que los mínimos exigibles así lo requieran. El área de la ochava será considerada servidumbre non edificandi.

f) Cuando se fraccione con frente a calle existente se deberá dejar una entrada prevista para calle continuando con la trama urbana existente. Donde no exista se dejarán previstas entradas paracalles cada 100.0 metros a partir de la esquina más cercana.

g) Cuando se fraccione el frente de un padrón en solares dejando espacios para futuras calles se deberá establecer servidumbre de ochava en las fracciones linderas a la futura calle.

h) Cuando en un fraccionamiento quedaren construcciones o parte de ellas en fracciones distintas, se dejará constancia mediante nota que se deberán separar los servicios de: agua, luz, saneamiento, gas por cañería, etc., a los efectos de no admitir que se generen servidumbres.

i) Sin perjuicio de que el bien tenga sus construcciones regularizadas originalmente, al momento del fraccionamiento se debe verificar si las construcciones en cada solar resultante se mantienen de acuerdo a la ordenanza de construcción vigente. De no ser así, se deberá dejar constancia mediante nota en el Plano de Fraccionamiento.

j) En todo tipo de fraccionamiento la Oficina Competente podrá exigir que se grafique todo elemento existente frente y dentro del predio a fraccionar, por ejemplo: tipo de pavimento, cordón cuneta, cursos de agua, desagües de pluviales, líneas de alta y media tensión, además de ancho de vereda y calzada, columnas del alumbrado público, árboles existentes, etc.

Art. 58° - Tolerancia de dimensiones.

Rige para las zonas reglamentadas 01, 02 y 03.

Para el fraccionamiento de más de 2 terrenos, se admitirán que hasta dos de los solares proyectados se beneficien por una tolerancia del 10% en la longitud mínima de su frente y el 10% de la medida de su área mínima. En la aplicación de esta tolerancia, en ningún caso el frente de los solares proyectados podrá ser inferior a 7.00 metros.

Esta tolerancia será permitida solamente cuando el estricto cumplimiento del dimensionado mínimo que corresponda imponga necesariamente, la disminución de la cantidad de solares proyectados, y no servirá de fundamento para futuras concesiones en otras subdivisiones del mismo predio.

Art. 59° - Planes oficiales de urbanización.

La IDT/MPDT podrá hacer efectiva, cuando exista interés público, la apertura de calles y espacios libres, así como la implantación de los servicios públicos con el fin de acelerar las urbanizaciones aprobadas, haciendo uso de los procedimientos legales de que está facultada.

La IDT procurará coordinar los Planes de urbanización con los de implantación de servicios públicos preferentemente en los que se refieren a los servicios de agua potable, luz, saneamiento y transporte, así como el equipamiento social y cultural para las zonas de viviendas.

Art. 60° - Urbanizaciones en Zona Reglamentada 5

- a) El régimen de fraccionamiento que se desarrolle en ZR5 estará regido por la Ley 17.292 - urbanización de propiedad horizontal (UPH) con sus modificativas, y Ley 10.751 - propiedad horizontal con sus concordantes.
- b) Las dimensiones del área comprendida entre los componentes de la trama de circulación publicano podrán superar un máximo de 10.000 metros
- c) Se podrán admitir superficies mayores para las áreas comprendidas entre los componentes de la trama de circulación pública, en función de la estructura territorial adoptada y del uso turístico como destino principal.
- d) La infraestructura vial de la UPH que se determine de interés para la continuidad del entramado vial de la zona por parte de la intendencia departamental deberá ser liberada al uso público estableciéndose tal condición en el reglamento de copropiedad. La construcción y el mantenimiento de estas áreas de circulación de uso público también serán de cargo exclusivo de la copropiedad debiendo quedar establecido en el reglamento de copropiedad.

Art. 61° - Cobro por derechos de fraccionamiento.

Por cada expediente de fraccionamiento que se tramite, que genere hasta cinco fracciones, se cobrará una tasa equivalente al 1% (uno por ciento) del valor imponible municipal del bien; para el caso que se generen más de 5 (cinco) fracciones, se cobrará en forma adicional el equivalente a 300UI (trescientas Unidades Indexadas) por solar.

Cuando exista apertura de calle se cobrará el 1% (uno por ciento) del valor imponible del bien por el amanzamiento; en caso de fraccionamiento en solares se cobrará en forma adicional el equivalente a 300UI (trescientas Unidades Indexadas) por cada solar resultante.

Dicha suma será abonada en el momento que el interesado tome conocimiento de la resolución de la Intendencia Departamental y siempre que éste sea favorable.

Art. 62° - Sellado parcial.

Cuando el proyecto de fraccionamiento tramitado comprenda a un conjunto de manzanas a ser loteadas, se admitirá el sellado parcial del amanzamiento aprobado, en la medida que se dé cumplimiento a las exigencias correspondientes a dichas manzanas, y se realicen las obras y cesión de espacios públicos que aseguren la urbanización del proyecto.

Se deberá dar cumplimiento al literal f) del Artículo 51° del presente Plan.

(CAPITULO IV: *aprobado por unanimidad de 28 Ediles presentes*).

CAPITULO V

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN, INDICADORES.

1. INSTRUMENTOS.

Art. 63° - Instrumento de Gestión del Plan.

Sin perjuicio del sistema de gestión territorial departamental creada en la Ordenanza de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Depto. de Tacuarembó, responsable de la concreción de los programas de desarrollo urbano y hábitat social, de turismo-patrimonio y ambiente, y desarrollo integrado y promoción económica, el Plan contará con una gerencia y un grupo promotor.

La IDT – MPTD promoverá la creación de las comisiones que fueran necesarias a los efectos de sumeja ejecución y gestión.

Art. 64° - Gerencia del Plan– Equipo Ejecutivo.

La responsabilidad por el cumplimiento del Plan estará a cargo de la Oficina competente del Municipio de Paso de los Toros.

Art. 65° - Grupo Promotor del Plan (GPP).

El MPDT promoverá la creación del Grupo Promotor del Plan.

Convocará a los principales actores locales privados y entidades públicas de la microrregión del MPDT; actores económicos, sociales, culturales y políticos, así como entidades públicas competentes tales como OSE, UTE, ANTEL, las oficinas regionales de los Ministerios e instituciones universitarias.

Los roles asignados al GPP serán de: promoción, propuesta, consulta, generación de acuerdos y de difusión del Plan, en concordancia con el inciso 2 del Artículo 17° de la Ley 18.308.

Art. 66° - Comisión Asesora del Plan.

Su cometido será estudiar, informar y asesorar sobre proyectos especiales o considerar situaciones no contempladas en el Plan.

Art. 67° - Policía Territorial.

El Gobierno Departamental en el ámbito de su competencia ejercerá la función de Policía Territorial con las facultades que establecen los Artículos 68° y 69° de la Ley 18.308.

Art. 68° - Sistema de Información Georreferenciada.

La IDT-MPDT instrumentará el sistema de información geo-referenciada departamental.

Esta herramienta será utilizada en especial para la actualización de información y para los programas de monitoreo y seguimiento del Plan.

Art. 69° - Gestión del Riesgo de Inundación.

El Mapa de Riesgo de Paso de los Toros es un instrumento realizado en conjunto entre la Intendencia Departamental de Tacuarembó y DINAGUA (Artículo 4° del presente decreto, literales x e y).

El Mapa de Riesgo (MDR) se enmarca en la perspectiva de Gestión Integral del Riesgo: “un

proceso social cuyo fin último es la previsión, la reducción y el control permanente de los factores de riesgo de desastres en la sociedad en consonancia con, e integrada al logro de pautas de desarrollo humano, económico, ambiental y territorial sostenibles”.

El MDR permite localizar, controlar, dar seguimiento y representar en forma gráfica los agentes generadores de riesgo, la susceptibilidad del territorio a verse afectado, los niveles de exposición de viviendas e infraestructuras y la vulnerabilidad de la población.

Posibilita que se identifiquen las zonas de la ciudad que pueden ser afectadas por inundaciones, orientar las dinámicas urbanas hacia zonas seguras, apoyar la transformación de zonas de riesgo alto en zonas de oportunidad y reducir y/o mitigar el riesgo de inundación de personas, viviendas e infraestructuras de la ciudad.

La zonificación de la ciudad según sus riesgos de inundación da elementos para categorizar el uso y ocupación del suelo, en articulación con la normativa nacional y local en vigencia.

La herramienta no se limita en la identificación de las zonas de riesgos actuales, que requieren de una acción correctiva o mitigatoria, sino que además propone medidas prospectivas considerando el riesgo futuro, es decir, aquel que aún no es evidente en el territorio pero que, de seguir la tendencia actual en los procesos de construcción de vulnerabilidad, se transformaría en un escenario de riesgo.

El mapa de riesgo no es un producto terminado, sino un proceso continuo en el tiempo que requiere de permanente evaluación en función de las dinámicas territoriales y demográficas, la variabilidad y el cambio climático, o del nuevo conocimiento generado.

Art. 70° - Zonas de riesgo por Inundaciones.

a) **Riesgo alto:**

Para todos aquellos predios identificados en el Plano Mapa de Riesgo y en el Listado de Predios con categoría de riesgo alto, se prevé una acción de transformación, como ser, relocalización y/o asignación de nuevo programa arquitectónico compatible con inundaciones, como, por ejemplo: espacio público, etc.

b) **Riesgo potencial:**

Para todos aquellos predios identificados en el Plano Mapa de Riesgo y en el Listado de Predios con categoría de riesgo potencial, se prevé su monitoreo para evitar su ocupación con usos o actividades incompatibles con la inundación, en coherencia con al modelo territorial propuesto en el presente Plan. Para este fin se recomienda utilizar la figura de policía territorial.

c) **Riesgo medio:**

Para todos aquellos predios identificados en el Plano Mapa de Riesgo y en el Listado de Predios con categoría de riesgo medio, se prevé una acción de mitigación a la inundación y restricciones para las construcciones nuevas.

A continuación, se mencionan algunas medidas de mitigación sin perjuicio de que la administración proponga otras.

En las nuevas edificaciones se deberá contar con:

- Medidas tendientes a garantizar la hermeticidad de las Plantas bajas, mediante altura

mínimade antepecho de ventana de un metro.

- Escalones de ingreso, exclusas en puertas e impermeabilización de muros.
- Estructuras dimensionadas para soportar la presión y sub-presión producida por el agua.
- Nivel de piso terminado de la vivienda por encima del nivel de calle y/o por encima de la curva Tr100. Instalación sanitaria interna diseñada y construida de modo de minimizar el riesgo de sushabitantes, debiendo contar con válvulas anti retorno.
- Instalación eléctrica adecuada a la situación de inundación de modo de minimizar el riesgo devida de los habitantes.
- En las edificaciones existentes se promoverá la progresiva adopción de las medidas exigidas para nuevas edificaciones

. Asimismo, se prohíbe la construcción de sótanos y se promueve la construcción en Planta alta como medida de contingencia ante el evento de inundación.

d) Riesgo bajo:

Para todos aquellos predios identificados en el Plano Mapa de Riesgo y en el Listado de Predios concategoría de riesgo bajo, se prevé la restricción de ubicación de servicios o equipamientos vitales, en el entendido que son aquellos fundamentales para el funcionamiento cotidiano de la ciudad, así comopara actuar durante una inundación, por ejemplo: hospitales, cárceles, cuartel de bomberos, vertederosde residuos, entre otros.

Además, se restringe la ubicación de industrias con residuos peligrosos y todas aquellas infraestructuras que a juicio del Ejecutivo Departamental se consideren que, de verse afectados por eventos de inundación, tendrían un impacto significativo en la salud de la población, el funcionamiento de la ciudad y/o en la calidad del medioambiente.

e) Predios afectados parcialmente por la poligonal de expropiación de UTE (cota 60):

Ante la demanda por habilitaciones de emprendimientos, permisos de construcción, cambio de categoría, se prevén 2 opciones:

1. Cuando la superficie que se encuentra por encima de la poligonal cumple con los mínimos establecidos para la zona a la que pertenece el padrón, se permite el fraccionamiento según poligonal para generar 2 solares; uno por debajo de la misma con restricciones por inundaciones de acuerdo al mapa de riesgo y otro por encima; siempre y cuando no se generensolares enclavados.
Cuando se trate de un predio de grandes dimensiones que permita la creación de más de un solar en la superficie que se encuentra por encima de la poligonal, se permitirá el fraccionamiento. Las oficinas competentes podrán solicitar otros estudios de mayor profundidad, en casos particulares.
2. En caso contrario mantener un único predio, donde por debajo de la poligonal quedan prohibidas las actividades residenciales permanentes incompatibles con inundación. Para las actividades compatibles se tomarán las medidas de mitigación

correspondientes.

Art. 71° - Zonas de riesgo por Inundaciones de Cañada Ceibal.

Actualmente en tanto no se desarrollen acciones específicas para modificar el comportamiento del curso y reducir las zonas de inundación, rigen las zonas de riesgo determinadas en el Plano Mapa de Riesgo.

En caso de realizarse las obras de infraestructura la Intendencia podrá redefinir la categorización de riesgo para los predios que corresponda según los criterios expresados en la Memoria Explicativa y se prevé para estos predios las medidas asociadas a cada nivel, siendo ésta una modificación no sustancial al Plan Local.

Art. 72° - Crecida de pequeños cursos de agua urbanos.

Para los predios identificados en el Plano Mapa de Riesgo y en el Listado de Predios como atravesados por cañadas o cursos de agua intermitentes, así como, atravesados por una zona buffer de 10 y 30 m medido a partir del eje del curso, rigen las siguientes disposiciones:

Todo fraccionamiento nuevo, construcción, reforma, ampliación, movimiento de tierra en padrones afectados por cañadas o cursos de agua intermitente, deberá contar con informe de viabilidad de la Oficina competente, previa al otorgamiento de los permisos y/o autorizaciones correspondientes.

Ante estas solicitudes dicha oficina podrá exigir el estudio técnico, realizado por técnico idóneo (ingeniero hidráulico) que incluya medidas estructurales tendiendo a una solución eficiente y sustentable del drenaje pluvial, preservando el curso de agua y sin interrumpir la libre circulación de las aguas.

Podrá establecer también medidas especiales de edificación con el fin de minimizar el riesgo: retiros, servidumbres, rellenos, altura de piso terminado, entre otros.

Art. 73° - Comunicación de cambios de nivel de riesgos.

La Intendencia Departamental, previo informe del MPDT, deberá comunicar a la Oficina de Inundaciones y Drenaje Urbano de DINAGUA sobre las modificaciones que impliquen cambios de nivel de riesgo –padrón, categoría de riesgo, fecha de modificación, etc.

2. INDICADORES

Art. 74° - Indicadores de seguimiento referentes a los objetivos estratégicos del instrumento.

Institucionalidad local:

- Cantidad de personas capacitadas / número de cursos dictados.
- Cantidad de talleres realizados.
- Cuantos ámbitos de intercambio se generaron.

Capital Humano:

- Cantidad de propuestas y cursos realizados.
- Número de Salas virtuales creadas.
- Creación de programa coworking.

Actividad económica y empleo:

- Número de padrones con alcúotas aplicadas.
- Formulación de proyecto, incubadora de empresas.
- Convenios gestionados con IDT y/o Municipio.
- Número de empresas

Infraestructura:

- Acuerdo firmado con UTE por padrones afectados por mapa de riesgo.
- Elaboración del plan de gestión ZE01 y proyectos elaborados.
- Superficie de suelo urbanizable.
- Avance del proyecto de reubicación del sitio de disposición final de RSU.
- Cultura, patrimonio y ambiente:
- Dirección incorporada al Organigrama Municipal.
- Número de gestores capacitados.
- Elaboración de inventario.

Art. 75° - Fuera de Ordenamiento.

Para aquellos padrones donde su actividad se vuelva incompatible definida para la zona a la que pertenecen quedan de hecho fuera de ordenamiento, dispondrán de un plazo de 8 años; a partir de la resolución que determine su afectación, para su reubicación o para el cese de aquellas actividades incompatibles con el instrumento.

Dicho plazo podrá ser prorrogado a propuesta del Municipio de Paso de los Toros, según informeprevio de la Oficina competente.

Art. 76° - Toda solicitud que no se encuentre incluida en el presente articulado, recabará de las oficinascompetentes las condiciones a que deberá ajustarse.

Con el respectivo informe técnico, se someterá a consideración del Ejecutivo Departamental y si correspondiere al Legislativo Departamental.

Art. 77° - Deróguese todos los Decretos o contenidos de éstos que se contrapongan al presente Plan.

(CAPITULO V: *aprobado por unanimidad de 28 Ediles presentes*).

CAPITULO VI

INFORMACIÓN GRAFICA: FICHAS NORMATIVAS, PLANOS, ANEXOS.

FICHA NORMATIVA DE ZONA ESPECIAL 01		
CATEGORÍA: SUBURBANO		
ATRIBUTOS		ZE 01 - ZONA COSTERA
USO DEL SUELO	Permitidos	Actividades recreativas según un programa integral de parque costero. Viviendas permanentes existentes consolidadas con nivel de riesgo medio según MDR afectadas por medidas cautelares.
	Condicionados	Para los predios identificados en “Plano Mapa de Riesgo” que tengan asignada una categoría de riesgo por inundaciones, se establecen los criterios de actuación conforme al Artículo 70° y 71° según corresponda.
		Para los predios identificados en “Plano Mapa de Riesgo” como atravesados por cañadas, cursos de agua o buffer, rigen las disposiciones del Artículo 72°
		Para los predios identificados en “Plano Mapa de Riesgo” identificados como predios de grandes dimensiones rigen las disposiciones del Artículo 70°
Prohibidos	<ol style="list-style-type: none"> 1) Fraccionamientos en régimen común y en propiedad horizontal. 2) Toda actividad de explotación agrícola – ganadera y de extracción. 3) Construcciones nuevas de carácter residencial y toda otra que no tenga relación directa con el programa integral de Parque Costero. 	

SUPERFICIE MIN. DEL LOTE		No corresponde.
FORMA DEL LOTE	Frente mínimo	No corresponde.
F.O.S. MAXIMO		Sujeto a lo que se determine en Programa Integral Parque Costero.
F.O.T. MAXIMO		Sujeto a lo que se determine en Programa Integral Parque Costero.
ALTURA MAXIMA		Sin perjuicio de vistas naturales al río.
RETIROS	Frontal	No corresponde.
	Lateral	No corresponde.
ARQUITECTURA		Acorde con el entorno inmediato.
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	Sujeto a lo que se determine en Programa Integral Parque Costero.
	Vialidad	Sujeto a lo que se determine en Programa Integral Parque Costero.
	Arbolado	Sujeto a lo que se determine en Programa Integral Parque Costero.
	Equipamiento Urbano	Sujeto a lo que se determine en Programa Integral Parque Costero.
ESTACIONAMIENTOS		Se deberá contemplar espacios destinados para estacionamiento.

ESPECIFICIDADES		<p>Se elaborará Proyecto Integral de Parque Costero, abarcando:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Mirador Club Náutico, Los Arenales, Playa Santa Isabel, La Correntada, El Sauce, La Picada, Parque Botánico. 2) Rambla costanera, actividades recreativas y deportivas. 3) Proyectos Reserva Natural Urbana de Los Humedales: el Sauzal, La Correntada, el Surubí, Santa Isabel y El Ceibal. 4) Proyectos de realojos de asentamientos ubicados en zonas identificadas con nivel de riesgo rojo según MDR. 5) El proyecto integral deberá contar con estudio de impacto ambiental según art. 28 de la ordenanza deptal de ordenamiento territorial. 6) Se deberá contemplar lo establecido en el Artículo 46°.
------------------------	--	--

FICHA NORMATIVA DE ZONA ESPECIAL 02 DE ORDENAMIENTO DIFERIDO.**CATEGORÍA: URBANO CONSOLIDADO****ATRIBUTOS****ZE 02 - CAÑADA CEIBAL**

USO DEL SUELO	Permitidos	Residencial y comercial sujeto a Proyecto de Recuperación Ambiental y Urbanístico Cañada Ceibal.
	Condicionados	Para los predios identificados en "Plano Mapa de Riesgo" que tengan asignada una categoría de riesgo por inundaciones, se establecen los criterios de actuación conforme al Artículo 70° y 71° según corresponda.
		Para los predios identificados en "Plano Mapa de Riesgo" como atravesados por cañadas, cursos de agua o buffer, rigen las disposiciones del Artículo 72°
		Para los predios identificados en "Plano Mapa de Riesgo" identificados como predios de grandes dimensiones rigen las disposiciones del Artículo 70°
Prohibidos	<ol style="list-style-type: none">1) Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos).2) Actividades que ocupen calles y aceras para su funcionamiento (exceptuando la actividad gastronómica).3) Actividades que requieran el transporte en camiones mayores a 3500kgs para sus procesos de producción o comercialización, tales como barracas, talleres, procesos industriales, depósitos. Se aceptan actividades de carga y descarga en el horario establecido por la ordenanza respectiva.4) No se admitirá la instalación de prostíbulos y whiskerías.	

SUPERFICIE MIN. DEL LOTE		Desde Justa R. de Bálsamo al Norte ídem ZR03. Desde Justa R. de Bálsamo al Sur ídem ZR01.
FORMA DEL LOTE	Frente mínimo	Desde Justa R. de Bálsamo al Norte ídem m ZR03. Desde Justa R. de Bálsamo al Sur ídem ZR01.
F.O.S. MÁXIMO		Desde Justa R. de Bálsamo al Norte ídem ZR03. Desde Justa R. de Bálsamo al Sur ídem ZR01.
F.O.T. MÁXIMO		Desde Justa R. de Bálsamo al Norte ídem ZR03. Desde Justa R. de Bálsamo al Sur ídem ZR01.
ALTURA MAXIMA		Desde Justa R. de Bálsamo al Norte ídem ZR03. Desde Justa R. de Bálsamo al Sur ídem ZR01.

RETIROS		Desde Justa R. de Bálsamo al Norte ídem ZR03. Desde Justa R. de Bálsamo al Sur ídem ZR01. Para los predios afectados (atravesados) por cañada Ceibal se determinará un retiro "non edificandi" de 20m desde el eje de la cañada a ambos lados hasta tanto no se elabore el proyecto de recuperación ambiental.
ARQUITECTURA		Acorde con el entorno inmediato. Prohibida las construcciones en adobe, chapa, cartón y material de descarte.
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	Desde Justa R. de Bálsamo al Norte ídem ZR03. Desde Justa R. de Bálsamo al Sur ídem ZR01.
	Vialidad	Desde Justa R. de Bálsamo al Norte ídem ZR03. Desde Justa R. de Bálsamo al Sur ídem ZR01.
	Arbolado	Desde Justa R. de Bálsamo al Norte ídem ZR03. Desde Justa R. de Bálsamo al Sur ídem ZR01.
	Equipamiento Urbano	Desde Justa R. de Bálsamo al Norte ídem ZR03. Desde Justa R. de Bálsamo al Sur ídem ZR01.
ESTACIONAMIENTOS		Obligatorio de acuerdo a normativa de estacionamiento Artículo 36°
INFRAESTRUCTURA		Saneamiento, agua, energía eléctrica, fibra óptica, calles pavimentadas, alumbrado público.
JARDINERIA Y ARBOLADO		Según Proyecto de Recuperación Ambiental y Urbanístico Cañada Ceibal.

ESPECIFICIDADES		<ol style="list-style-type: none"> 1) Se elaborará Proyecto de Recuperación Urbana y Ambiental de los entornos de Cañada Ceibal. 2) La zona será motivo de una intervención inmediata y otra de mediano plazo. La inmediata consistirá en redimensionar las alcantarillas de manera tal que permitan evacuar correctamente los caudales determinados por el modelo hidráulico descrito en anexos. La intervención de mediano plazo consistirá en la formulación de un proyecto urbanístico a ser financiado y ejecutado antes de la 1ra revisión del presente plan. 3) Los padrones se registrarán por los criterios determinados en el mapa de riesgo. 4) El proyecto deberá contar con estudio de impacto ambiental según art. 28 de la ordenanza deptal de ordenamiento territorial. 5) Se deberá contemplar lo establecido en el Artículo 46°.
------------------------	--	---

FICHA NORMATIVA DE ZONA ESPECIAL 03**CATEGORÍA: RURAL POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE A SUBURBANO****ATRIBUTOS****ZE 03 - PADRON 2150 PARTE**

USO DEL SUELO	Permitidos	Uso Industrial-logístico que surjan de un estudio de prefactibilidad realizado por la administración deptal.
	Condicionalos	Vivienda como servicio anexo al uso industrial.
	Prohibidos	No se admitirá urbanización con destino residencial e incompatible en suelo con relleno sanitario y vertedero de residuos sólidos urbanos.

SUPERFICIE MIN. DEL LOTE		No corresponde.
FORMA DEL LOTE	Frente mínimo	No corresponde.
F.O.S. MÁXIMO		No corresponde.
F.O.T. MÁXIMO		No corresponde.
ALTURA MÁXIMA		No corresponde.
RETIROS	Frontal	No corresponde.
	Lateral	No corresponde.
ARQUITECTURA		Acorde con el entorno inmediato.
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	No corresponde.
	Vialidad	A definir según proyectos.
	Arbolado	A definir según proyectos.
	Equipamiento Urbano	A definir según proyectos.
ESTACIONAMIENTOS		A definir según proyectos.
INFRAESTRUCTURA		No corresponde.
JARDINERÍA Y ARBOLADO		A definir según proyectos.

<p>ESPECIFICIDADES</p>		<p>1) Proyecto de rectificación de calle Camino Rincón de los Bálsamos, liberando tierras urbanizables al este de la misma, pasando automáticamente a la zonificación ZR2.</p> <p>2) Buffer de 50m frente a ZR2 y de 100m frente a ZR5.</p> <p>3) Protección costera: el ancho de faja se reglamentará en concordancia con lo que determine la Iniciativa para el Rio Negro, el Plan de Desarrollo Región Centro y demás disposiciones reglamentarias al respecto.</p> <p>4) En el padrón 2150 actual vertedero de residuos sólidos urbanos se implantó celdas con el correcto tratamiento de lixiviados para un periodo de uso de entre 3 y 5 años, mientras se ejecuta un proceso de cierre definitivo de acuerdo a las normas técnicas establecidas en el proyecto de ejecución de acuerdo a la Resolución Ministerial del MVOTMA 690/2019 literal t) del artículo 2°.</p> <p>5) El padrón 2150 actual vertedero de residuos urbanos en proceso de abandono.</p>
-------------------------------	--	---

FICHA NORMATIVA DE ZONA ESPECIAL 04**CATEGORÍA: RURAL PRODUCTIVO POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE A SUBURBANO TURISTICO****ATRIBUTOS****ZE 04 - PENINSULA RURAL**

USO DEL SUELO	Permitidos	Vivienda unifamiliar e instalaciones vinculadas a la actividad rural productiva.
	Condicionados	Construcciones o emprendimientos incompatibles con las actividades existentes y con las que se instalen. Las actividades nuevas a instalarse deberán solicitar viabilidad previa y autorización según artículo 32 de la ODDOT.
	Prohibidos	1) Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) 2) No se admitirá la instalación de prostíbulos, pubs y whiskerías ni actividades de carácter industrial y /o de depósito de logística. 3) Construcciones de carácter colectivo: complejo de viviendas, posadas, hoteles.

SUPERFICIE MIN. DEL LOTE		5.0 hás
FORMA DEL LOTE	Frente mínimo	100m
F.O.S. MÁXIMO		Para vivienda unifamiliar y servicios hasta 500m ² Para Galpones hasta 1000m ²
F.O.T. MAXIMO		0,06
ALTURA MAXIMA		Para vivienda unifamiliar y servicios 6,00m
RETIROS	Frontal	15,0m de frente a la continuación de Camino de Los Bálsamo.
	Lateral	20,0m
ARQUITECTURA		Acorde con el entorno inmediato, prohibida la construcción en adobe, chapa, cartón y material de descarte.
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	-
	Vialidad	Los pavimentos serán como mínimo de tosca basáltica.
	Arbolado	Se reforzara el arbolado en las vías de circulación.
	Equipamiento Urbano	Se implementará según necesidad.
ESTACIONAMIENTOS		Todo proyecto deberá contemplar propuesta de estacionamiento.
INFRAESTRUCTURA		Alumbrado público, energía eléctrica, calles pavimentadas.

JARDINERÍA ARBOLADO	Y	En predios privados se podrán plantar árboles hasta 5,00m mínimo de los límites del predio.
--------------------------------	----------	---

ESPECIFICIDADES		<p>1) Para el desarrollo de actividades de uso residencial turístico se deberá realizar el cambio de categoría mediante un Programa de Actuación Integrada (PAI).</p> <p>2) Se deberá contemplar lo establecido en el Artículo 46°.</p> <p>3) Faja de protección costera: el ancho de faja se reglamentará en concordancia con lo que determine la Iniciativa para el Río Negro, el Plan de Desarrollo Región Centro y demás disposiciones reglamentarias al respecto.</p>
------------------------	--	---

FICHA NORMATIVA DE ZONA ESPECIAL 05**CATEGORÍA: RURAL PRODUCTIVO - PREFERENTEMENTE TURISTICO.****ATRIBUTOS****ZE 05 - RURAL PRODUCTIVO**

USO DEL SUELO	Permitidos	Uso rural productivo y turístico.
	Condicionados	Construcciones o emprendimientos incompatibles con las actividades existentes. . Las actividades nuevas a instalarse deberán solicitar viabilidad previa y autorización según artículo 32 de la ODDOT.
	Prohibidos	Actividades industriales no derivadas de la producción rural.

SUPERFICIE MIN. DEL LOTE		5has
FORMA DEL LOTE	Frete mínimo	Relación largo por ancho mayor a 0,2 - Servidumbre de paso a 17m.
F.O.S. MAXIMO		No corresponde.
F.O.T. MAXIMO		No corresponde.
ALTURA MAXIMA		No corresponde.
RETIROS	Frontal	15,0m caminos y servidumbres.
ARQUITECTURA		Acorde con el entorno inmediato, prohibida la construcción en adobe, chapa, cartón y material de descarte.
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	No aplica.
	Vialidad	No aplica.
	Arbolado	Sí. Se reforzará el arbolado en las vías de circulación.
	Equipamiento Urbano	No aplica.
ESTACIONAMIENTOS		No aplica. Propuestas según proyectos.
INFRAESTRUCTURA		Sistema Saneamiento, agua, energía eléctrica, calles y servidumbres afirmadas
JARDINERIA Y ARBOLADO		En predios privados, se podrán plantar árboles.

ESPECIFICIDADES		<p>1) Se deberá contemplar lo establecido en el Artículo 46°.</p> <p>2) Protección costera: ancho de faja que se define como no sustancial a los efectos de aplicación del artículo 29°, ley 18308, el cual se reglamentará según lo que determine la Iniciativa para el Rio Negro, el Plan de Desarrollo Región Centro y demás disposiciones reglamentarias al respecto.</p>
------------------------	--	---

FICHA NORMATIVA DE ZONA ESPECIAL 06**CATEGORÍA: RURAL - POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE A SUB URBANO****ATRIBUTOS****ZE 06 - RINCON DEL BONETE**

USO DEL SUELO	Permitidos	Rural Productivo.
	Condicionalos	Se reconocen los usos existentes residencial e industrial.
	Prohibidos	Toda nueva actividad no derivada de la producción rural.

SUPERFICIE MIN. DEL LOTE		5.0has
FORMA DEL LOTE	Frete mínimo	Relación largo por ancho mayor a 0,2 - Servidumbre de paso a 17m.
F.O.S. MAXIMO		No aplica
F.O.T. MAXIMO		No aplica
ALTURA MAXIMA		No aplica
RETIROS	Frontal	15.0m caminos y servidumbres.
ARQUITECTURA		Acorde con el entorno inmediato, prohibida la construcción en adobe, chapa, cartón y material de descarte.
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	No aplica.
	Vialidad	No aplica.
	Arbolado	Si. Se reforzará el arbolado en las vías de circulación.
	Equipamiento Urbano	No aplica.
ESTACIONAMIENTOS		No aplica
INFRAESTRUCTURA		Sistema Saneamiento, agua, energía eléctrica, calles y servidumbres afirmadas
JARDINERIA ARBOLADO	Y	En predios privados se podrán plantar árboles.

ESPECIFICIDADES		<p>1) La regularización y/o la transformación de la zona queda sujeta a un Programa de Actuación Integrada (PAI).</p> <p>2) Se deberá contemplar lo establecido en el Artículo 46°.</p> <p>3) Faja de protección costera: el ancho de faja se reglamentará en concordancia con lo que determine la Iniciativa para el Rio Negro, el Plan de Desarrollo Región Centro y demás disposiciones reglamentarias al respecto.</p>
------------------------	--	--

FICHA NORMATIVA DE ZONA ESPECIAL 07 - ZONAS ACTIVIDADES MULTIPLES (ZAM)**CATEGORÍA: SUB URBANO INDUSTRIAL****ATRIBUTOS****ZE 07 - ZONA DE ACTIVIDADES MULTIPLES INDUSTRIAL**

USO DEL SUELO	Permitidos	Uso Industrial-logístico de acuerdo a un estudio de prefactibilidad autorizado por la administración deptal.
	Condicional	Vivienda como servicio anexo al uso industrial.
	Prohibidos	1) No se admitirá urbanización con destino residencial. 2) No se admitirá la instalación de prostíbulos, pubs y whiskerías en la zona.

SUPERFICIE MÍN. DEL LOTE		General para la zona 5.000m ² Frente a calles 25 de agosto y Grauert 10.000m ²
FORMA DEL LOTE	Frente mínimo	General para la zona 50m. Frente a calles 25 de agosto y Grauert 100m.
F.O.S. MÁXIMO		Variable dependiendo del emprendimiento.
F.O.T. MÁXIMO		Variable dependiendo del emprendimiento.
ALTURA MAXIMA		Variable dependiendo del emprendimiento.
RETIROS	Frontal	Variable dependiendo del emprendimiento.
	Lateral	Variable dependiendo del emprendimiento.
ARQUITECTURA		Acorde con el tipo de emprendimiento.
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	No Aplica
	Vialidad	Los pavimentos serán de riego asfáltico.
	Arbolado	Si. Se reforzará el arbolado en las vías de circulación.
	Equipamiento Urbano	Según infraestructura.
ESTACIONAMIENTOS		Se deberá prever espacio para estacionamiento según artículo 36°
INFRAESTRUCTURA		Sistema de Saneamiento adecuado, agua, energía eléctrica, calles pavimentadas.
JARDINERÍA Y ARBOLADO		Variable dependiendo del emprendimiento. Se implementará cortina verde en zona de buffer.

ESPECIFICIDADES	<p>1) Buffer (zona de amortiguación ambiental) frente a zonas reglamentadas yespeciales linderas de 50m. de ancho.</p> <p>2) Para la zona se deberá proyectar un acceso directo a Ruta N°5 desde el norte.</p> <p>3) Por preexistencia de actividad industrial frigorífica en el padrón N° 13.254, declárese suburbano enclave industrial, limitándose el uso únicamente a dicha actividad y su crecimiento quedará condicionado a estudio de impacto ambiental. Se establece una servidumbre de paso para ingreso a Cementerio de Los Bálsamo.</p> <p>4) Faja de protección costera: el ancho de faja se reglamentará en concordancia con lo que determine la Iniciativa para el Rio Negro, el Plan de Desarrollo Región Centro y demás disposiciones reglamentarias al respecto.</p>
------------------------	--

FICHA NORMATIVA DE ZONA ESPECIAL 08 – ZAM		
CATEGORÍA: SUBURBANO LOGÍSTICO		
ATRIBUTOS		ZE 08 - ZAM LOGISTICO - SECTOR A

USO DEL SUELO	Permitidos	Uso comercial, industrial, logístico sin emisiones relevantes.
	Condicionados	Toda actividad relacionada a usos comerciales, industriales y logísticos, de acuerdo a sus emisiones.
	Prohibidos	1) No se admitirá urbanización con destino residencial. 2) No se admitirá la instalación de prostíbulos, pubs y whiskerías en la zona.

SUPERFICIE DEL LOTE MIN.		General para la zona 5.000m ²
FORMA DEL LOTE	Frente mínimo	General para la zona 50m.
F.O.S. MÁXIMO		Variable dependiendo del emprendimiento.
F.O.T. MÁXIMO		Variable dependiendo del emprendimiento.
ALTURA MÁXIMA		Variable dependiendo del emprendimiento.
RETIROS	Frontal	Frente a camino y vía férrea los retiros legales que correspondan.
	Lateral	Variable dependiendo del emprendimiento.
ARQUITECTURA		Acorde con el tipo de emprendimiento.
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	No aplica.
	Vialidad	Los pavimentos serán como mínimo de riego asfáltico.
	Arbolado	Se reforzará el arbolado en las vías de circulación.
	Equipamiento Urbano	Referido a infraestructura.
ESTACIONAMIENTOS		Se deberá prever espacio para estacionamiento según artículo 36°
INFRAESTRUCTURA		Sistema de saneamiento adecuado, agua, energía eléctrica, calles pavimentadas.
JARDINERÍA Y ARBOLADO		Variable dependiendo del emprendimiento.

ESPECIFICIDADES		1) Proyectar conectividad con ruta 5 y ZE07 Padrones Afectados por línea alta tensión. 2) Se permitirán las actividades que surjan de un estudio de prefactibilidad que deberá analizar la administración departamental de acuerdo a lo establecido en artículo 17°.
------------------------	--	---

		<p>3) La faja paralela a Ruta N°5 y Camino existente, deberá regularizar su situación dominial para hacer efectiva su incorporación a la presente zona.</p>
--	--	--

FICHA NORMATIVA DE ZONA ESPECIAL 08 – ZAM**CATEGORÍA: SUBURBANO LOGÍSTICO****ATRIBUTOS****ZE 08 - ZAM LOGISTICO - SECTOR B**

USO DEL SUELO	Permitidos	Servicios industriales, logísticos y comerciales sin emisiones relevantes.
	Condicionalos	Toda actividad relacionada a usos comerciales, industriales y logísticos de acuerdo a sus emisiones.
	Prohibidos	1) No se admitirá urbanización con destino residencial. 2) No se admitirá la instalación de prostíbulos y whiskerías.

SUPERFICIE DEL LOTE	MIN.	600m ² (Ley N°18.308)
FORMA DEL LOTE	Frete mínimo	20m Variable dependiendo del emprendimiento.
F.O.S. MAXIMO		
F.O.T. MAXIMO		Variable dependiendo del emprendimiento.
ALTURA MAXIMA		Variable dependiendo del emprendimiento.
RETIROS	Frontal	Frete a camino y vía férrea los retiros legales que correspondan.
	Lateral	Variable dependiendo del emprendimiento.
ARQUITECTURA		Acorde con el tipo de emprendimiento.
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	No aplica.
	Vialidad	Los pavimentos serán como mínimo de riego asfáltico.
	Arbolado	Se reforzará el arbolado en las vías de circulación.
	Equipamiento Urbano	Referido a infraestructura.
JARDINERÍA ARBOLADO	Y	Variable dependiendo del emprendimiento.

ESPECIFICIDADES		1) Proyecto de realojo y asentamiento lado norte de ruta N°5. 2) El Camino existente, antigua Ruta N°5, deberá regularizar su situación dominial para hacer efectiva su incorporación a la presente zona.
------------------------	--	--

FICHA NORMATIVA DE ZONA ESPECIAL 09**CATEGORÍA: RURAL - POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE A SUB URBANO LOGISTICO Y/O INDUSTRIAL****ATRIBUTOS** **ZE 09 - RURAL PRODUCTIVO PTS**

USO DEL SUELO	Permitidos	Vivienda unifamiliar e instalaciones vinculadas a la actividad rural productiva.
	Condicionalos	Construcciones o emprendimientos incompatibles con las actividades existentes y con las que se instalen.
	Prohibidos	Toda nueva actividad no derivada de la producción rural.

SUPERFICIE MIN. DEL LOTE		5.0has
FORMA DEL LOTE	Frete mínimo	Relación largo por ancho mayor a 0,2 - Servidumbre de paso a 17m.
F.O.S. MAXIMO		No aplica
F.O.T. MAXIMO		No aplica
ALTURA MAXIMA		No aplica
RETIROS	Frontal	15.0m caminos y servidumbres.
ARQUITECTURA		Acorde con el entorno inmediato, prohibida la construcción en adobe, chapa, cartón y material de descarte.
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	No aplica.
	Vialidad	No aplica.
	Arbolado	Si. Se reforzará el arbolado en las vías de circulación.
	Equipamiento o Urbano	No aplica.
ESTACIONAMIENTOS		No aplica.
INFRAESTRUCTURA		Sistema Saneamiento, agua, energía eléctrica, calles y servidumbres afirmadas
JARDINERIA Y ARBOLADO		Variable dependiendo del emprendimiento.

ESPECIFICIDADES		1) La transformación de la zona queda sujeta a un Programa de Actuación Integrada (PAI). 2) El padrón 10.385 admite únicamente transformación a Suburbano Logístico.
------------------------	--	---

FICHA NORMATIVA DE ZONA REGLAMENTADA 01**CATEGORÍA: URBANO CONSOLIDADO****ATRIBUTOS****ZR 01 – CENTRO**

USO DEL SUELO	Permitidos	Residencial y comercial hasta 200m ² .
	Condicional	Comercial mayor a 200m ² y servicios (salas velatorias, pubs, Discotecas etc.). Para los predios identificados en “Plano Mapa de Riesgo” que tengan asignada una categoría de riesgo por inundaciones, se establecen los criterios de actuación conforme al Artículo 70° según corresponda. Para los predios identificados en “Plano Mapa de Riesgo” como atravesados por cañadas, cursos de agua o buffer, rigen las disposiciones del Artículo 72° Para los predios identificados en “Plano Mapa de Riesgo” identificados como predios de grandes dimensiones rigen las disposiciones del Artículo 70°
Prohibidos	<ol style="list-style-type: none">1) Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos).2) Actividades que ocupen calles y aceras para su funcionamiento (exceptuando actividad gastronómica).3) Actividades que requieran el transporte en camiones mayores a 5000kgs para sus procesos de producción o comercialización, tales como barracas, talleres, procesos industriales, depósitos. Se aceptan actividades de carga y descarga en el horario establecido por la ordenanza respectiva.4) No se admitirá la instalación de prostíbulos y whiskerías.5) La instalación de servicios vitales según Mapa de Riesgo.	

SUPERFICIE MIN. DEL LOTE		300m ² (Ley N°18.308) 150m ² (Ley N°18.367 y N°19.044) con saneamiento por colector.
FORMA DEL LOTE	Frente mínimo	7,0m 3,0m mínimo para lotes al fondo.
F.O.S. MÁXIMO		80% para uso general 100% para zona comercial determinada según Artículo 23° literal a)
F.O.T. MÁXIMO		Para calles 3.2 Sobre avenidas y Bulevares 4.8
ALTURA MAXIMA		Para predios frente a Calles: 12,0m sobre la línea de propiedad. Para predios frente a Avenidas y Bulevares: 18,0m (PB + 5 niveles) a ambos lados de las mismas.
RETIROS	Frontal	No obligatorio. Una vez consolidado el programa Integral de parque costero, todos los predios frentistas al mismo quedan afectados por retiro frontal non edificandi de 5,0m.
	Lateral	No obligatorios para construcción tradicional. La normativa establecerá los retiros correspondientes para construcciones consistemas no tradicionales.
	Tratamiento de retiros frontales	Para programas residenciales será retiro jardín, para los comerciales se podrá optar por retiro vereda; determinado por artículo 33°.
ARQUITECTURA		Acorde con el entorno inmediato. Prohibida las construcciones en adobe, chapa, cartón y material de descarte.
ESTACIONAMIENTOS		Determinado en Artículo 36°.
INFRAESTRUCTURA		Sistema de Saneamiento, agua, energía eléctrica, alumbrado público, fibra óptica, calles pavimentadas.
JARDINERÍA ARBOLADO	Y	En predios privados se podrán plantar árboles a 2m mínimo de la medianera, dependiendo de la especie.

ESPECIFICIDADES		<ol style="list-style-type: none"> 1) Zona comercial, Artículo 23° literal a). 2) Jerarquización de proyecto de alineaciones que une calle Adelaida Puyol y Ruta 5. 3) Proyecto de drenaje urbano y estudio pluvial particular para esta zona. 4) Proyecto para predios frentistas a ZE1 vinculados a programa Integral de Parque Costero. 6) Se deberá contemplar lo establecido en el Artículo 46°.
------------------------	--	--

FICHA NORMATIVA DE ZONA REGLAMENTADA 02**CATEGORÍA: URBANO NO CONSOLIDADO****ATRIBUTOS****ZR 02 - CRECIMIENTO A – UNC**

USO DEL SUELO	Permitidos	Uso mixto: residencial y comercial hasta 200m ²
	Condicionalos	<p>1) Para los predios identificados en “Plano Mapa de Riesgo” que tengan asignada una categoría de riesgo por inundaciones, se establecen los criterios de actuación conforme al Artículo 70° según corresponda.</p> <p>2) Para los predios identificados en “Plano Mapa de Riesgo” como atravesados por cañadas, cursos de agua o buffer, rigen las disposiciones del Artículo 72°</p> <p>3) Para los predios identificados en “Plano Mapa de Riesgo” identificados como predios de grandes dimensiones rigen las disposiciones del Artículo 70°</p> <p>4) Instalación de prostíbulos y whiskerías.</p>
	Prohibidos	<p>1) Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos).</p> <p>2) Actividades que ocupen calles y aceras para su funcionamiento (exceptuando actividad gastronómica).</p> <p>3) Actividades que requieran el transporte en camiones mayores a 5000kgs para sus procesos de producción o comercialización, tales como barracas, talleres, procesos industriales, depósitos. Se aceptan actividades de carga y descarga en el horario establecido por la ordenanza respectiva.</p> <p>5) La instalación de servicios vitales según Mapa de Riesgo.</p>

SUPERFICIE MIN. DEL LOTE		600m ² Y 300m ² con todos los servicios públicos.
FORMA DEL LOTE	Frente mínimo	20m y 10m respectivamente.
F.O.S. MÁXIMO		Para uso residencial 50% Para usos comerciales 60%
F.O.T. MÁXIMO		Para uso residencial 1,5 Para usos comerciales 1,8
ALTURA MAXIMA		Máximo 9,0m (PB + 2 niveles)
RETIROS	Frontal	Obligatorio "non edificandi" de 5,00m
	Lateral	No obligatorios para construcción tradicional. La normativa establecerá los retiros correspondientes para construcciones sistemas no tradicionales.

	Tratamiento de retiros frontales	Para programas residenciales será retiro jardín, para los comerciales se podrá optar por retiro vereda; determinado por artículo 33°.
ARQUITECTURA		Acorde con el entorno inmediato. Prohibida las construcciones en adobe, chapa, cartón y material de descarte.
ESTACIONAMIENTOS		Determinado en Artículo 36°.
INFRAESTRUCTURA		Sistema de Saneamiento adecuado, sistema de agua potable, energía eléctrica, calles pavimentadas, drenaje pluvial.
JARDINERÍA Y ARBOLADO		En predios privados se podrán plantar árboles a 2,0m mínimo de la medianera, dependiendo de la especie.

ESPECIFICIDADES		<ol style="list-style-type: none"> 1) Jerarquización de calle 25 de Agosto y Camino al Rincón de los Bálsamo (vía de acceso a zona residencial turística). 2) Se deberá contemplar lo establecido en el Artículo 46°.
------------------------	--	---

FICHA NORMATIVA DE ZONA REGLAMENTADA 03 DE ORDENAMIENTO PROYECTADO

CATEGORÍA: URBANO NO CONSOLIDADO

ATRIBUTOS

ZR03 - CRECIMIENTO B – UNC

USO DEL SUELO	Permitidos	Uso mixto: residencial y comercial hasta 200m ²
	Condicional s	1) Actividades de carácter comercial mayores a 200m ² . 2) Actividades de carácter Industrial de bajo riesgo. 3) Prostíbulos y whiskerías.
	Prohibidos	Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos).

SUPERFICIE MÍN. DEL LOTE		600m ² en general. 1800m ² frente a calle 25 de agosto.
FORMA DEL LOTE	Frente mínimo	20m para predios de 600m ² 30m para predios de 1800m ²
F.O.S. MÁXIMO		Para uso residencial 50% Para usos comerciales o actividad industrial de bajo riesgo 60%
F.O.T. MÁXIMO		Para uso residencial 1,5 Para usos comerciales o actividad industrial 1,8
ALTURA MAXIMA		Máximo 9,0m (PB + 2 niveles)
RETIROS	Frontal	Obligatorio de 5,0m. En caso de terrenos que den frente a dos calles se dejará retiro de 5,0m por ambas calles.
	Lateral y posterior	No obligatorios para construcción tradicional. La normativa establecerá los retiros correspondientes para construcciones sistemas no tradicionales.
	Tratamiento de retiros frontales	La normativa establecerá los retiros correspondientes para construcciones sistemas no tradicionales.
ARQUITECTURA		Acorde con el entorno inmediato. Prohibida las construcciones en chapa, cartón y material de descarte.
ESTACIONAMIENTOS		Determinado en Artículo 36°.
INFRAESTRUCTURA		Sistema de Saneamiento adecuado, sistema de agua potable, energía eléctrica, calles pavimentadas, drenaje pluvial.
JARDINERÍA ARBOLADO	Y	En predios privados se podrán plantar árboles a 2,0m mínimo de la medianera dependiendo de la especie.

ESPECIFICIDADES		1) Jerarquización de calle 25 de Agosto (vía de acceso a zona residencial turística). 2) Se deberá contemplar lo establecido en el Artículo 46°.
------------------------	--	---

FICHA NORMATIVA DE ZONA REGLAMENTADA 04**CATEGORÍA: SUBURBANO RESIDENCIAL****ATRIBUTOS****ZR04 - ESTE RUTA 5 - SECTOR A**

USO DEL SUELO	Permitidos	Uso residencial y servicios hasta 150m ² existentes.
	Condicionalos	Para los predios identificados en "Plano Mapa de Riesgo" que tengan asignada una categoría de riesgo por inundaciones, se establecen los criterios de actuación conforme al Artículo 70° y 71° según corresponda.
		Para los predios identificados en "Plano Mapa de Riesgo" como atravesados por cañadas, cursos de agua o buffer, rigen las disposiciones del Artículo 72°
		Para los predios identificados en "Plano Mapa de Riesgo" identificados como predios de grandes dimensiones rigen las disposiciones del Artículo 70°
Prohibidos	<ol style="list-style-type: none">1) Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos).2) No se admitirá la instalación de prostíbulos y whiskerías.3) La instalación de servicios vitales según Mapa de Riesgo.4) No se admitirá nuevos fraccionamientos.	

SUPERFICIE MIN. DEL LOTE		No aplica.
FORMA DEL LOTE	Frente mínimo	No aplica.
F.O.S. MÁXIMO		No aplica.
F.O.T. MÁXIMO		No aplica.
ALTURA MAXIMA		No aplica.
RETIROS	Frontal	No aplica.
	Lateral	No aplica.
ARQUITECTURA		Acorde con el entorno inmediato. Prohibida las construcciones en adobe, chapa, cartón y material de descarte.
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	No aplica.
	Vialidad	Los pavimentos serán de riego asfáltico.
	Arbolado	Se reforzará el arbolado en las vías de circulación.

	Equipamiento Urbano	Referido a infraestructura.
--	---------------------	-----------------------------

ESPECIFICIDADES		<ol style="list-style-type: none">1) Proyecto revitalizar zona histórica del saladero.2) Proyecto de acceso alternativo vía rápida Hospital Local.3) Proyecto Puente Carretero y conexión con Ruta N°5.
------------------------	--	---

FICHA NORMATIVA DE ZONA REGLAMENTADA 04**CATEGORÍA: SUBURBANO RESIDENCIAL****ATRIBUTOS****ZR04 – ESTE RUTA 5 - SECTOR B**

USO DEL SUELO	Permitidos	Uso residencial y servicios hasta 150m ² existentes.
	Condicional s	Para los predios identificados en “Plano Mapa de Riesgo” que tengan asignada una categoría de riesgo por inundaciones, se establecen los criterios de actuación conforme al Artículo 70° y 71° según corresponda.
		Para los predios identificados en “Plano Mapa de Riesgo” como atravesados por cañadas, cursos de agua o buffer, rigen las disposiciones del Artículo 72°
		Para los predios identificados en “Plano Mapa de Riesgo” identificados como predios de grandes dimensiones rigen las disposiciones del Artículo 70°
Prohibidos	<ol style="list-style-type: none">1) Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos).2) Actividades que ocupen calles y aceras para su funcionamiento (exceptuando actividad gastronómica).3) Actividades que requieran el transporte en camiones mayores a 5000kgs para sus procesos de producción o comercialización, tales como barracas, talleres, procesos industriales, depósitos. Se aceptan actividades de carga y descarga en el horario establecido por la ordenanza respectiva.4) No se admitirá la instalación de prostíbulos y whiskerías.5) La instalación de servicios vitales según Mapa de Riesgo salvo lo existente.	

SUPERFICIE MIN. DEL LOTE		300m ² (Ley N°18.308)
FORMA DEL LOTE	Frente mínimo	10m
F.O.S. MÁXIMO		60 %
F.O.T. MÁXIMO		General para la zona 120%
ALTURA MÁXIMA		6,0m
RETIROS	Frontal	No obligatorio.

	Lateral	No obligatorios para construcción tradicional. La ordenanza establecerá losretiros correspondientes para vivienda en madera o usos no residencial.
ARQUITECTURA		Acorde con el entorno inmediato. Prohibida las construcciones en adobe, chapa, cartón y material de descarte.
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	No aplica.
	Vialidad	Los pavimentos serán de riego asfáltico.
	Arbolado	Se reforzará el arbolado en las vías de circulación.
	Equipamiento Urbano	Referido a infraestructura.

ESPECIFICIDADES		<ol style="list-style-type: none"> 1) Proyecto de acceso alternativo vía rápida Hospital Local. 2) Proyecto Puente Carretero y conexión con Ruta N°5. 3) Relocalización Hospital _ Plan Región Centro.
------------------------	--	---

FICHA NORMATIVA DE ZONA REGLAMENTADA 05**CATEGORÍA: SUBURBANO TURÍSTICO****ATRIBUTOS****ZR 05 – TURÍSTICO**

USO DEL SUELO	Permitidos	Uso residencial turístico, de reserva ambiental, paisajístico y ecológico.
	Condicionados	Construcciones o emprendimientos de mayor escala que requieran de mayor infraestructura y requerirán estudio de impacto ambiental (EIA).
	Prohibidos	1) Actividades que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) 2) No se admitirá la instalación de prostíbulos, pubs y whiskerías ni actividades de carácter industrial y /o de depósito de logística.

SUPERFICIE DEL LOTE MIN.		1.000m ² mínimo en general.
FORMA DEL LOTE	Frente mínimo	20,0m.
F.O.S. MÁXIMO		General para la zona 70% Para vivienda unifamiliar 50%
F.O.T. MAXIMO		Dependiendo el emprendimiento.
ALTURA MAXIMA		Dependiendo el emprendimiento.
RETIROS	Frontal	5,0m en general y 15,0m frente a Camino de Los Bálsamo.
	Lateral	Unilateral de 5,0m.
ARQUITECTURA		Acorde con el entorno inmediato, prohibida la construcción en adobe, chapa, cartón y material de descarte.
ESTACIONAMIENTOS		Determinado en artículo 46°
INFRAESTRUCTURA		Sistema de Saneamiento adecuado, sistema de agua potable, energía eléctrica, calles pavimentadas, drenaje pluvial.
JARDINERÍA ARBOLADO	Y	En predios privados se podrán plantar árboles a 2m mínimo de la medianera dependiendo de la especie.

ESPECIFICIDADES	<p>Solo se permitirán:</p> <ol style="list-style-type: none">1) UPH (urbanizaciones en propiedad horizontal) por la ley 17.292 y sus modificativas, con reglamento de copropiedad.2) PH (régimen de propiedad horizontal) por Ley 10751 con reglamento de copropiedad.3) Fraccionamiento en propiedad común para el deslinde de las parcelas destinadas al cumplimiento del artículo 38 de ley 18.3084) Faja de protección costera: el ancho de faja se reglamentará en concordancia con lo que determine la Iniciativa para el Rio Negro, el Plan de Desarrollo Región Centro y demás disposiciones reglamentarias al respecto.
------------------------	---

FICHA NORMATIVA CHAMBERLAIN**CATEGORÍA: SUBURBANO RESIDENCIAL****ATRIBUTOS****ZR 06 - CHAMBERLAIN**

USO DEL SUELO	Permitidos	Uso mixto: residencial y comercial.
	Condicionados	Uso comercial mayor a 200m ² y servicios (salas velatorias, pubs, Discotecas, etc.)
	Prohibidos	Todos aquellos que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos). 2) No se admitirá la instalación de prostíbulos y whiskerías.

SUPERFICIE DEL LOTE MÍN.		600m ² en general 200m ² para urbanizaciones MEVIR
FORMA DEL LOTE	Frente mínimo	20m y 10m respectivamente.
F.O.S. MÁXIMO		60% para uso general
F.O.T. MÁXIMO		Para calles 1.2
ALTURA		6,00m.
ARQUITECTURA		Prohibida las construcciones en adobe, chapa, cartón y material de descarte.
INFRAESTRUCTURA		Sistema de Saneamiento adecuado, agua potable, energía eléctrica, fibra óptica, calles pavimentadas.
JARDINERÍA Y ARBOLADO		En predios privados se podrán plantar árboles a 2,00m mínimo de la medianera dependiendo de la especie.

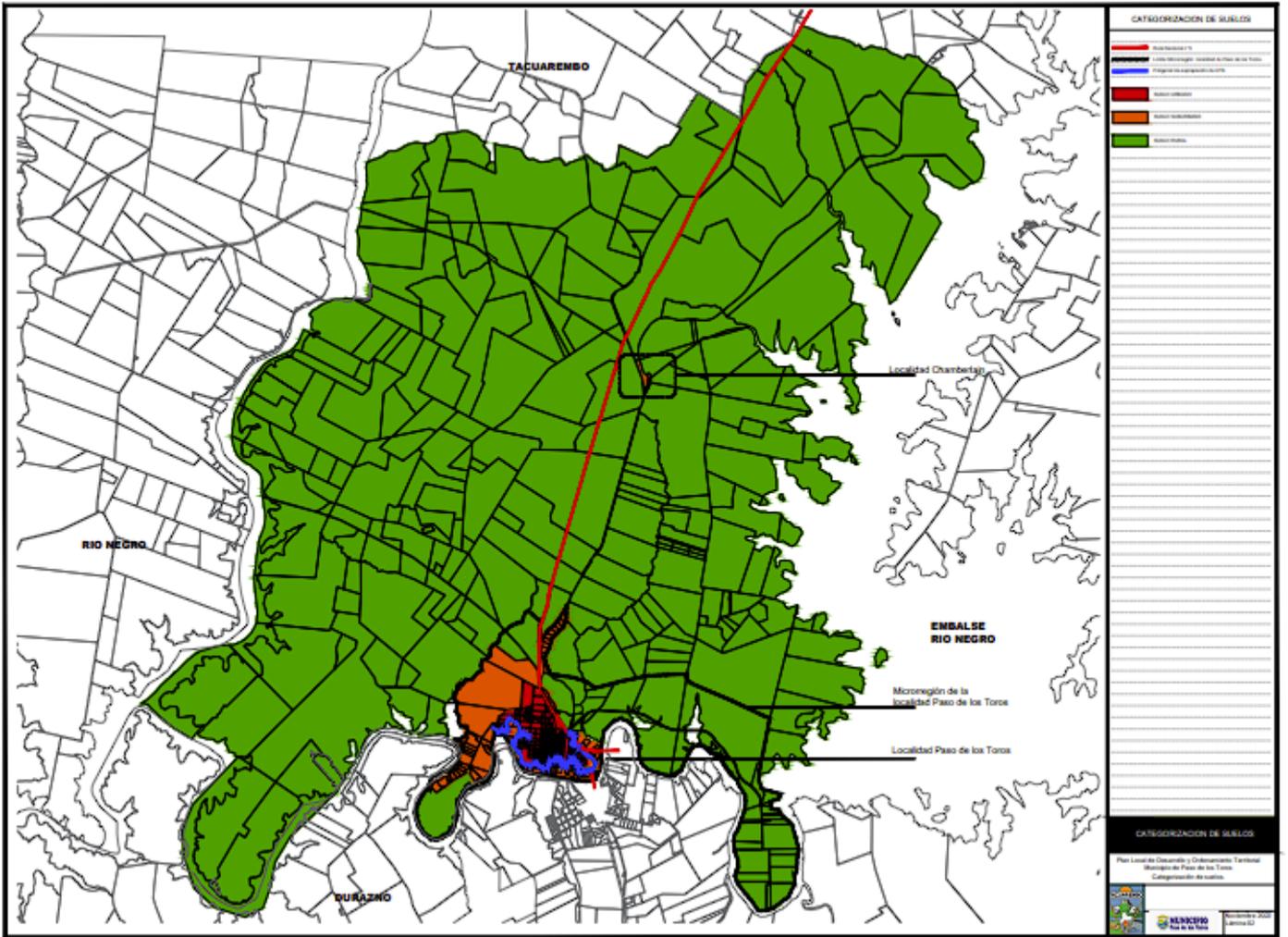
ESPECIFICIDADES		1) Proyecto de aperturas de calles y espacios públicos que se analizará en forma particular.
------------------------	--	--

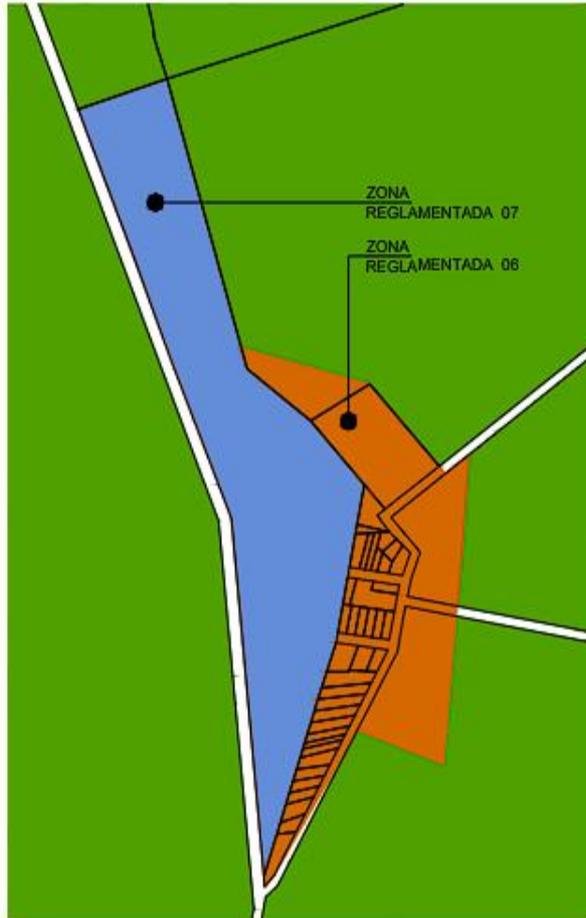
FICHA NORMATIVA DE CHAMBERLAIN		
CATEGORÍA: SUBURBANO INDUSTRIAL LOGÍSTICO		
ATRIBUTOS		ZR 07 – CHAMBERLAIN

USO DEL SUELO	Permitidos	Uso comercial, industrial, logístico con estudio de viabilidad previa.
	Condicional s	Toda actividad relacionada
	Prohibidos	1) No se admitirá urbanización con destino residencial. 2) No se admitirá la instalación de prostíbulos, pubs y whiskerías en la zona.

SUPERFICIE DEL LOTE	MIN.	-
FORMA DEL LOTE	Frente mínimo	-
F.O.S. MÁXIMO		Variable dependiendo del emprendimiento.
F.O.T. MÁXIMO		Variable dependiendo del emprendimiento.
ALTURA		Variable dependiendo del emprendimiento.
RETIROS	Frontal	Frente a Camino y Vía Férrea los retiros legales que correspondan.
	Lateral	Variable dependiendo del emprendimiento.
ARQUITECTURA		Acorde con el tipo de emprendimiento.
ESPACIO PÚBLICO	Vialidad	Los pavimentos serán de riego asfáltico.
	Arbolado	Sí. Se reforzará el arbolado en las vías de circulación.
	Equipamiento Urbano	Si referido a infraestructura.
ESTACIONAMIENTOS		Se deberá prever espacio mínimo para estacionamiento.

INFRAESTRUCTURA		Sistema de saneamiento adecuado, agua, energía eléctrica, calles pavimentadas.
------------------------	--	--





SUBCATEGORIZACION Y ZONIFICACION LOCALIDAD DE CHIMBERLAH

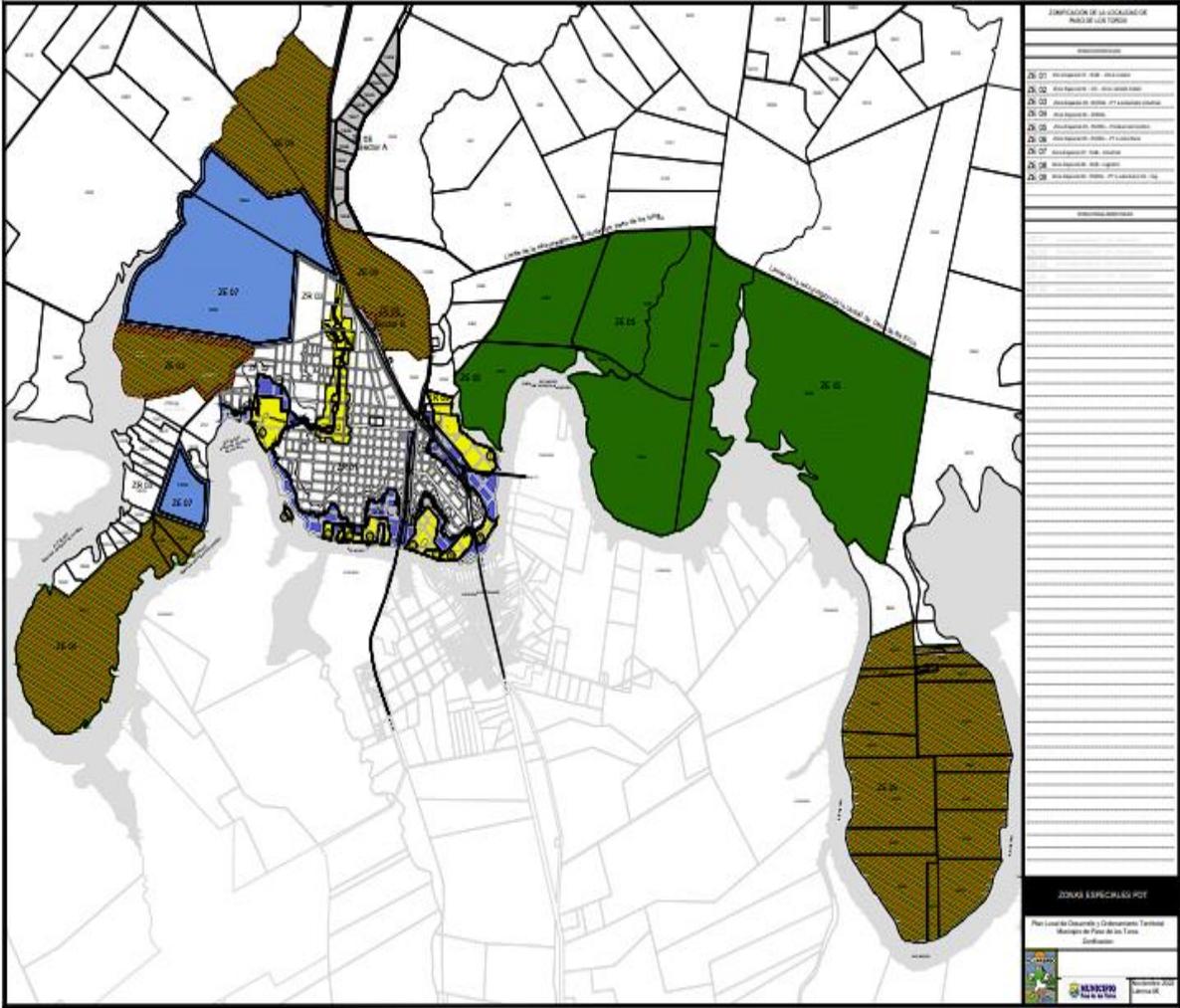
[Red]	Reservado
[Black]	Reservado
[Blue]	Reservado
[Green]	Reservado
[Orange]	Reservado
[Purple]	Reservado
[Light Blue]	Reservado
[Light Green]	Reservado
[Dark Green]	Reservado
[Light Green]	Reservado
[Grey]	Reservado

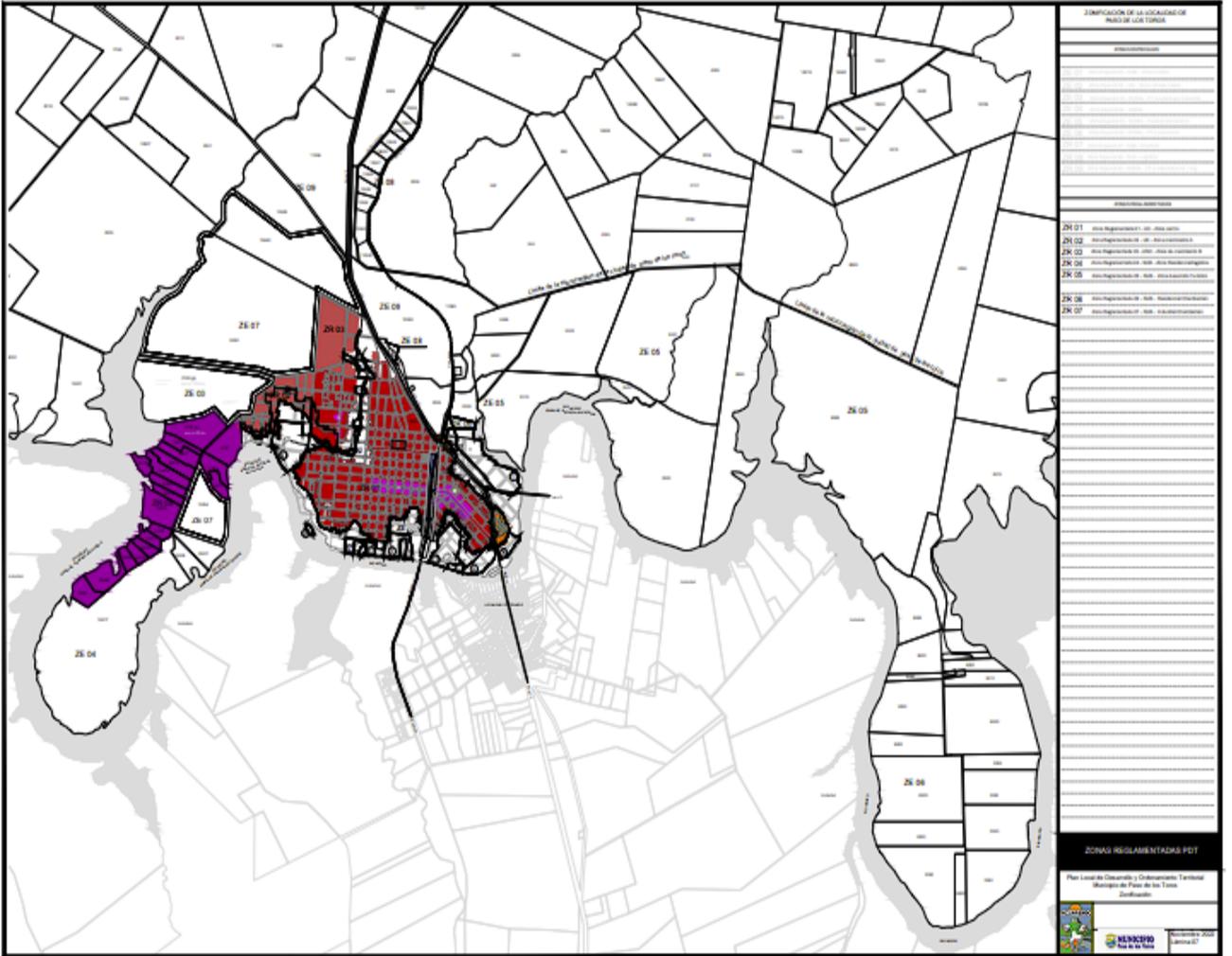
SUB CATEGORIZACION DE SUELOS

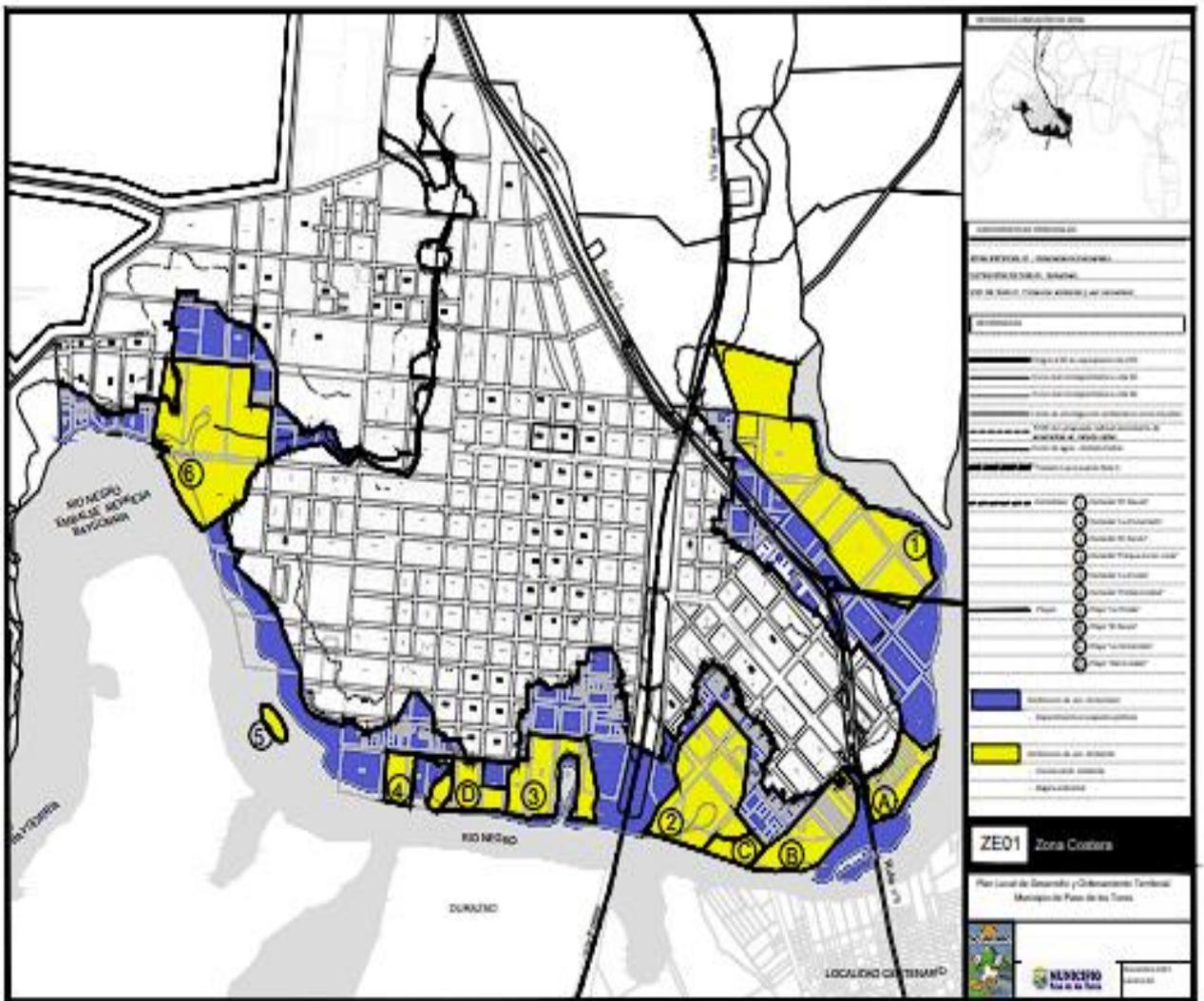
Plan Local de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
Municipio de Páez de los Torres
Subalcalde: José María Chumbacón

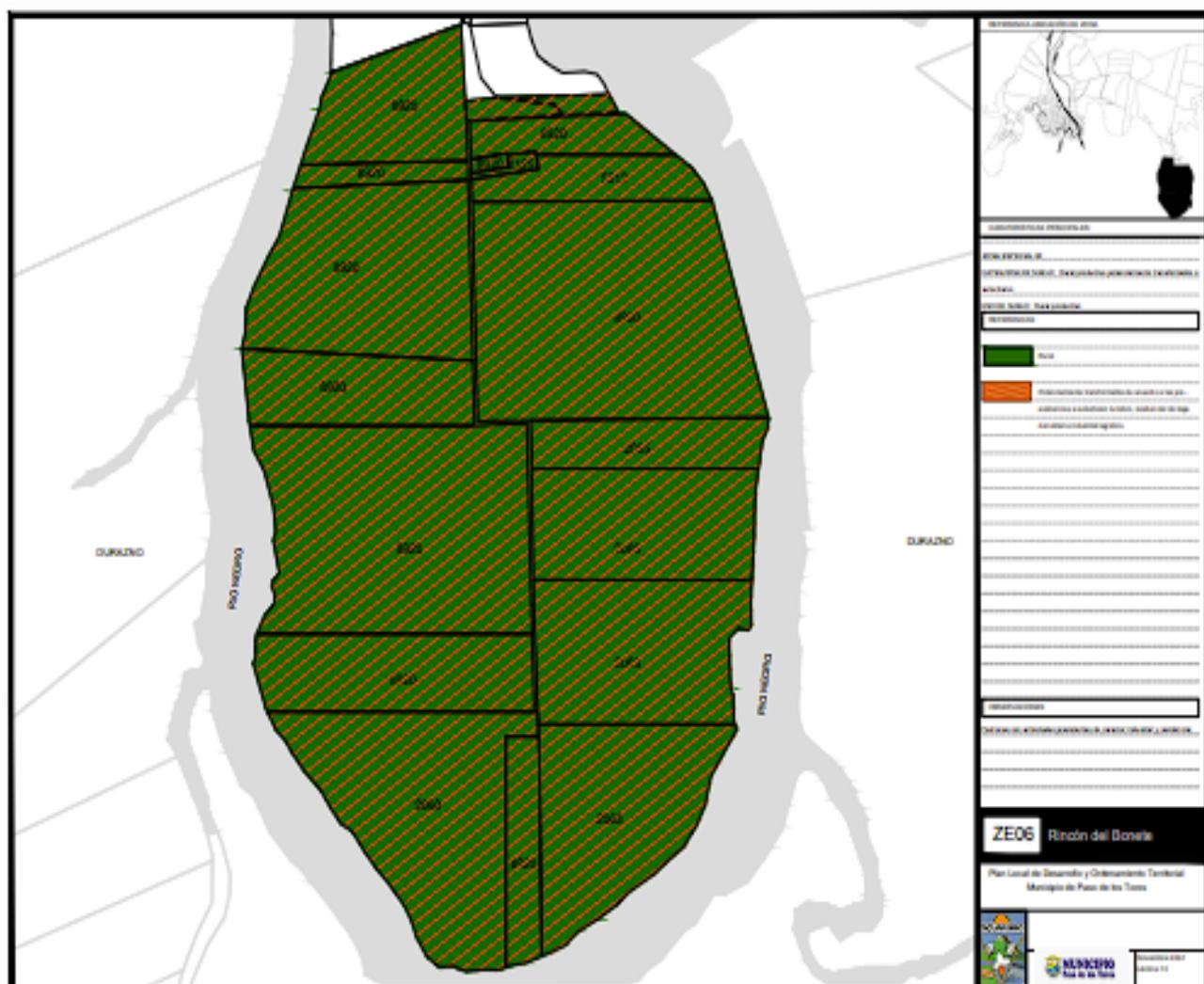
MUNICIPIO
Páez de los Torres

Septiembre 2022
Página 28

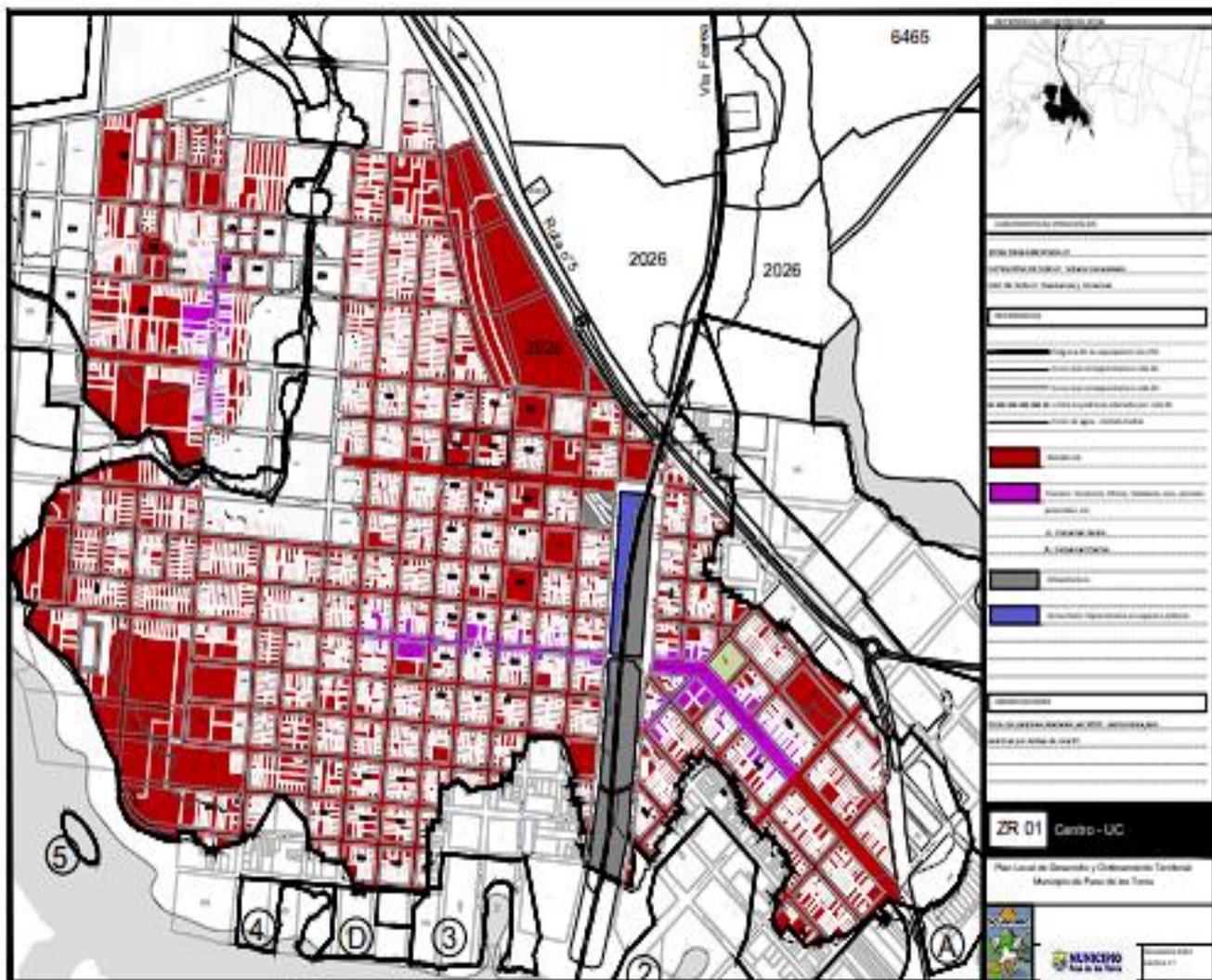


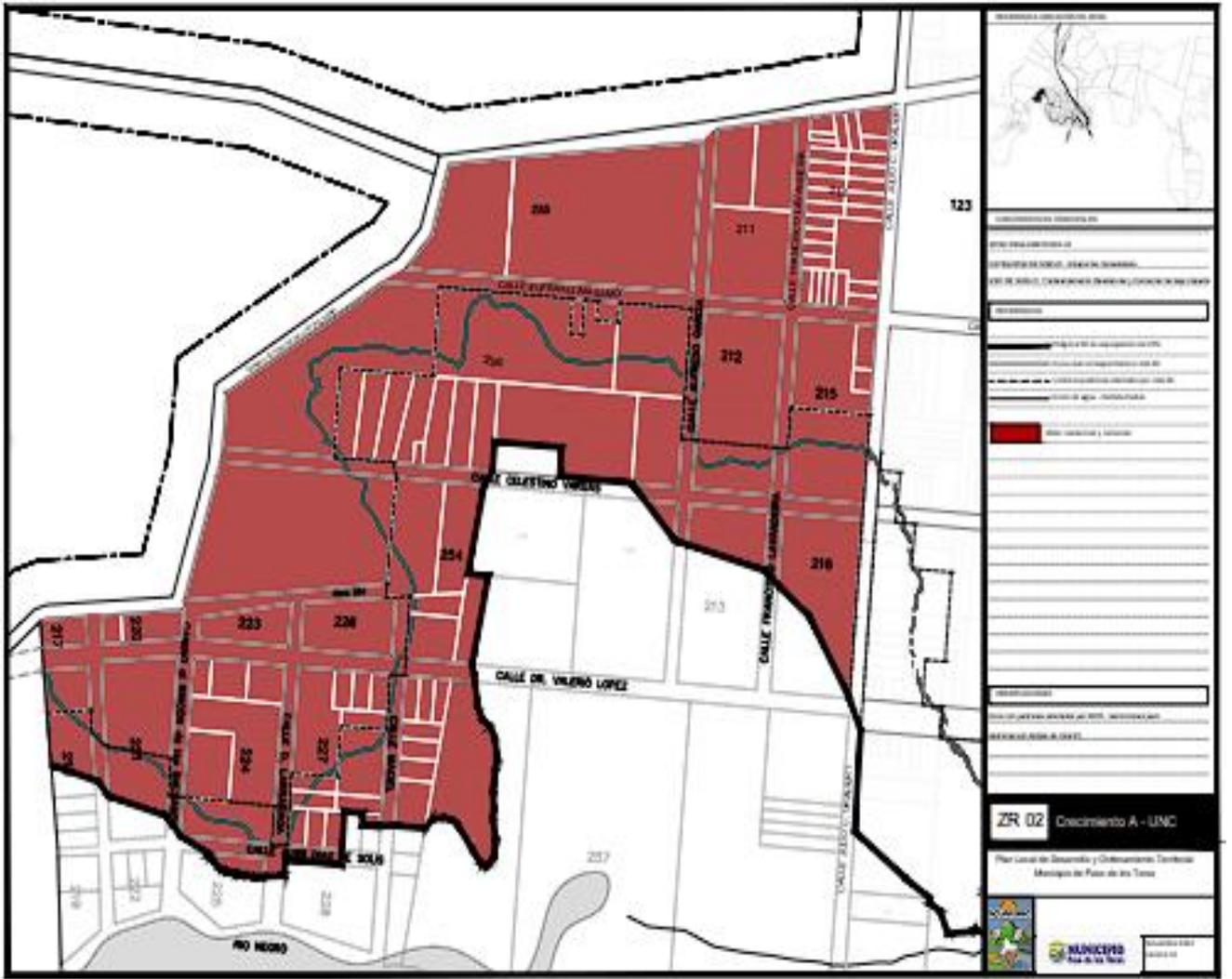








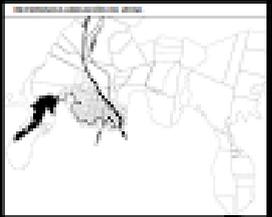
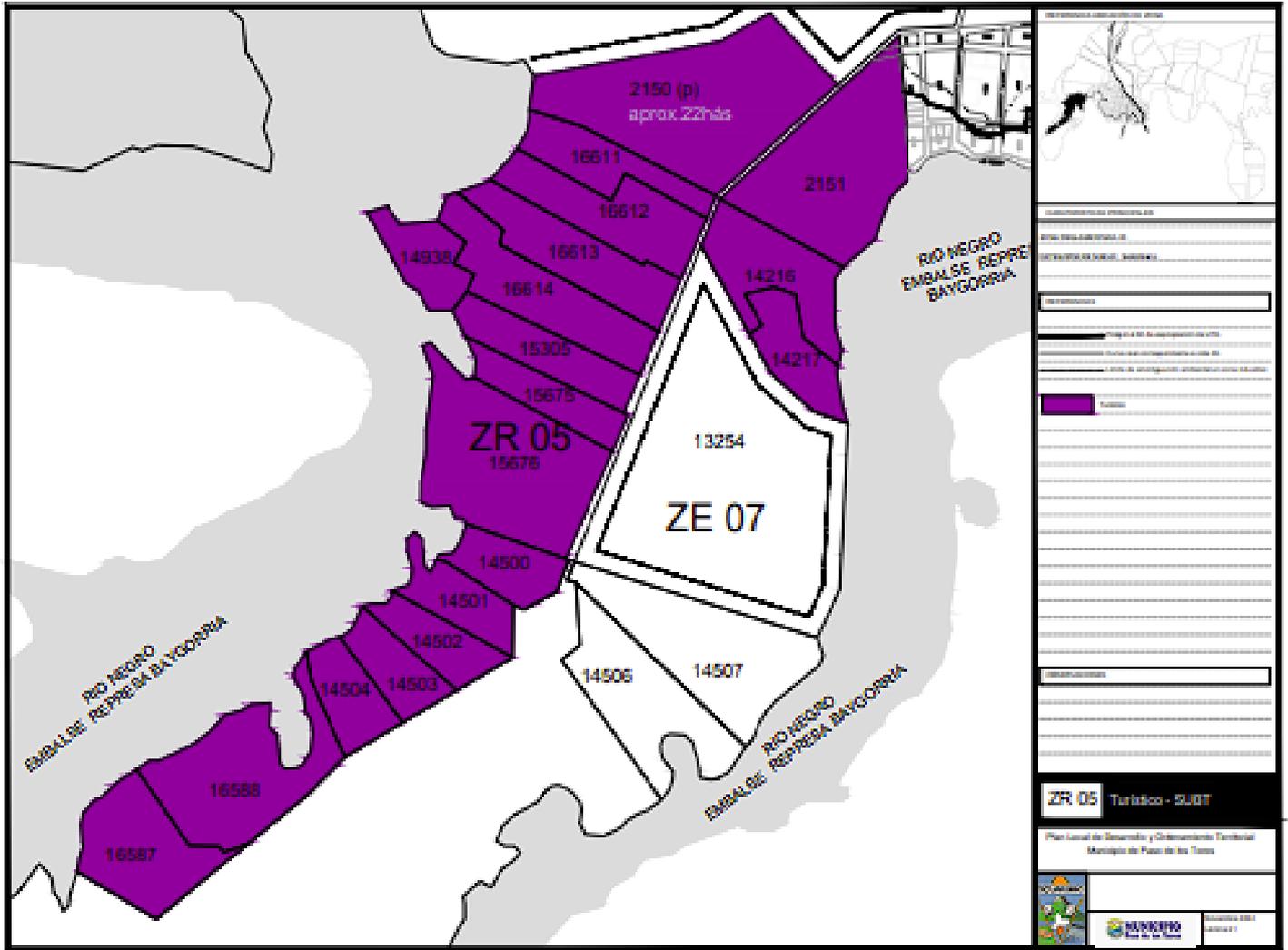




123
 122
 121
 120
 119
 118
 117
 116
 115
 114
 113
 112
 111
 110
 109
 108
 107
 106
 105
 104
 103
 102
 101
 100
 99
 98
 97
 96
 95
 94
 93
 92
 91
 90
 89
 88
 87
 86
 85
 84
 83
 82
 81
 80
 79
 78
 77
 76
 75
 74
 73
 72
 71
 70
 69
 68
 67
 66
 65
 64
 63
 62
 61
 60
 59
 58
 57
 56
 55
 54
 53
 52
 51
 50
 49
 48
 47
 46
 45
 44
 43
 42
 41
 40
 39
 38
 37
 36
 35
 34
 33
 32
 31
 30
 29
 28
 27
 26
 25
 24
 23
 22
 21
 20
 19
 18
 17
 16
 15
 14
 13
 12
 11
 10
 9
 8
 7
 6
 5
 4
 3
 2
 1

ZR 02 Crecimiento A - UMC
 Plan Local de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
 Municipio de Pinar de los Rios

MUNICIPIO
 Pinar de los Rios



INFORMACIÓN GENERAL	
NOMBRE DEL PROYECTO:	
LOCALIDAD DEL PROYECTO:	
FECHA DE ELABORACIÓN:	
AUTOR:	
REVISOR:	
APROBADO POR:	
FECHA DE APROBACIÓN:	
OTROS DATOS:	
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	
OBJETIVOS DEL PROYECTO:	
JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO:	
IMPACTOS DEL PROYECTO:	
MEDIDAS DE MITIGACIÓN:	
CONCLUSIONES:	
RECOMENDACIONES:	

ZR 05 Turístico - S.U.07

Plan Local de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
Municipio de Puyo de los Tios

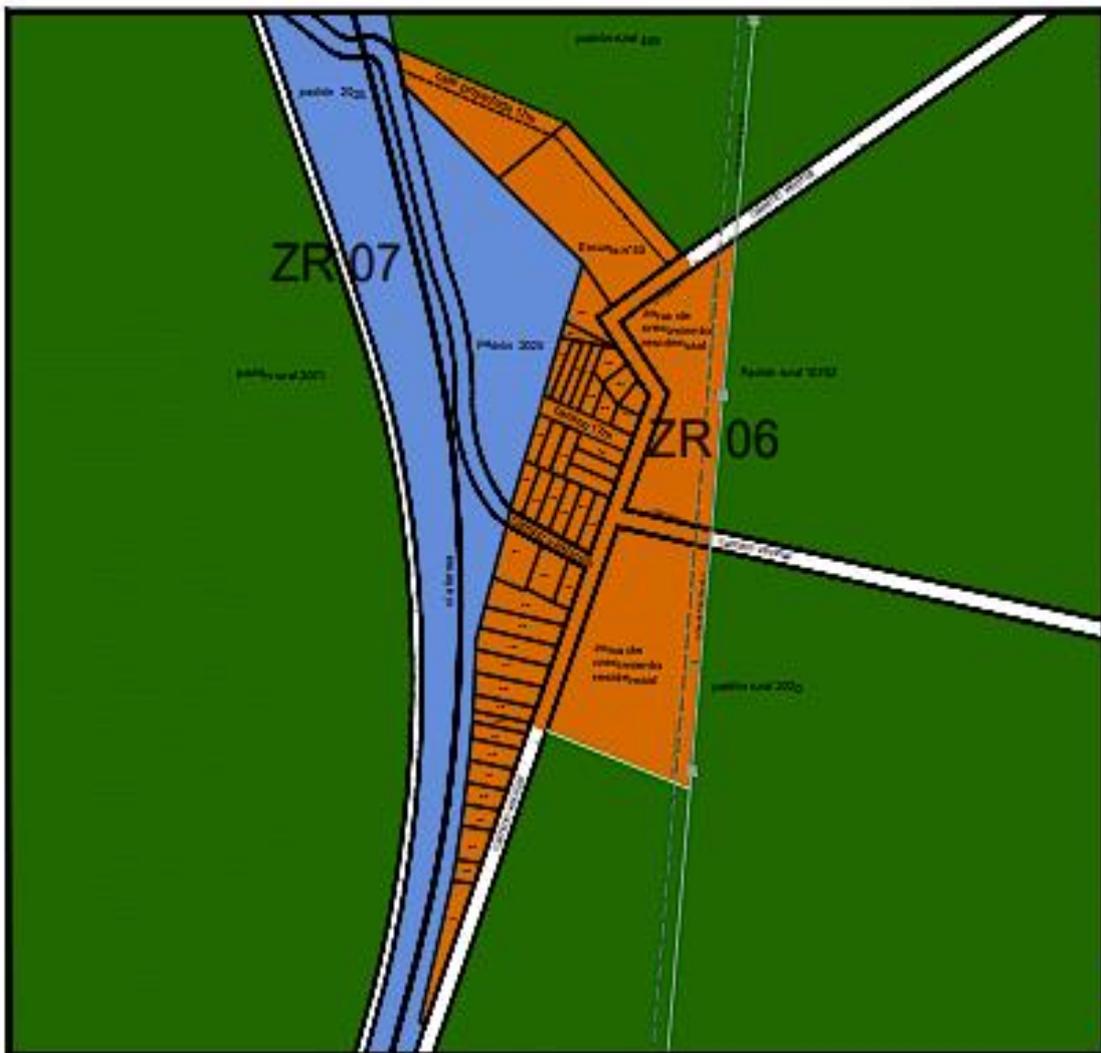



CHAMBERLAIN

LEGENDA DE SIMBOLOS
LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE
LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE
LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE
LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE

LEGENDA

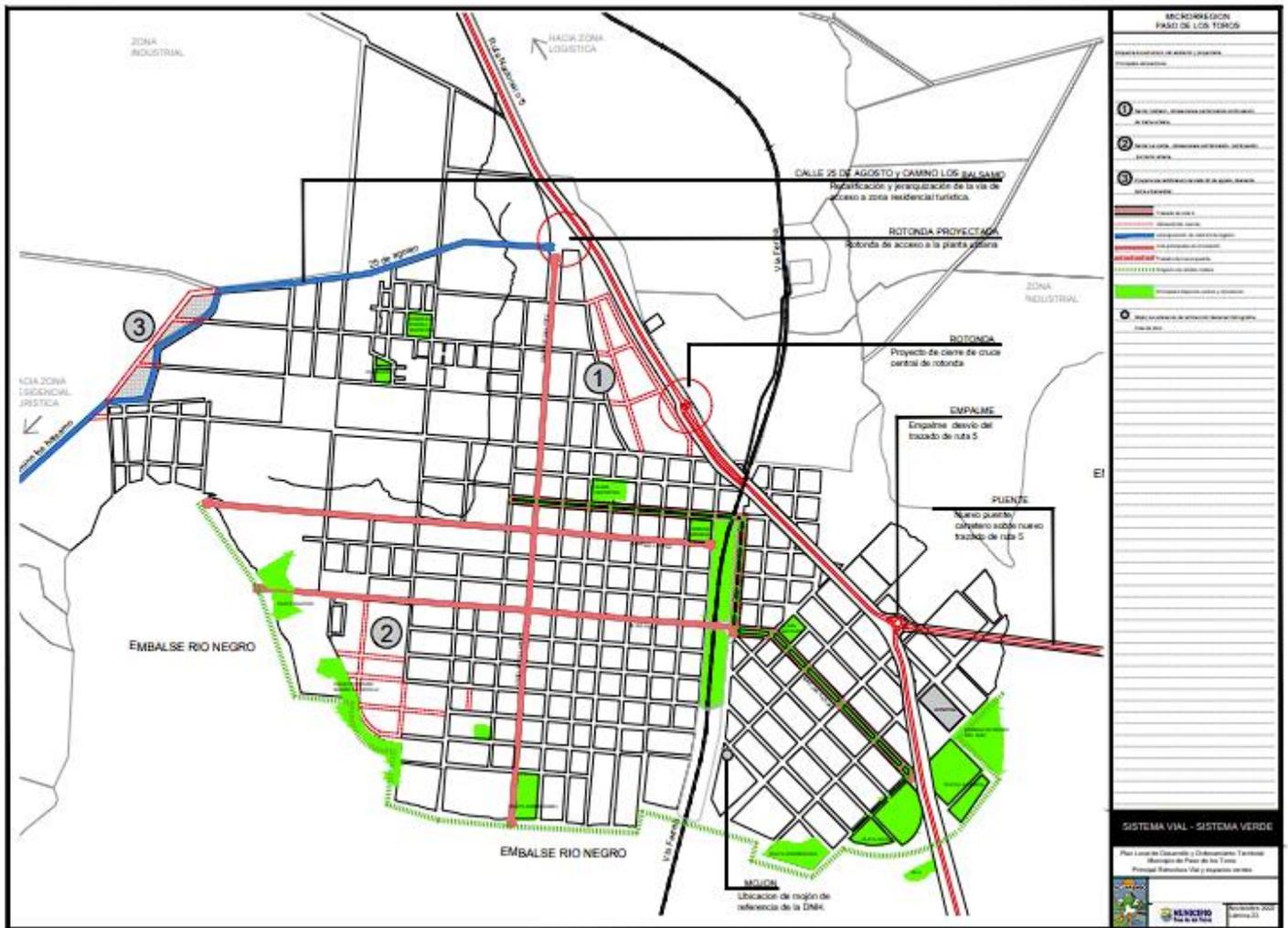
- Área de reserva
- Área de reserva
- Área de reserva



ZR 6/7 Chamberlain - SUB

Plan Local de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
Municipio de Paso de los Toros

Logo of the Municipality of Paso de los Toros and the logo of the National Institute of Statistics and Censuses (INEC).



(CAPITULO VI: *aprobado por unanimidad de 28 Ediles presentes*).

Artículo 2do.- A todos sus efectos, comuníquese en forma inmediata a la Intendencia Departamental de Tacuarembó.

Sala de Sesiones “*Gral. José Artigas*” de la Junta Departamental de Tacuarembó, a los treinta días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés.

POR LA JUNTA:

Gerardo MAUTONE
Secretario General

Mtro. Richard MENONI FURTADO
Presidente

DGS/bgc