

Paysandú, 10 de octubre de 2013.-

Of. No. 0871/13.-
IDP-COM/m.r.

Señor Intendente Departamental

D. BERTIL R. BENTOS

PRESENTE

La Junta Departamental de Paysandú, en sesión realizada en el día de la fecha, aprobó por unanimidad (29 votos en 29), el siguiente:

DECRETO No. 6896/2013

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE PAYSANDÚ

DECRETA:

**PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE
DE LA MICRORREGIÓN DE QUEBRACHO**

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1o.- Interés Departamental.

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

Se declara de Interés Departamental, el presente Plan Local que se denomina **Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la microrregión de Quebracho** (en adelante Plan Quebracho).

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

Las actuaciones de las personas públicas y privadas, sobre el territorio; deberán ajustarse a la planificación vigente y serán fiscalizadas y supervisadas por las autoridades departamentales con competencia urbanística y territorial así como por los órganos de Gestión y seguimiento del presente Plan Local.

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

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

Se tendrán presente, los Instrumentos de Ordenamiento Territorial definidos en los ámbitos nacional, regional y departamental.

ARTÍCULO 3o.- Ámbito de aplicación territorial.

El ámbito de aplicación territorial del presente instrumento se extiende dentro del área político administrativo del Municipio de Quebracho, más el padrón No. 6718 y 8255 de Termas de Guaviyú según lámina No. 2:

Desde la desembocadura Cañada del Yacaré en Río Uruguay, por ésta hasta su nacimiento, de su nacimiento una línea hacia el Este hasta la calzada Cañada del Sauce en el camino de la Escuela No. 44 al Norte, y de ahí siguiendo con rumbo Este hasta el Arroyo Quebracho Grande, por el Arroyo Quebracho Grande hasta sus puntos en el camino de la Cuchilla del Queguay, camino de la Cuchilla del Queguay hacia el Este hasta el camino de la Punta de la Cañada del Alambrado, por este camino hacia el Norte hasta el Arroyo Guaviyú, por el Arroyo Guaviyú hacia el Oeste hasta el Río Uruguay, por éste hasta la desembocadura de la Cañada del Yacaré; padrones Nos. 6718 y 8255, según lámina No. 2.

ARTÍCULO 4o.- Ámbito subjetivo de aplicación.

El ámbito de aplicación subjetivo del presente instrumento se extiende a cualquier persona física o jurídica que actúe dentro del ámbito de aplicación territorial definido por el ARTÍCULO anterior. Las actuaciones sobre el territorio o con directa incidencia territorial de las personas públicas y privadas deberán ajustarse a la planificación vigente y serán fiscalizadas y supervisadas por las autoridades departamentales con competencia urbanística y territorial.

ARTÍCULO 5o.- Contenido del Plan

Se consideran parte del Plan Local de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la microrregión de Quebracho, la presente normativa y el conjunto de recaudos gráficos que se agregan, así como los documentos: Memoria Informativa y Evaluación Ambiental Estratégica.

ARTÍCULO 6o.- Son objetivos generales del Plan:

- a) Planificar el territorio evidenciando las posibilidades de crecimiento de la microrregión de Quebracho.
- b) Identificar y reafirmar los potenciales de desarrollo local y contribuir a la mejora de la competitividad de los territorios de la microrregión así como poner en valor las características identitarias y culturales de la población.
- c) Generar instrumentos y órganos de gestión que puedan desarrollar los contenidos y objetivos específicos del Plan Local.
- d) Proteger el ambiente, los ecosistemas frágiles, calificar el paisaje y valorizar el patrimonio cultural (natural, cultural, arqueológico y arquitectónico) desde una perspectiva ambientalmente sustentable.

ARTÍCULO 7o.- Son objetivos particulares del Plan:

- a) Prever y planificar la distribución de los servicios públicos para la población de forma equitativa.
- b) Alcanzar un sistema de saneamiento eficaz disminuyendo el impacto ambiental mejorando la calidad de vida de los habitantes.
- c) Integrar la localidad y sus pobladores con el objetivo de cohesión social y unificar MEVIR-Casco Antiguo.

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

ARTÍCULO 8o.- Vigencia y revisión del instrumento.

La vigencia de este Plan se establece por el período de 5 años desde su aprobación definitiva. Cumplido este tiempo, se realizará una instancia de revisión general siguiendo el proceso de elaboración previsto por la ley 18308. El mismo podrá ser objeto de revisión y/o modificación durante su vigencia cuando se procuren nuevos criterios respecto de alguno de los aspectos sustanciales, motivados por la necesidad de adoptar un modelo territorial distinto al presente, o por la aparición de circunstancias supervinientes cuya influencia en el proceso territorial lo justifique.

Esto, sin perjuicio de la evaluación permanente que llevarán adelante los órganos de gestión y seguimiento del instrumento, definidos en el Art. 150 del presente Decreto.

Cualquiera de las revisiones antedichas se realizará en aplicación de lo establecido por la ley No. 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Revisiones no relevantes pueden ser realizadas por el Ejecutivo Comunal, previo informe técnico de la Oficina Técnica del Plan, establecida en art. 151o. del presente Plan, en el marco del art. 29 inciso final de la Ley de No. 18308.

ARTÍCULO 9o.- Publicidad.

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

ARTÍCULO 10o. - Viabilidad Territorial.

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

ARTÍCULO 11o. - Deberes territoriales

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

- 1- Deber de Usar. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones, deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso previsto por el presente Plan y por los que se formulen en desarrollo del mismo.
- 2- Deber de Conservar. Todos los propietarios de terrenos y construcciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- 3- Deber de proteger el medio ambiente, los recursos naturales y de conservar y usar cuidadosamente los espacios y bienes de uso público.
- 4- Deber de proteger el patrimonio cultural. El cumplimiento de las normas de protección del patrimonio cultural incumbe y afecta a todos los propietarios de bienes inmuebles.
- 5- Deber de rehabilitar. En su caso, los propietarios quedarán sujetos al cumplimiento de las normas de rehabilitación urbana.
6. Deber de respetar las disposiciones de ordenamiento territorial y colaborar con las instituciones públicas en la defensa de su integridad a través del ejercicio racional y adecuado de sus derechos.

CAPITULO II - ESTRATEGIA DEL PLAN

ARTÍCULO 12o.- Directrices Estratégicas del Plan Quebracho:

Constituyen las ideas fuerza y los objetivos prioritarios del instrumento, desarrollados en el documento I Memoria Informativa.

A cada una de ellas le corresponden diferentes acciones que las desarrollan, según lámina No. 22

ARTÍCULO 13o- Enumeración:

Directriz 1 - Nuevo rol de Quebracho como articulador regional.

Directriz 2 - Desarrollo productivo sustentable con identidad local.

Directriz 3 - Optimización de las capacidades locales como motor del desarrollo y mejora del hábitat de la localidad y su entorno.

Directriz 4 - Puesta en valor y uso responsable de los recursos naturales renovables.

Directriz 5 - Apuesta a la valorización del Patrimonio de Quebracho y su entorno.

Directriz 6 - Mejora de la cohesión social en el tejido de la localidad y en sus relaciones con la microrregión.

ARTÍCULO 14o.- Directriz 1 – Nuevo rol de Quebracho como articulador regional. La definición de planes de desarrollo y de gestión para la localidad de Quebracho y su área de influencia implican asumir un nuevo rol de la localidad en el área Noroeste del Departamento de Paysandú inserta en su realidad productiva y vinculada con la microrregión definida por el Plan Local.

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

a)- Convertirse en Centro de referencia del desarrollo local de la región a través de diferentes acciones. La definición de lineamientos estratégicos de acción para la localidad de Quebracho y su área de influencia se sustenta en nuevos roles convirtiéndola en el principal centro de actividades público y

privado en el nuevo escenario territorial previsible. Los habitantes, el Estado y los actores privados deberán desarrollar estrategias, que oferten servicios con ventajas comparativas de proximidad, con respecto a los que pueden brindar las capitales equidistantes a Quebracho (Salto-Paysandú) y ofrecer calidad de vida alternativa a las áreas alejadas de la microrregión.

b)-Estímulo de la Producción local: Identificar productos de origen local con aptitud para la creación de una marca de calidad con certificación que favorezca su promoción y ventas dentro y fuera de la zona.

Incorporación de tecnologías de información a la producción y al marketing.

c)-Educación para el desarrollo: Educación adecuada a los desafíos del siglo XXI y de la tecnología contemporánea orientada a la formación de gente que viva y trabaje en Quebracho, en particular dentro del rubro agrícola y aquellos rubros que se identifican como promisorios en la zona. Potenciar los centros de estudios existentes de secundaria y UTU en especial los bachilleratos de diferentes áreas.

Fortalecer la Escuela Agraria de Alternancia de Guaviyú UTU-CETP.

d)- Fomento de la participación para gestionar los recursos de la microrregión.

- en la planificación
- en la gestión
- en el seguimiento y control

e)- Fortalecimiento vincular:

- Interno al área local
- con Paysandú y Salto
- con el país y la región
- con los inmigrantes (Colonias)

ARTÍCULO 16o.- Directriz 2 – Desarrollo productivo sustentable con identidad local

La Directriz No. 2 implica potenciar el desarrollo productivo que identifica la zona, con un enfoque sustentable que garantice su continuidad en el tiempo, preservando los recursos naturales y dando valor agregado a los productos generados en la región tanto a nivel empresarial como a nivel de producción familiar.

Fortalecer a los Municipios y a la comunidad como articuladores con el Estado, de las Políticas públicas existentes de desarrollo productivo.

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

- a) Estimular el desarrollo y la inversión con miras a la generación de puestos de trabajo en la región potenciando las actividades agropecuarias en activo desarrollo y las actividades artesanales de la región.
- b) Fomentar distintas modalidades de empresas familiares que caracterizan la región a través de las diferentes políticas públicas para la producción familiar.

- c) Fortalecimiento productivo a través de diferentes planes (Programa ganadero cría cordero pesado, plan ovino, silvopastoreo, Programa estratégico para el sector citrícola, Programa de habilitación y fortalecimiento de queserías artesanales del litoral, Proyecto de desarrollo lechero del Litoral, CRI (Consortio Lechero del Litoral).
- d) Fortalecimiento de organizaciones de productores rurales a través de los cuales se subsidian y financian los diferentes programas de Políticas públicas desde el MGAP-Desarrollo Rural- DIGEGRA, CNFR (Comisión Nacional de Fomento Rural).
- e) Micro-finanzas: fortalecimiento del sector lácteo en el Litoral Norte.
- f) Sector Apícola: Programa Nacional de trazabilidad de la miel e identificación de miel proveniente de montes de eucalipto y monte nativo de ribera del arroyo Guaviyú y Río Uruguay. Buscar las alternativas para proteger su producción de la aplicación de agro-tóxicos y aparición de polen de eventos transgénicos.
- g) Sector Forestal: Potenciar el sector integrando el mismo a la ganadería y valorizar su producción identificando el producto como un sistema de producción sustentable. Regular su crecimiento hacia zonas urbanas y el desplazamiento de otros rubros de interés.
- h) Integración del cluster y conglomerado citrícola y Forestal INIA Regional Salto Grande - Tacuarembó- DINAPYME.

ARTÍCULO 18o.-Directriz 3: – Optimización de las capacidades locales como motor del desarrollo y mejora del hábitat de la localidad y su entorno.

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

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

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

- a) Recuperar la dinámica local a partir de la fuerte identidad como impulsora del desarrollo, construyendo una visión de futuro positiva y compartida entre los diferentes actores.
- b) Desarrollar acciones económicas y sociales que permitan contribuir al desarrollo local, consolidando el crecimiento de actividades industriales y de servicios.
- c) Potenciar la vinculación de las actividades de lógica nacional con los entornos locales, incrementando los servicios y desarrollando proveedores locales. En tal sentido favorecer un proceso de constitución de servicios conexos y actividades auxiliares.
- d) Considerar los sectores vinculados a la producción agropecuaria de menor escala y familiar que ocupan a un importante número de personas y constituyen parte del tejido social en zonas rurales.

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

ARTÍCULO 20o.- Directriz 4- Puesta en valor y uso responsable de los recursos naturales renovables.

Quebracho y su microrregión cuenta con una dotación de recursos naturales que posibilitan la realización de actividades productivas diversas y en especial aquellos rubros que en la actualidad generan más divisas como la agricultura, ganadería y forestación, los cuales contribuyen al desarrollo del Departamento.

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

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

- a) Priorizar los recursos naturales que dan sostenibilidad a los procesos productivos que se llevan adelante en la zona a través del cumplimiento del marco legal existente (Ley No.15239 Conservación de suelos y aguas y su decreto reglamentario No. 333/04 Criterios básicos a aplicar en el manejo y conservación de suelos, Ley Forestal No.15939 y sus decretos reglamentarios).
- b) Articulación del Municipio con el organismo del Estado MGAP-RENARE-DINAMA para el monitoreo de la calidad, productividad y degradación de suelos.
- c) Preservación de los recursos naturales que conforman el paisaje de la región como la "Ruta de los Palmares", que conviven con la forestación, agricultura y praderas naturales, las islas del Río Uruguay y las costas de Arroyo Guaviyú y Quebracho . Los mismos son parte de la identidad de la zona, para lo cual es importante involucrar a la comunidad Uruguay-Argentina articulando con la región que integran (alto de la cuenca del Río Uruguay), gestionando estos recursos conjuntamente con el Municipio y los programas de DINAMA-SNAP(Ley No. 17234).
- d) Considerar las áreas de interés ambiental en el marco de la inclusión en el SNAP (Ley No.17234) pero también en la categorización de suelos del Departamento, planteando alternativas de uso adecuadas a las características de cada área.
- e) Potenciar el uso del agua disponible tanto en alternativas productivas como para el uso humano en general, en especial a través de nuevas formas de aprovechamiento.
- f) Vigilar procesos contaminantes vinculados a la producción agropecuaria, la industria y los residuos urbanos, estableciendo mecanismos de control a través de normativas específicas y acciones de prevención.

ARTÍCULO 22o.- Directriz 5 - Apuesta a la valorización del Patrimonio de Quebracho y su entorno.

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

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

- a) Elaborar un listado de "valores de identidad" a partir de la información recabada en el marco de las actividades participativas propuestas para la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la microrregión de Quebracho. Este listado es la base para la planificación derivada y apoyo para la construcción del inventario y catálogo de los bienes patrimoniales de la microrregión de Quebracho, posterior a esta etapa del Plan Local.
- b) La instrumentación de una herramienta de enfoque integral, aplicable a favor del desarrollo local en sus diferentes aspectos.
- c) Contribuir a la construcción y el fortalecimiento de los valores de identidad local de Quebracho y su microrregión, situando a la misma en su contexto nacional e internacional en función de los valores identitarios destacados.

ARTÍCULO 24o.- Directriz 6 - Mejora de la cohesión social en el tejido de la localidad y en sus relaciones con la microrregión.

El territorio es el espacio en el cual se desarrolla la vida social, económica y política de la comunidad, y debe ser integrado, favoreciendo las relaciones entre lugares distantes a partir de redes que promuevan la comunicación de la sociedad, el equilibrio e intercambio entre sus integrantes, así como la igualdad de oportunidades.

Todos los ciudadanos deberán tener posibilidades de participar en la vida política, social y económica, para lo cual es necesario generar condiciones de inclusión social de todos sus integrantes.

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

- a) Propiciar y fortalecer los mecanismos que garanticen una amplia participación de los ciudadanos en la toma de decisiones sobre los desafíos colectivos.
- b) Generar acciones tendientes a bajar la incidencia de la pobreza con planes específicos, tanto de atención a la situación actual como futura, propiciando respuestas con alto involucramiento de las personas.
- c) Lograr una mejor distribución de la riqueza generada en algunos sectores sobre el resto de la economía y la sociedad en su conjunto.
- d) Potenciar la capacidad instalada en Centros educativos terciarios y de formación técnica, tanto a nivel local como en la región cercana, los que pueden servir de soporte a procesos de potenciación del capital humano.

- e) Atender a una mayor integración interior del territorio, que favorezca un mayor equilibrio entre las diferentes zonas, a la vez que a partir del marco general de desarrollo considerar las especificidades de cada microrregión, identificando planes y proyectos específicos.
- f) Reforzar el proceso de descentralización fortaleciendo el rol de los ámbitos locales, tanto del propio Estado (Juntas Locales/Municipios) como de la sociedad civil.

CAPITULO III - EL MODELO TERRITORIAL

LAS ESTRUCTURAS Y SISTEMAS TERRITORIALES DE LA CIUDAD DE QUEBRACHO Y SU MICRORREGIÓN

ARTÍCULO 26o.- Modelo Territorial

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

El mismo incluye:

- a) Las estructuras y sistemas territoriales
- b) La zonificación, usos y ocupación del suelo, su regulación y aprovechamiento, fraccionamientos, infraestructuras y edificabilidad.

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

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

1.- Estructura Vial

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

ARTÍCULO 29o.- La red vial, así jerarquizada se clasifica según se indica a continuación y se gráfica para los niveles superiores e intermedios en lámina No. 25.

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

El Centro Poblado de Quebracho está vinculado a nivel nacional mediante:

- La Ruta Nacional No. 3 (General Artigas) a 2,8 km. de distancia del centro poblado.
- A la carretera del sistema de enlace nacional se agrega la vía férrea con su línea principal que atraviesa el área urbana del Centro Poblado.

ARTÍCULO 31o.- Avenidas y calles de la Villa:

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

Está integrada por:

- El tramo del eje urbano del Camino Departamental de la Cuchilla San José.
- Avenida Macario García; Eduardo Yusef; Dr. Raúl Martíni; 18 de Julio; Nicolás B. Lorenzo; 33 Orientales.
- Mediante un proyecto especial se debe resolver los dos cruces de la vía del ferrocarril en camino de la Cuchilla San José y Macario García y calle 18 de Julio en su intersección con Nicolás B. Lorenzo.

También se deben resolver mediante proyectos a implementar a la brevedad:

- Avenida Eduardo Yusef hasta calle 18 de Julio.
- La calle de acceso al Cementerio, evitando la inundabilidad de la misma.

ARTÍCULO 32o.- Calles locales primarias, secundarias y pasajes peatonales

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

Las calles locales secundarias son calles cuyo trazado tiene menor continuidad y que sirven para la distribución interna a nivel barrial.

Los pasajes peatonales son de poca extensión y tienen un uso complementario y localizado.

ARTÍCULO 33o.- Caminos del área rural:

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

2.- Sistemas de Espacios Públicos Abiertos.

ARTÍCULO 34o.- Se debe visualizar el conjunto de espacios abiertos con que cuenta Quebracho así como los que se proyecten a futuro como un sistema estructurador y enriquecedor de la calidad de vida urbana.

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

ARTÍCULO 35o.- El sistema se detalla en el plano No. 26 y está compuesto por:

- a) El espacio vinculante ubicado entre el casco antiguo y los planes de MEVIR.
- b) Las plazas y plazoletas existentes en el área urbana consolidada.
- c) Las plazas y plazoletas existentes y a crear en el área urbana de expansión.
- d) La red de calles, con su arbolado.
- e) Los otros parques y espacios verdes ubicados dentro de la ciudad o contiguos a ella.

ARTÍCULO 36o.- La Intendencia Departamental y/o el Municipio podrán realizar las siguientes acciones sobre el espacio público ya consolidado: recalificar las plazas y calles del Área urbana proyectada; ejecución del Proyecto del área vinculante del casco antiguo y los planes de MEVIR, construcción de un portal de acceso a Quebracho sobre ruta 3; mantenimiento y complementación del arbolado público en calles y plazas; recuperación de Plaza Artigas y de los espacios baldíos a los lados de la vía férrea integrándolos al sistema de espacios verdes.

CAPITULO IV – CATEGORIZACION DEL SUELO

ARTÍCULO 37o.- Categorización de suelos

Se categoriza el suelo de la Villa objeto del Plan en: suelo urbano, suelo suburbano y suelo rural.

Los límites de los diferentes tipos de suelos son los que se definen más adelante y en el plano correspondiente según lámina No. 23.

ARTÍCULO 38o.- Suelo Categoría Urbana.

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

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

- **Consolidado:** cuando se trata de espacios territoriales dotado de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público.
- **No consolidado:** cuando se trata de espacios territoriales en las que aún existiendo un mínimo de redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar servicio a los usos previstos por el instrumento.

ARTÍCULO 39o.- Suelo Categoría Suburbana.

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

ARTÍCULO 40o.- Suelo Categoría Rural.

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

En dichos suelos quedan prohibidas las edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos, o que representen el asentamiento de actividades propias del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o hagan perder el carácter rural o natural del paisaje. (Art. 39 inc. final ley 18308)

Otros usos conexos con la actividad rural podrán ser autorizados expresamente por la Intendencia Departamental, en tanto está permitida, no siendo necesaria autorización alguna, la vivienda del productor rural y del

personal del establecimiento y aquellas edificaciones directamente referidas a la actividad rural, tratándose de suelo rural productivo.

ARTÍCULO 41o.- Suelo con el atributo de Potencialmente Transformable.

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

La incorporación de terrenos a los suelos categoría urbana y categoría suburbana será posible únicamente mediante la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación Integrada, según el procedimiento previsto para dicho instrumento especial previsto por el Art. 21 de la Ley 18308 y por el Art. 147 del presente decreto, para un área específicamente delimitada dentro de suelo con el atributo de potencialmente transformable.

CAPITULO V - ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 42o.- Criterios de Zonificación

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

Se tendrán en cuenta las limitaciones al desarrollo urbano tanto de carácter nocivo (suelo inundable, cercanía a plantas de tratamiento, etc.) como las de carácter positivo pero incompatible por ser áreas de reserva ecológica, terrenos de alta productividad o paisaje natural a preservar.

ARTÍCULO 43o.- Zonificación.

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

ARTÍCULO 44o.- Delimitación de Quebracho: Se reconoce como Villa Quebracho al centro poblado cuyos límites se establecen en lámina No. 23.

1. ZONA URBANA

ARTÍCULO 45o.- (Delimitación)

Límites: Al Oeste calle Vilardebó; al Norte, calle 33 Orientales, vía del ferrocarril, límite Norte predio Comisaría (padrón 8882), límite Oeste y Norte del padrón No. 7828, vía pública, hasta Club Quebracho (padrón 7461), límite Norte de predio Club Quebracho hasta límite predio MEVIR (padrones Nos. 8383,8100 y 8863, (figuran en lámina 23); Camino Departamental de la Cuchilla San José hasta calle Nicolás Lorenzo y por ésta hasta límite Este y Sur de Estación de AFE; por vía férrea hasta el límite Sur del padrón 6098; calle Dr. Raúl Martíni, límite Sur del fraccionamiento original existente y límite Oeste del fraccionamiento original existente según lámina No.23.

ARTÍCULO 46o.- Zonificación en suelo urbano: A través de la zonificación se establece la estructura urbana general y el desarrollo en el suelo urbano. Califica el suelo según usos y destinos, predominancia y compatibilidad de los mismos, características tipo - morfológicas (relación espacio libre - espacio construido, altura de la edificación), calidad ambiental, identidad barrial y patrimonio urbano – arquitectónico.

Se reconocen como elementos constitutivos básicos de la estructura urbana: la estructura vial, el área industrial, las áreas residenciales y el sistema de espacios públicos abiertos comprendiendo el área central lindera a la vía del FFCC y el Camino Departamental de la Cuchilla San José.

ARTÍCULO 47o.- ZONAS

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

SUELOS URBANOS

- 1) Zona Urbana Oeste (ZUO)
- 2) Zona Urbana Central (ZUC)
- 3) Zona Urbana Este (ZUE)
- 4) Zona Urbana de usos mixtos (ZUM)
- 5) Zona Urbana de Espacio Público Vinculante (ZEPV)

SUELOS SUBURBANOS Y RURALES

Se identifican por su parte las siguientes zonas

- 6) Zona Suburbana Industrial (ZSI)
- 7) Zona Suburbana 1
- 8) Zona Suburbana 2
- 9) Zona Suburbana 3
- 10) Zona rural potencialmente transformable (ZRPT)

1.2 Atributos urbanísticos

ARTÍCULO 48o.- Uso del suelo: dentro de las áreas residenciales en suelo urbano se permitirán los usos predominantemente habitacionales con servicios y equipamientos comerciales y condicionados los industriales de pequeña escala.

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

ARTÍCULO 49o.- Alturas: Las alturas de las edificaciones, máximas u obligatorias, que se establecen, relacionan una medida métrica con un

mínimo de plantas. No significa que dicha altura deba extenderse a la totalidad del predio, ya que en todos los casos el volumen edificado resultará de la aplicación de las disposiciones generales que se establecerán en la materia.

ARTÍCULO 50o.- Variaciones de altura: La Intendencia, podrá admitir a través de la Dirección de Planeamiento Urbano y por razones debidamente fundadas, variaciones de altura.

ARTÍCULO 51o.- Forma de medir la altura: La altura de un edificio deberá medirse, salvo indicación especial, a partir de la vereda en el punto medio del solar, hasta el nivel superior de la losa del último piso habitable. Para el caso de techos inclinados o curvos se tomará el punto medio de la cubierta, pero cuando el borde superior del techo pertenezca al plano de fachada, éste será el punto considerado.

ARTÍCULO 52o.- Densificación: se priorizará la densificación en las áreas con mayor cobertura de servicios y equipamientos urbanos, a través de:

- Ordenanzas de reciclaje y de recuperación de casas de patios denominadas "standard".

- cargas tributarias a los terrenos baldíos y construcciones inadecuadas insertos en dichas áreas.

- disminución y/o exoneración de cargas tributarias a los edificios en que se desarrollen acciones de rehabilitación edilicia, que signifiquen recuperar calidades arquitectónicas y ambientales, para la localidad y mejores condiciones de habitabilidad de los mismos para los usuarios.

- oferta de cartera de tierras municipal para diversas modalidades de vivienda de interés social.

ARTÍCULO 53o.- Espacios públicos: se propenderá a mejorar la calidad de los espacios públicos urbanos existentes y crear nuevos en las zonas que así lo requieran.

ARTÍCULO 54o.- Servicios y equipamientos: se propenderá a mejorar los servicios y equipamientos colectivos existentes, así como la creación de nuevos en los casos requeridos, teniendo en cuenta la demanda real, accesibilidad y ubicación relativa en la localidad.

ARTÍCULO 55o.- Tratamiento y ocupación de retiros laterales: El área afectada por retiros laterales en la parte frontal del predio será tratada de la misma forma que el retiro frontal definido en el ARTÍCULO anterior.

Se admitirá la ocupación de retiros laterales posteriores con construcciones livianas destinadas a cocheras, tinglados, barbacoas o similares, con una altura de hasta 4.50m.; 1 vez y $\frac{1}{2}$ la distancia del retiro frontal correspondiente; las construcciones referidas no podrán superar el 50% de arrime de la línea medianera en contacto con el padrón lateral vecino. En ningún caso podrá superar el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo permitido para cada zona.

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

1.3 Normas reguladoras particulares por zonas

1) ZONA URBANA OESTE (ZUO)

ARTÍCULO 56o.- (Delimitación).

Límites: Al Norte, calle 33 Orientales; al Sur, límite Norte de Padrón No. 912; al Oeste límite Noreste del Padrón No. 906 y calle Vilardebó. Al Este, límite oeste del Padrón No. 8096, calles 19 de Abril desde Macario García hasta Rivera y por ésta, desde 19 de Abril hasta 25 de Agosto. Por ésta, desde Rivera hasta Suárez y por ésta hasta 25 de Agosto hasta 8 de Octubre. Por ésta, desde Suárez hasta Rivera, y por ésta, desde 8 de Octubre hasta 33 Orientales, según lámina 24.

ARTÍCULO 57o.- Uso del suelo: se permitirá el predominantemente residencial con servicios y equipamientos compatibles vecinales o comerciales.

Los nuevos permisos de construcción deberán considerar la resolución de espacio para estacionamiento de vehículos de acuerdo a los requerimientos de la actividad considerada y de modo de no afectar el normal funcionamiento del uso del espacio público.

Normas de fraccionamiento y edificación

ARTÍCULO 58o.- En toda la zona los fraccionamientos deberán tener un frente mínimo de 12 m y un área mínima de 300 m². Con carácter excepcional, en las actuaciones de programas públicos de viviendas de interés social podrán permitir fraccionamientos con una superficie mínima de 150 metros cuadrados por lote.

ARTÍCULO 59o.- En toda la zona se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación, salvo los casos particulares expresamente establecidos en el presente Decreto.

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

Retiros laterales: unilateral de 3 m.

Área máxima edificable, 50 % por planta con destino a vivienda y 75 % por planta con destino comercial. Cuando el destino sea mixto se tomara el límite correspondiente al destino que ocupe mayor área edificable por planta.

En todos los casos se deberán respetar los retiros establecidos.

Altura máxima 6 m.

Las edificaciones que se reconstruyan o modifiquen por cambio de techos, muros de fachadas, ampliaciones de aberturas de los frentes o reformas interiores que sobrepasen el 20 % del aforo de la propiedad para el pago de la Contribución Inmobiliaria, deberá ajustarse al presente Plan. Igual obligación existe para toda reforma que se repita en el mismo predio, a cuyo efecto se tendrá en cuenta el valor conjunto de la reforma que se proyecta más el de la efectuada anteriormente.

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

ARTÍCULO 60o.- Casos particulares: se autorizará la conformación de lotes por subdivisión de lote al frente y lote al fondo (lote martillo) los cuales deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Frente mínimo de 9 metros y superficie mínima de 200m² el lote frontal.
- b) Frente mínimo de 3 metros y superficie mínima de 200m² el lote al fondo.
- c) Lote al frente: retiros frontal y posterior de 4 metros.
- d) Lote al fondo: retiro lateral de 3 metros y retiro frontal respecto del lote al frente de 3 m.
- e) El pasaje de ingreso del lote al fondo quedará sujeto a servidumbre de iluminación y ventilación para la edificación que exista o se realice en el lote al frente. En estos casos se deberá dejar constancia en los planos de fraccionamientos (por nota) de la servidumbre que se constituye, como así mismo en la escritura respectiva.
- f) En el pasaje de 3 metros de ancho para acceder al lote del fondo no se admitirá edificación alguna.
- g) Las construcciones en el lote al frente podrán abrir ventanas o lucernarios sobre la medianera con el pasaje de entrada al lote al fondo.

ARTÍCULO 61o.- El área afectada por el retiro frontal será destinada a jardín exclusivamente, permitiéndose pavimentar los espacios destinados a los accesos peatonales o vehiculares.

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

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

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

Los cercos o muros divisorios entre propiedades particulares tendrán en toda su extensión una altura mínima de 2,10 m fuera del área del retiro frontal.

ARTÍCULO 62o.- Deberá respetarse el trazado de la canalización de la cañada (a ejecutar a cielo abierto) por las manzanas Nos. 19, 29, 38 y 46, según proyecto a elaborar.

2) ZONA URBANA CENTRAL (ZUC)

ARTÍCULO 63o.- (Delimitación)

Límites: al Norte Calle 33 Orientales, al Este vía del ferrocarril. Al Sur: límite Norte del Padrón No. 8096, calle 19 de Abril desde Dr. Raúl Martíní hasta calle Rivera, por ésta, desde 19 de Abril hasta 25 de Agosto, por ésta, desde Rivera hasta Suárez y por ésta, desde 25 de Agosto hasta 8 de Octubre y por ésta, desde Suárez hasta Rivera, y por ésta desde 8 de Octubre hasta 33 Orientales, según lámina 24.

ARTÍCULO 64o.- Uso del suelo: se permitirá el predominantemente comercial y residencial con servicios y equipamientos compatibles vecinales.

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

ARTÍCULO 65o.- Los predios a fraccionar en la presente zona deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Lotes con red de agua potable, red de energía eléctrica de UTE y pavimento: frente mínimo 12 m, superficie mínima 300 m². edificabilidad máxima 75 % en vivienda y 100% en planta baja con locales no residenciales.

ARTÍCULO 66o.- En toda la zona se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación, salvo los casos particulares expresamente establecidos en el presente Decreto.

Retiros frontales: no se establecen, excepto en calles de alrededor de plaza Artigas que serán de 4 m.

Retiros bilaterales: no se establecen.

Retiro posterior: no se establecen.

Altura máxima 6 m.

Área máxima por planta, edificable 75 % de ocupación del suelo para viviendas y 100% para uso comercial.

Las edificaciones que se reconstruyan o modifiquen por cambio de techos, muros de fachadas, ampliaciones de aberturas de los frentes o reformas interiores que sobrepasen el 20 % del aforo de la propiedad para el pago de la Contribución Inmobiliaria, deberá ajustarse al presente Plan. Igual obligación existe para toda reforma que se repita en el mismo predio, a cuyo efecto se tendrá en cuenta el valor conjunto de la reforma que se proyecta más el de la efectuada anteriormente.

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

ARTÍCULO 67o.- El área afectada por el retiro frontal, cuando se exigen, será destinada a jardín exclusivamente, permitiéndose pavimentar los espacios destinados a los accesos peatonales o vehiculares.

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

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

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

Los cercos o muros divisorios entre propiedades particulares tendrán en toda su extensión una altura mínima de 2,10 m fuera del área del retiro frontal.

ARTÍCULO 68o.- Los establecimientos agro industriales que se encuentren en esta zona podrán seguir funcionando sin perjuicio de cumplir con las exigencias y previsiones establecidas en el presente Plan y en las Ordenanzas Municipales vigentes.

Cuando se trasladen o clausuren sus actividades, en su lugar no podrán asentarse otras industrias, o lugares de depósitos de semillas.

Será de aplicación lo dispuesto por el art. 86 del presente decreto.

3) ZONA URBANA ESTE (ZUE)

ARTÍCULO 69o.- (Delimitación).

Límites: al Sur Camino Departamental de la Cuchilla San José; al Oeste línea quebrada compuesta por: calle pública que delimita fraccionamiento ejecutado por MEVIR y área de uso recreativo junto a vía del ferrocarril, parte de Camino Departamental Cuchilla San José (desde anterior calle pública hasta calle pública ubicada entre Club Quebracho y MEVIR) y calle pública que delimita fraccionamiento ejecutado por MEVIR hasta límite con padrón No 7468; al Norte línea quebrada compuesta por fraccionamientos pertenecientes a MEVIR, al Este límite este de los fraccionamientos antedichos hasta Camino Departamental Cuchilla San José, según lámina No 24.

ARTÍCULO 70o.- Uso del suelo: se permitirá el residencial con carácter de vivienda de interés social con servicios y equipamientos compatibles vecinales. Como uso complementario comercial se permitirá el abastecimiento de expensas interno a la zona (almacén o quiosco).

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

ARTÍCULO 71o.- Los predios de esta zona por su destino a programas públicos de vivienda de interés social pueden contar con una superficie mínima de fraccionamiento equivalente a 150 m² y deberán mantener las características y morfología de las viviendas de interés social existentes.

ARTÍCULO 72o.- Declárase áreas "non edificandi" las correspondientes a los predios cercados para las lagunas de saneamiento indicadas con la manzana No. de padrón 8863 y manzana padrón 8383.

Normas de fraccionamiento y edificabilidad para la zona

ARTÍCULO 73o.- En toda la zona se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación, salvo los casos particulares expresamente establecidos en el presente Decreto: retiros frontales de 4 m a partir de la línea de propiedad; retiro lateral de 3 m; altura máxima de 6 m.

Las edificaciones que se reconstruyan o modifiquen por cambio de techos, muros de fachadas, ampliaciones de aberturas de los frentes o reformas interiores que sobrepasen el 20 % del aforo de la propiedad para el pago de la Contribución Inmobiliaria, deberá ajustarse al presente Plan. Igual obligación existe para toda reforma que se repita en el mismo predio, a cuyo efecto se tendrá en cuenta el valor conjunto de la reforma que se proyecta más el de la efectuada anteriormente.

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

ARTÍCULO 74o.- El Área afectada por el retiro frontal será destinada a jardín exclusivamente, permitiéndose pavimentar los espacios destinados a los accesos peatonales o vehiculares.

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

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

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

Los cercos o muros divisorios entre propiedades particulares tendrán en toda su extensión una altura mínima de 2,10 m. fuera del área del retiro frontal.

4) ZONA URBANA DE USOS MIXTOS (ZUM)

ARTÍCULO 75o.- Delimitación: los padrones de la comisaría, COLEQUE (planta industrial) y del Club Quebracho, según lámina N° 24.

ARTÍCULO 76o.- Uso del suelo: se permitirán los usos preferentemente logísticos de porte mediano, de servicios y residencial. Se verá condicionada la industria de pequeña escala. En el predio de COLEQUE se fomentará la inversión en programas públicos de viviendas de interés social. Se prohíbe en esta zona los usos extractivos e industriales de gran escala.

Normas de fraccionamiento y edificabilidad para la zona

ARTÍCULO 77o.- Se podrá fraccionar en predios de 1 Ha. de superficie mínima. Excepcionalmente para programas públicos de vivienda de interés social se admitirá una superficie mínima de 150 m² de fraccionamiento.

ARTÍCULO 78o.- Se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación. Retiros frontales de 4 m a partir de la línea de propiedad; retiros bilaterales de 10 m.; retiro posterior de 4m; altura máxima de 9 m. Superficie máxima edificable del predio (FOS): 40%.

5) ZONA DE ESPACIO PÚBLICO VINCULANTE (ZEPV)

ARTÍCULO 79o.- Delimitación: al norte camino de la Cuchilla San José, al este calle pública de Barrio MEVIR que vincula calle Nicolás B. Lorenzo y camino de la Cuchilla San José, al Sur calle Nicolás Lorenzo hasta límite Este del Padrón de AFE. Límites Este y Sur del padrón de AFE y al Oeste, vía férrea, según Lámina No. 24.

ARTÍCULO 80o.- Uso del Suelo: predominantemente recreativo y de esparcimiento, con servicios y equipamientos compatibles vecinales. Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación; molestias generadas por efluentes; repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante; afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general e invasión al espacio público.

Normas de fraccionamiento y edificabilidad para la zona

ARTÍCULO 81o.- Se admitirán fraccionamientos en la presente zona, solamente con destino a instituciones públicas o privadas que pretendan intervenir en dicha área con propuestas acordes al destino de recreación de la misma, debiendo de cumplir estos fraccionamientos la debida aprobación por las oficinas competentes municipales. El mismo podrá ser objeto de un Proyecto urbano.

2. ZONA SUBURBANA

6) ZONA SUBURBANA INDUSTRIAL (ZSI)

ARTÍCULO 82o.- Delimitación: padrones Nos.1881, 7137, 7144, 7139, según lámina No. 24.

ARTÍCULO 83o.- Uso de suelo: Toda actividad Industrial que allí se realice deberá cumplir estrictamente con la Ley de Impacto Ambiental, número 16.466 del 19/1/94 y su decreto reglamentario número 435/94 del 21/9/94 y Decreto Departamental No. 3833/00.

Los establecimientos con actividades agresivas, molestas y/o potencialmente contaminantes, cualquiera sea su tamaño sólo podrán ubicarse en esta zona, debiendo cumplir con los requisitos ambientales exigidos.

Todo edificio público o privado destinado a usos industriales deberá contar con Habilitación de Local Comercial, lo que implica el estudio de localización previo de la actividad a instalar.

Toda obra nueva, ampliación o reforma de industria no podrá realizarse sin previa autorización de la Intendencia.

Se excluye la actividad extractiva en esta zona.

Normas de fraccionamiento y edificabilidad para la zona

ARTÍCULO 84o.- Se podrá fraccionar en predios de 1 Ha. de superficie mínima con frentes mínimos 45m.

ARTÍCULO 85o.- Se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación. Retiros frontales de 4 m a partir de la línea de propiedad; retiros bilaterales de 10 m.; retiro posterior de 15m; altura máxima de 12 m. Superficie máxima edificable del predio (FOS): 40%.

ARTÍCULO 86o.- Industrias preexistentes

Los establecimientos industriales existentes en el resto de la zona urbana y suburbana podrán seguir funcionando debiendo cumplir con las exigencias y previsiones establecidas en las ordenanzas departamentales vigentes y la legislación nacional en materia ambiental.

La ampliación de las industrias existentes fuera de la zona suburbana industrial se admite solamente para lo estrictamente necesario para hacer funcionar las instalaciones.

Relocalización progresiva parcial de actividades: Cuando se trasladen o clausuren las actividades industriales existentes en el área urbana, no podrán asentarse otras industrias o barracas en dicha zona. La implantación de estas actividades queda estrictamente restringida a la zona suburbana industrial.

7) ZONA SUBURBANA 1 (ZSU1)

ARTÍCULO 87o.- (Delimitación)

Límites: La zona suburbana se integra por los padrones Nos.7140,7145,7136,7142,7146,7138,7101,10056, 12609,12610,11279 y 11280, ubicados al norte de calle 33 Orientales y al Oeste de Camino de la Cuchilla San José, según lámina No. 24.

ARTÍCULO 88o.- Uso de suelo: Se determina para ellas el uso residencial vinculado a la producción agrícola intensiva (vivienda con huerta) y complementario de servicios de abastecimiento cotidiano, admitiéndose en forma condicionada la industria de pequeña escala.

ARTÍCULO 89o.- Prohibiciones: Quedan excluidas las actividades industriales de gran escala, así como actividades extractivas.

ARTÍCULO 90o.- Los fraccionamientos y construcciones que se realicen se deberán ajustar a las siguientes condiciones: Superficie mínima: 5000 m.c (metros cuadrados), frente mínimo 30 m.

Sin perjuicio de los mínimos exigidos en el inciso anterior, los fraccionamientos se deberán dimensionar de acuerdo a las disposiciones generales para esta categoría de suelo, de modo de asegurar un crecimiento ordenado de la trama vial.

Se establecen las siguientes regulaciones de edificabilidad, retiros frontal y bilateral de 10 m. respectivamente. Superficie máxima edificable del predio (FOS): 20%. Altura máxima 9 m.

8) ZONA SUBURBANA 2 (ZSU2)

ARTÍCULO 91o.- Delimitación: La zona suburbana se integra por los padrones No. 8803 y 8882 según lámina No. 24.

ARTÍCULO 92o.- Se determina para ellas el uso preferente recreativo y de actividades sociales, culturales y deportivas.

ARTÍCULO 93o.- Prohibiciones: Quedan excluidas las actividades industriales, así como actividades extractivas.

9) ZONA SUBURBANA 3 (ZSU3)

ARTÍCULO 94o.- Delimitación: La zona suburbana se integra por el padrón No. 11967, según lámina No. 24.

ARTÍCULO 95o.- Se determina para ellas el uso preferente recreativo, de actividades culturales y deportivas así como uso condicionado de vivienda de interés social únicamente para la regularización de las viviendas ya existentes al momento de la entrada en vigencia del presente Plan Local.

ARTÍCULO 96o.- Prohibiciones: Quedan excluidas las actividades industriales, así como actividades extractivas.

3. ZONA RURAL

ARTÍCULO 97o.- Delimitación: La zona rural es aquella que no ha sido categorizada como urbana o suburbana y que integra la microrregión de Quebracho dentro de su ámbito de aplicación según lámina N° 28.

ARTÍCULO 98o.- Uso del suelo: En esta zona se determinan como usos permitidos todas aquellas actividades propias del medio rural, realizándose producción agrícola, ganadera y forestal.

10) ZONA RURAL POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE (ZRPT)

ARTÍCULO 99o.- Delimitación: padrones Nos. 8125, 10.189 y 10.190, según lámina No. 24.

ARTÍCULO 100o.- Las zonas determinadas como suelos rurales con el atributo de potencialmente transformables son áreas de reserva previstas para el eventual crecimiento del área urbana, teniendo como uso predominante el residencial, incluyendo Programas públicos de vivienda de interés social. Para la ejecución de fraccionamientos e incorporación de terrenos a los suelos categoría urbana y categoría suburbana será necesaria la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación Integrada, según el procedimiento previsto para dicho instrumento especial previsto por el Art 21 de la Ley 18308 y por el Art. 145 del presente decreto, para un área específicamente delimitada dentro de suelo con el atributo de potencialmente transformable (Art 41).

RUTA DE LOS PALMARES:

ARTÍCULO 101o.- Se valora a la "Ruta de los Palmares" como de Promoción Turística, donde pueden desarrollarse emprendimientos turísticos prioritariamente y de protección paisajística, según láminas No. 27 y 28.

SALADERO GUAVIYÚ:

ARTÍCULO 102o.- Se identifica al Saladero Guaviyú como de protección patrimonial de acuerdo al valor histórico de las construcciones así como el valor paisajístico de su entorno, según láminas No. 27 y 28.

TERMAS DE GUAVIYÚ:

ARTÍCULO 103o.-Termas de Guaviyú: Se mantiene respecto a Termas de Guaviyú la categorización de suelos efectuada por Directrices Departamentales Decretos No. 6508/2011 y 6583/2012, según lámina No. 21.

ARTÍCULO 104o.- Respecto a la zonificación y usos de suelo así como condiciones de fraccionamiento y edificabilidad se mantiene vigente el Decreto No. 2802/96 Reglamentación según Resolución No. 1119 /97 y Decreto No.3036 / 97 modificativo del Art. 5 del Decreto 2802/96.

ARTÍCULO 105o.- Planificación derivada- Plan Parcial: Las Termas de Guaviyú serán objeto de un Plan Parcial.

OTRAS DISPOSICIONES PARA SUELO RURAL

ARTÍCULO 106o.- Distancias mínimas para la aplicación aérea de agroquímicos:

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

Se prohíbe la aplicación terrestre mecanizada en cultivos extensivos (cereal, oleaginosa y forrajera) de agroquímicos tales como plaguicidas, herbicidas, fungicidas a una distancia menor a 300 metros de Centros de Estudios, desde el límite de zonas urbanas y suburbanas definidas en el presente Decreto.

ARTÍCULO 107o.- Actividad forestal

Solo se podrá desarrollar la actividad forestal en padrones con suelos de prioridad forestal, establecidos en el marco de la Ley Forestal, Ley No. 15939.

Distancias mínimas para la actividad forestal:

Se prohíbe la actividad forestal en las zonas urbanas y suburbanas y dentro del radio de 5000 metros desde el límite de zonas urbanas y suburbanas definidas en el presente Decreto.

ARTÍCULO 108o.- Feedlots

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

Prohibiciones:

- En zona pre-definida de recarga de acuífero. Los proyectos para capacidad de instalación mayor a 5000 animales deben realizar Estudio Hidrogeológico en el área de influencia, a escala 1:10.000 para determinar si se encuentra en una zona de recarga de acuíferos.
- En suelos arenosos con un porcentaje mayor al 75% de arena según triángulo de texturales de suelo.
- En áreas protegidas y sus zonas de amortiguación. (según Ley 17.234 de febrero de 2000).
- En presencia de cursos de agua a menos de 500 m, tomados desde el límite exterior del punto más próximo del corral o la zona de apilado de estiércol.

Se admite:

- En zonas no inundables (con una probabilidad de ocurrencia de inundaciones de menos de 1 cada 50 años).
- Con pendientes del terreno entre 1,5 - 3%.
- En distancia a toma de agua superficial para captación de agua con destino a potabilización ≥ 5 km.
- Con profundidad a la napa freática ≥ 3 m
- En suelos con baja permeabilidad hidráulica (cond. hidráulica $\leq 1 \times 10^{-3}$ cm//sec).
- Distancia ≥ 5 km al límite exterior de centros poblados.
- En presencia de otros Establecimientos de Engorde a Corral siempre que los efectos al ambiente no interfieran ni se potencien.

ARTÍCULO 109o.- Cultivo transgénico

Deberá cumplir con la normativa nacional vigente para este tipo de actividad.

CAPITULO VI- DISPOSICIONES GENERALES PARA EL AMANZANAMIENTO, FRACCIONAMIENTO

ARTÍCULO 110o.- Criterios generales.

Como criterio general, se establece que los amanzanamientos y fraccionamientos deberán cumplir integralmente con las disposiciones de la Ley No. 18.308, No. 18367 y Decreto reglamentario No. 523/2009, Art. 7. Se prohíbe, con las sanciones establecidas por el Art. 155 del presente Decreto, toda división de la tierra que implique crear lotes independientes menores en superficie a 300 metros cuadrados, sin perjuicios de las superficies determinadas por zona en las fichas técnicas de zonificación (anexo III).

Con carácter excepcional, en las actuaciones de programas públicos de viviendas de interés social se podrán permitir fraccionamientos con una superficie mínima de 150 metros cuadrados por lote.

ARTÍCULO 111o.-Normas de diseño para futuros fraccionamientos.

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

Deberá contemplarse las afectaciones para las aperturas de calles y en caso de nuevos fraccionamientos deberán deslindarse y cederse las áreas al uso público:

ARTÍCULO 112o.-Aprobación por la Intendencia Departamental de Paysandú.

Será obligatoria la aprobación en todos los casos de división de terrenos en fracciones y/o trazados de nuevas calles en cualquier zona ubicada dentro del Plan de Quebracho.

Los amanzanamientos o trazados de calles deberán estar de acuerdo al plano oficial o a los trazados oficiales aprobados por la Intendencia de Paysandú.

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

ARTÍCULO 113o.-Espacios de Uso Público.

Cuando se proyecte cualquier subdivisión de tierras destinadas al crecimiento urbano o a la modificación de barrios en terrenos urbanos mayores a 10.000 m², el régimen para el logro de Espacios de Uso Público será el siguiente:

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

La distribución de los espacios libres destinados al uso público, deberá aprobarse por la Intendencia de Paysandú, sobre la base de los informes técnicos de la Oficina correspondiente a Ordenamiento Territorial y Urbano. Con el acto de aprobación pasarán de pleno derecho al dominio municipal, procediéndose a su escrituración e inscripción en los registros correspondientes.

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

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

3- La Autoridad Departamental podrá exigir como espacios libres, un porcentaje mayor del anteriormente fijado, sin que exceda del veinte por ciento (20%) de la superficie que abarque la subdivisión.

4- En los casos que prevé este ARTÍCULO, el Agrimensor interviniente presentará conjuntamente con el plano de subdivisión, un plano de los

espacios libres destinados al uso público, que será registrado en la Oficina de Catastro, incorporándose al patrimonio municipal de acuerdo con lo establecido por el Decreto Ley No.14530 de 1/6/76. Todos los espacios libres serán referenciados en los planos de fraccionamiento y serán debidamente escriturados a favor de la Intendencia e inscritos en los Registros Públicos correspondientes.

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

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

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

7- Los comodatos que tengan por objeto tierras destinadas al uso público, no podrán superar en más del 30% el área total de los espacios libres sobre los que se trate el convenio.

ARTÍCULO 114o.- Recepción de solicitudes.

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

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

ARTÍCULO 115o.- Proyecto de trazado de nuevas calles.

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

1) Plano de ubicación del predio relacionado con las calles, caminos, vías públicas y con todos los predios inmediatamente adyacentes, con indicación de sus respectivos números de padrones.

2) Plano de mensura del predio.

3) Plano del trazado preliminar de calles complementado con la siguiente información:

a) altimetría con curvas de nivel, con intervalos de al menos un metro, (poner otras instrucciones especiales)

b) Accidentes topográficos existentes como ser cursos de agua, lagunas, canteras, barrancas, etc.

c) Arboledas existentes. Deberá indicarse cuales se conservarán así como las nuevas plantaciones.

d) Construcciones existentes dentro de la propiedad, podrán ser documentadas con fotografías aéreas. Se indicará cuales se mantienen y cuales se proyecta demoler.

e) Calles, servidumbres y servicios existentes dentro de la propiedad.

f) Ubicación de los espacios libres.

g) Estudio de los drenajes pluviales, firmado por Ingeniero Hidráulico que deberán ser resueltos en lo posible dentro de los límites del predio (amortiguación o laminación).

4) Perfiles de las calles proyectadas.

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

ARTÍCULO 116o.- Calles.

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

ARTÍCULO 117o.- Longitud de tramos de calles.

a) La superficie total destinada a vías públicas deberá guardar adecuada relación con la superficie que abarque la subdivisión, con la densidad proyectada, las exigencias del tránsito y las vinculaciones con la trama vial existente.

b) Los tramos de calles que no tengan posibilidad de prolongarse (por razones de topografía) no excederán los 120 metros de longitud. Se proyectará, en su extremo cerrado, un espacio circular de once metros de radio mínimo, para facilitar el tránsito.

c) La longitud de los lados de las manzanas no excederá de doscientos metros, asegurando en todos los casos la continuidad de la trama vial, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 1 de la ley 18367.

ARTÍCULO 118o.- Condiciones generales de fraccionamiento.

En predios mayores de 2.000 m² se exigirá que las calles estén abiertas y conformadas, que funcione el sistema de drenajes desagües pluviales mediante un adecuado nivel de las rasantes y obras que fueran necesarias.

En predios menores de 2.000 m², además de la exigencia anterior, se exigirá: red de agua potable de OSE, y red de energía eléctrica, sin perjuicio de lo establecido específicamente para cada zona.

Será de aplicación asimismo lo dispuesto por el art. 43 de la ley 18308.

ARTÍCULO 119o.- Tolerancia en fraccionamientos y edificabilidad.

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

Se admitirá una tolerancia del 10% en FOS, altura y retiros.

ARTÍCULO 120o. Condiciones de no fraccionabilidad.

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

- a) riesgos de inundación, ambientales o tecnológicos de cualquier especie.
- b) Que la evacuación de pluviales de los lotes resultantes, perjudique otros predios.
- c) Que se afecten negativamente las condiciones adecuadas de suministros de los servicios.

ARTÍCULO 121o.- Franja non edificando para Espacio Público.

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

ARTÍCULO 122o.- Franja non edificando para Vía de Tren.

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

ARTÍCULO 123o.- Cesiones obligatorias.

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

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

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

CAPITULO VII – DISPOSICIONES GENERALES DE USO DEL SUELO

ARTÍCULO 124o.- Control del uso del suelo y definición de parámetros a aplicar: el objetivo de regular los usos de suelo es lograr la organización equilibrada de las actividades en el espacio considerando su compatibilidad e intensidad.

ARTÍCULO 125o.- La localización de los establecimientos según los usos de suelo y actividades se rigen de acuerdo con:

- a) La definición de los usos preferentes de las distintas áreas establecida en la Zonificación del Plan.
- b) Las características de la actividad tomando en consideración:

- La categoría de los establecimientos según su tamaño y el alcance de la actividad.
- Su compatibilidad con los usos preferentes del área donde se plantea implantar.
- El grado de salubridad.

ARTÍCULO 126o.-Compatibilidad con los usos preferentes: Se establecen tres grados de compatibilidad con las actividades del entorno:

Grado 1.- Actividades Compatibles, las que pueden coexistir con las actividades del área, sin afectar desfavorablemente su dinámica y la convivencia.

Grado 2 - Actividades Condicionadas, son aquellas que pueden admitirse, pero requieren ciertas limitaciones y deberán cumplir con los parámetros morfológicos y tecnológicos.

Grado 3 - Actividades Incompatibles, son aquellas cuya implantación no se autoriza por ser:

- contaminantes
- molestas o agresivas
- por interferencias con el entorno derivadas del funcionamiento de la actividad, ya sea por originar vacíos urbanos, por afectar el tránsito en general o por invadir el espacio público.

ARTÍCULO 127o.- Grado de Salubridad: Para cada actividad la Intendencia Departamental establecerá las limitaciones, de acuerdo con el Decreto Departamental No. 3833/00.

ARTÍCULO 128o.- Temporalidad: Los usos o actividades según el tiempo de permanencia o condiciones de implantación podrán ser:

a) Permanentes

b) Temporales, son aquellos establecidos por plazo limitado o por tiempo indeterminado revocables a voluntad de la Administración Municipal en función de los objetivos de la ordenación urbanística.

c) Provisionales, los que por no necesitar obras o instalaciones permanentes, pueden autorizarse con carácter eventual.

ARTÍCULO 129o.- Localización de establecimientos industriales. Las actividades inocuas y compatibles con el uso residencial podrán instalarse en cualquiera de las zonas siempre que su superficie no supere los 3.000 m².

Los establecimientos con actividades agresivas, molestas y/o potencialmente contaminantes, cualquiera sea su tamaño sólo podrán ubicarse en la ZSI, debiendo cumplir con los requisitos exigidos.

Todo edificio público o privado destinado a usos industriales deberá contar con Habilitación de Local Comercial, lo que implica el estudio de localización previo de la actividad a instalar.

Toda obra nueva, ampliación o reforma de local industrial no podrá realizarse sin previa autorización de la Intendencia y no podrá funcionar sin la Habilitación Comercial correspondiente.

ARTÍCULO 130o.- Localización de otras actividades.

Las actividades categorizadas como condicionadas, potencialmente molestas, entre ellas los depósitos de insumos y productos para la producción agrícola, de metales, chatarrerías y desguazaderos, talleres chapistas, así como las empresas transportistas y las barracas de materiales de construcción, cuyo tamaño no supere los 1.500 m². podrán admitirse en las zonas urbanas siempre que cumplan con todos los requisitos establecidos en el presente Decreto y en los Decretos Departamentales que correspondan, respetándose el uso definido para cada zona.

Los establecimientos de las actividades antedichas cuyo tamaño supere los 1.500 m². o cuyo funcionamiento implique el uso de vehículos con acoplado o remolque o que su capacidad de carga sea igual o superior a las 24 toneladas o cuya dinámica de tránsito a juicio de la Intendencia de Paysandú no sea compatible con las áreas de uso preferente residencial, sólo se podrán implantar en áreas autorizadas de acuerdo al ARTÍCULO anterior, accediendo por las vías autorizadas para el tránsito pesado (Art 31).

ARTÍCULO 131o.- Localización de actividades comerciales y de servicios. Las diversas actividades de este tipo que no sean molestas podrán implantarse en cualquiera de las áreas residenciales cumpliendo con los requisitos de carga y descarga de mercaderías dentro del predio y las exigencias de estacionamiento que se determinen.

En el caso de que el tamaño total del emprendimiento sea igual o superior a los 3000 m². se deberá realizar un estudio de impacto ambiental.

CAPITULO VIII -PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL y NATURAL DE QUEBRACHO

ARTÍCULO 132o. Concepto de Patrimonio.

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

También es de interés patrimonial toda la información gráfica y escrita que se relaciona con el proceso de fundación y desarrollo urbanístico y territorial de la localidad de Quebracho y su microrregión.

Integran el Patrimonio Cultural de la microrregión de Quebracho las áreas de valor paisajístico, natural o cultivado que la circunda.

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

zonas naturales estrictamente delimitadas, que representen valor para la ciencia, la conservación o la belleza natural.

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

Se declara de interés departamental las actividades tendientes a fomentar, difundir e investigar el acervo patrimonial inmaterial de Quebracho

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

ARTÍCULO 133o.-Protección genérica.

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

Asimismo se establece en el caso de edificios y/o especies vegetales y ámbitos urbanos o rurales la extensión de la protección a su entorno, considerado como una unidad indivisible, según láminas Nos. 27 y 28.

ARTÍCULO 134o.-Estructura Orgánica de la protección patrimonial

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

En los casos en que el Ejecutivo Departamental entienda pertinente, dado las características peculiares del bien involucrado y su trascendencia a nivel nacional y/o internacional, podrá recurrir a la **Comisión Especial Permanente de Patrimonio Edilicio y Áreas Protegidas, en adelante Comisión Patrimonio.**

ARTÍCULO 135o.-Inventario y Catálogo de Zonas, Sitios y Bienes

La Intendencia Departamental con el apoyo de la **Comisión Especial Permanente de Patrimonio Edilicio y Áreas Protegidas** elaborará un preinventario con fichas descriptivas en las que se identificará perfectamente la zona, sitio o bien objeto de la valorización con señalamiento detallado de su situación registral, catastral y titularidad. Este preinventario se pondrá a consideración de la Comisión del Patrimonio.

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

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

ARTÍCULO 136o.-Criterios de selección y ampliación para el Inventario

La Intendencia Departamental con el apoyo de la Comisión Especial Permanente de Patrimonio Edilicio y Áreas Protegidas definirá los criterios de identificación, clasificación e incorporación al Inventario o catálogo de zonas, sitios o bienes de interés ambiental o patrimonial departamental. Se guiará por las condiciones establecidas en la Ley 18.308 LOTDS, sin perjuicio de establecer o agregar otros criterios de Valoración en este Plan Local.

ARTÍCULO 137o.-Determinaciones generales para la realización del inventario:

Consistirá en la elaboración del relevamiento preciso de todos los casos identificados, evaluando su edad, uso original, destinos sucesivos, propiedad, características estilísticas y constructivas (tipología, concepción espacial, volumétrica y organizativa), estado de conservación, y en consecuencia las recomendaciones requeridas para su protección, uso y mantenimiento.

ARTÍCULO 138o.- Incentivos

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

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

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

2. Incentivos Financieros

En la ejecución por la Intendencia se podrá:

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

ARTÍCULO 139o.- Grados de protección.

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

Preservación del Patrimonio.

- Grado cero (0): edificio que puede ser sustituido.
- Grado uno (1): edificio que puede ser remodelado eventualmente sustituido, pero con dimensiones y tratamiento formal que mejoren su integración al entorno.
- Grado dos (2): edificio que solo puede ser remodelado manteniendo los elementos significativos que se indiquen y su adecuación al entorno.
- Grado tres (3): edificio que debe ser conservado globalmente. Solo se admitirán modificaciones y adecuación al entorno.
- Grado cuatro (4): edificio de máximo valor testimonial que debe ser conservado integralmente, debiéndose suprimir agregados y alteraciones indebidas. Solo se admitirá en él, prudente y discretamente introducción de elementos de acondicionamiento y apropiadas modificaciones reversibles.

ARTÍCULO 140o.- Listado de bienes a proteger

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

A) EN ZONA URBANA

Edificio BANCO REPÚBLICA.

Grupo de edificios pertenecientes a la estación de AFE.

Edificio Municipio de Quebracho.

Edificio casa Víctor H. Acosta.

Edificio vivienda Familia Durán.

Escuela No. 23.

La totalidad de los monumentos y bustos que se encuentran ubicados en la zona urbana.

Ornato público.

Se preservará en general todo el arbolado de villa Quebracho, tanto de Plazas, calles, avenidas y todo lo que respecta a los espacios públicos.

Construcción Familia Anchorena García (Antigua Pulpería).

B) EN MICRORREGIÓN

Saladero Guaviyú.

Ruta de Palmares de Quebracho.

Sitio histórico de Revolución del Quebracho.

Escuela de Alternancia.

Dos estufas empotradas en la pared de la Escuela Agraria de Alternancia de Guaviyú. Según lámina 28.

CAPITULO IX - HERRAMIENTAS DE ACTUACION Y EJECUCION.

ARTÍCULO 141o.- Dirección de la Gestión Urbanística y el Ordenamiento Territorial.

La dirección y control de la Gestión Urbanística y el Ordenamiento Territorial corresponde a la Intendencia de Paysandú. Para el mejor cumplimiento si así lo estima, podrá acudir a la iniciativa privada en la medida más amplia posible, mediante los mecanismos previstos en la Ley 18308 y este instrumento.

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

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

- 1) Dirección técnica del Instrumento.
- 2) Comisiones sectoriales o especiales.
- 3) Planes Parciales.

- 4) Programas de Actuación Integrada.
- 5) Equidistribución de cargas y beneficios.
- 6) Expropiación.
- 7) Cartera de Tierras.
- 8) Inventarios, catálogos e Instrumentos que integran sistema de protección ambiental y patrimonial.

ARTÍCULO 142o.- Dirección técnica del Instrumento.

Será efectuada por la Intendencia Departamental de Paysandú, según lo establecido en el art. 153, específicamente por la Oficina Técnica del Plan: Unidad de Ordenamiento Territorial de Intendencia Departamental de Paysandú.

ARTÍCULO 143o.- Comisiones sectoriales o especiales.-

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

ARTÍCULO 144o.- Planes Parciales

Los Planes Parciales son aquellos instrumentos definidos para áreas identificadas en el Plan Local o por otro instrumento con el objeto de ejecutar actuaciones territoriales específicas de protección o desarrollo específico de dichas áreas.

ARTÍCULO 145o.- Programas de Actuación Integrada.

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

La delimitación del ámbito de actuación en una parte de suelo con capacidad de constituir una unidad territorial a efectos de su ordenamiento y actuación.

La programación de la transformación del espacio a través de la ejecución material de los proyectos.

Las determinaciones estructurantes, la planificación pormenorizada y las normas de regulación y protección específicas aplicables al ámbito espacial.

Podrán ser efectuados por la Intendencia Departamental, de oficio y en ejercicio de sus funciones o por particulares.

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

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

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

ARTÍCULO 146o.- Equidistribución de cargas y beneficios.

La ejecución del Planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en el presente Instrumento y en la ley 18308, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión para equipamientos, infraestructuras y espacios libres, al igual que el costo y, en su caso, la ejecución de la urbanización de acuerdo a los mecanismos previstos en la Ley 18308 (arts. 45 y 46).

ARTÍCULO 147o.- Expropiación.

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

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

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

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

En los casos de inmuebles en estado de abandono en el ámbito de aplicación del presente instrumento, que teniendo potencialidades productivas o de utilidad social, no hayan sido explotados por más de diez años, se declara de utilidad pública la expropiación de los mismos, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 63 de la ley 18308.

ARTÍCULO 148o.- Cartera de Tierras

La Intendencia Departamental creará una Cartera de Tierras para los fines de Ordenamiento Territorial, para la gestión del presente instrumento.

ARTÍCULO 149o. Inventarios, catálogos e Instrumentos que integran sistema de protección ambiental y patrimonial.

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

CAPITULO X - ÓRGANOS DE GESTIÓN Y SEGUIMIENTO

ARTÍCULO 150o.- Comisión Asesora del Plan

De acuerdo a lo dispuesto por el Art. 73 ley 18308 ha sido creada la Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible a nivel Departamental.

La misma tiene como cometido realizar aportes en el proceso de elaboración, ejecución y seguimiento del presente Plan y su integración es definida por el Ejecutivo Comunal con participación del Municipio y de las instituciones públicas y privadas así como representantes de la sociedad civil con incidencia directa en el territorio.

ARTÍCULO 151o.- Oficina Técnica del Plan.

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

ARTÍCULO 152o.- Seguimiento y monitoreo del Plan. Indicadores

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

ARTÍCULO 153o.-Indicadores cualitativos.

Se entiende por indicadores cualitativos aquellos que refieren a la implementación o puesta en marcha de procesos y dispositivos previstos en el Plan, y a la ejecución de sus programas y proyectos. La forma de medición de los mismos difícilmente pueda ser cuantificada pero ello no impide su seguimiento. Para ellos será necesario construir protocolos de seguimiento.

ARTÍCULO 154o.- Indicadores cuantitativos.

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

ARTÍCULO 155o.- Listado de indicadores

a) **Ámbito urbano**

Indicador	Tipo de Indicador	Directriz	Objetivo del Indicador	Unidad de medición
1) N° total de vivienda de interés social	social-cuantitativo-cualitativo	D3 - D6	Tejido urbano con cohesión social, mejora de estratos sociales vulnerables	Cantidad de viviendas de interés social/cantidad Total de viviendas
2) Saneamiento	social-Cuantitativo y cualitativo	D3	Evitar riesgo sanitario vinculado al acceso del saneamiento y evaluar la vulnerabilidad social y ambiental de las áreas de riesgo	N° total de viviendas con saneamiento básico / Total de viviendas Total de habitantes con acceso a agua potable/ Total de pobladores

3) Educación	Social- cuantitativo y cualitativo	D3-D6	Fomento de la educación y capacitación	Nº total de habitantes con educación básica
4) Riesgo contaminación Fitosanitaria	Social cualitativo	D3	Evitar intoxicaciones y consecuencias causadas por la aplicación de fitosanitarios en poblaciones urbanas con un entorno productivo inmediato y activo	Nº de pobladores potencialmente afectados en relación a la cercanía de la actividad productiva desarrollada
5) Ocupación de áreas urbanas destinadas a expansión	cuantitativo	D3	Evitar la expansión de áreas urbanas hacia áreas no definidas para tal fin y asegurar la accesibilidad urbana	Superficie ocupada del área de expansión /Total de área destinada a expansión
6) Conectividad de las Localidades	cuantitativo	D1- D6	Promover un sistema de transporte ágil y frecuente que vincule la región.	Calidad del servicio: Frecuencia diaria Puntualidad medido en el radio urbano y microrregionall
7) Numero de nuevos emprendimient os industriales y su respectiva localización	social- cuantitativo	D1 - D3	Promover la localización ordenada de actividades de usos industriales y monitoreo en el tiempo del Nº de emprendimientos - crecimiento productivo	Evolución en el tiempo de nuevos emprendimientos industriales

8) Logística existente y futura		D1 - D3	Delimitar zonas de uso preferente vinculadas a la infraestructura vial y ferroviaria	plano de la logística
9) Espacios públicos		D3-D5	Su mejora e incremento es indicador de la calidad de vida de la población	Superficie en m2 y % del área total de la localidad ocupados por espacios públicos. Cantidad y superficie de espacios recuperados sobre el total de superficie deteriorada
10) Porcentaje de áreas o construcciones deterioradas en relación con el área urbana ocupada total		D3 - D5	Prevenir el deterioro del ambiente construido y contribuir para mejorar la calidad de vida de la población, identificando zonas deterioradas a recuperar	Porcentaje del área urbanizada total en hectáreas deterioradas sobre el total construido. Porcentaje del área recuperada sobre el total deteriorada.
11) Inversión en Patrimonio y desarrollo cultural y turístico		D5	Promover la identidad local, cultural y turística	Inversión destinada al desarrollo del Patrimonio cultural y turístico

b) **Ámbito rural**

12) Ecoeficiencia	Social-ambiental-económico cualitativo	D2 - D4	Evaluar en función de rubros productivos en expansión su eco eficiencia correspondiente	Valor del producto/ Influencia ambiental
13) Uso sostenible del recurso suelo y agua (superficiales y subterráneas)	Ambiental-económico-cualitativo	D2- D4	Planificación del uso del suelo y del agua con la finalidad de favorecer el uso sustentable	Localización de las fuentes de agua con fines de riego o distribución de agua. Evaluación del nivel piezométrico de pozos de agua. Contaminación de las napas Contaminación de espejos de agua (eutrofización)
14) silvopastoreo		D2-D4		Hectáreas destinadas a pastoreo/Total de superficie forestada
15) Uso agropastoril		D2-D4		Porcentaje de superficie forestada bajo pastoreo
16) Uso apícola		D2-D4		Nº de colmenas/ total de área forestada
17) Erosión	Ambiental-económico-cualitativo	D2-D4	Evaluar los procesos productivos para minimizar los	Planes de Uso y Manejo de Suelo, Impacto de las

			efectos de pérdida de suelo	rotaciones de cultivos. TT (toneladas) de suelo perdidas/ha. Programa EROSION 5.9 USLE-RUSLE (Facultad de Agronomía) UDELAR)
18) Localización de las fuentes de agua con fines de riego a efectos de medirla disponibilidad de agua y la forma de uso	Ambiental-económico-cualitativo	D2-D4	Promoción del uso eficiente y acceso al agua con fines de riego y/o distribución de agua para ganadería	Localización de las fuentes de agua con fines de riego o distribución de agua
19) Nivel de fertilidad	cualitativo-ambiental	D2-D4	Evaluar la calidad de suelos y su evolución sostenible	Nivel de materia orgánica (m.o.) del suelo
20) Criterios de compatibilidad productiva		D2-D4	Definir criterios de compatibilidad para el desarrollo de diferentes rubros agropecuarios	Evaluación del cumplimiento de los criterios de compatibilidad establecidos en el IOT
21) Bienestar de la población rural	Social cuali-cuantitativo	D2-D4-D6	Mejorar el acceso de la población rural a los servicios básicos Agua, energía y comunicaciones	Medición a nivel de hogares de acceso al agua potable, energía, salud, educación.

CAPITULO XI – DISCIPLINA URBANÍSTICA

ARTÍCULO 156o.- Control territorial.

La Intendencia Departamental ejercerá la Policía territorial a los efectos de identificar todas aquellas acciones, obras, fraccionamientos, loteos u operaciones de todo tipo realizadas en contravención de las normas aplicables y sancionar a los infractores. Para ello, cuenta con las potestades previstas en los arts. 68 y siguientes de la Ley 18308 así como por el art. 35 numeral 43 literal B de la Ley 9515, en la redacción dada por el art. 83 numeral 4) literal b) de la Ley 18308.

ARTÍCULO 157o.- Penalidades.

Los infractores de cualquier índole del presente Decreto, serán penados con multas que irán de 50 a 500 Unidades Reajustables de acuerdo a la naturaleza de la misma. Subsistirá además la obligación de ajustarse al presente Decreto en un plazo máximo de un año. Si expirara ese plazo sin haberse normalizado la situación, se iniciarán las acciones específicas previstas por el art. 69 de la ley 18308. En lo que corresponda se aplicará todo lo dispuesto en las Leyes Nos. 10.723, 10.866, 13.493 con las modificaciones incorporadas por la ley 18308.

ARTÍCULO 158o.- Ajustes legales

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

Derógase expresamente el Decreto No. 5306/06.

ARTÍCULO 159o.- Comuníquese, etc.-

Saluda a Ud. muy atentamente.-

SILVANO BAIZ GALLARDO

Presidente

ROBERT PINTOS SILVA

Secretario General

INDICE

CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1o.- Declaración General de Interés Departamental.

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

ARTÍCULO 3o.- Ámbito de aplicación territorial.

ARTÍCULO 4o.- Ámbito subjetivo de aplicación.

ARTÍCULO 5o.- Contenido del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la microrregión de Quebracho.

ARTÍCULO 6o.- Objetivos generales del Plan.

ARTÍCULO 7o.- Objetivos particulares del Plan.

ARTÍCULO 8o.- Vigencia y revisión del instrumento.

ARTÍCULO 9o.- Publicidad.

ARTÍCULO 10o.- Viabilidad territorial.

ARTÍCULO 11o.- Deberes territoriales.

CAPITULO II - ESTRATEGIA DEL PLAN

ARTÍCULO 12o.- Directrices Estratégicas del Plan de Quebracho.

ARTÍCULO 13o.- Enumeración

ARTÍCULO 14o.- Directriz 1 - Nuevo rol de Quebracho como articulador regional.

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

ARTÍCULO 16o.- Directriz 2 - Desarrollo productivo sustentable con identidad local

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

ARTÍCULO 18o.- Directriz 3 - Optimización de las capacidades locales como motor del desarrollo y mejora del hábitat de la Localidad y su entorno.

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

ARTÍCULO 20o.- Directriz 4 - Puesta en valor y uso responsable de los recursos naturales renovables.

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

ARTÍCULO 22o.- Directriz 5 - Apuesta a la valorización del Patrimonio de Quebracho y su entorno.

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

ARTÍCULO 24o.- Directriz - Mejora de la cohesión social en el tejido de la Localidad y en sus relaciones con la microrregión.

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

CAPITULO III - EL MODELO TERRITORIAL

LAS ESTRUCTURAS Y SISTEMAS TERRITORIALES DE LA CIUDAD Y MICRORREGIÓN.

ARTÍCULO 26o.- Modelo Territorial.

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

ARTÍCULOS 28o. a 33o. - Estructura vial.

ARTÍCULOS 34o. a 36o.- Sistemas de Espacios Públicos Abierto.

CAPITULO IV - CATEGORIZACION DEL SUELO.

ARTÍCULO 37o.- Categorización de suelos.

ARTÍCULO 38o.- Suelo Categoría Urbana.

ARTÍCULO 39o.- Suelo Categoría Suburbana.

ARTÍCULO 40o.- Suelo Categoría Rural.

ARTÍCULO 41o.- Suelo con el atributo de Potencialmente Transformable.

CAPITULO V – ZONIFICACIÓN.

ARTÍCULO 42o.-Criterios de Zonificación.

ARTÍCULO 43o.- Zonificación.

ZONA URBANA

ARTÍCULO 44o.- Delimitación Quebracho.

ARTÍCULO 45o.- Delimitación de la zona urbana.

ARTÍCULO 46o.- Zonificación en suelo urbano.

ARTÍCULO 47o.- Zonas.

ARTÍCULO 48o. a 55o.- Normas reguladoras generales en suelo urbano.

ARTÍCULO 56° a 109o..- Normas reguladoras particulares por zona.

CAPITULO VI. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL AMANZAMIENTO, FRACCIONAMIENTO

ARTÍCULO 110o.-Criterios generales.

ARTÍCULO 111o.-Normas de diseño para futuros fraccionamientos.

ARTÍCULO 112o.-Aprobación de la Intendencia Departamental de Paysandú.

ARTÍCULO 113.-Espacios de Uso Público.

ARTÍCULO 114o.-Recepción de solicitudes.

ARTÍCULO 115o.-Proyecto de trazado de nuevas calles.

ARTÍCULO 116o.- Calles.

ARTÍCULO 117o.- Longitud de tramos de calles.

ARTÍCULO 118o.- Condiciones generales de fraccionamiento.

ARTÍCULO 119o.- Tolerancia en fraccionamientos y edificabilidad.

ARTÍCULO 120o.- Condiciones de no fraccionabilidad.

ARTÍCULO 121o.- Franja "non edificandi" para Espacio Público.

ARTÍCULO 122o.- Franja "non edificandi" para Vía de Tren.

ARTÍCULO 123o.- Cesiones obligatorias.

CAPITULO VII – DISPOSICIONES GENERALES DE USO DEL SUELO

ARTÍCULO 124o.-Control del uso del suelo y definición de parámetros a aplicar.

ARTÍCULO 125o.-Localización de actividades.

ARTÍCULO 126o.-Compatibilidad con los usos preferentes.

ARTÍCULO 127o.- Grado de Salubridad.

ARTÍCULO 128o.-Temporalidad.

ARTÍCULO 129o.-Localización de actividades y establecimientos industriales.

ARTÍCULO 130o.-Localización de otras actividades.

ARTÍCULO 131o.-Localización de actividades comerciales y de servicios.

CAPITULO VIII - PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL

ARTÍCULO 132.- Concepto de Patrimonio.

ARTÍCULO 133o.- Protección genérica.

ARTÍCULO 134o.- Estructura Orgánica de la protección patrimonial.

ARTÍCULO 135o.- Inventario y Catálogo de Zonas, Sitios y Bienes.

ARTÍCULO 136o.- Criterios de selección y ampliación para el inventario.

ARTÍCULO 137o.- Determinaciones generales para la realización del inventario.

ARTÍCULO 138o.- Incentivos.

ARTÍCULO 139o.- Grados de protección.

ARTÍCULO 140o.- Listado de bienes a proteger.

CAPITULO IX - HERRAMIENTAS DE ACTUACION Y EJECUCION.

ARTÍCULO 141o.- Dirección de la Gestión Urbanística y el Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 142o.-Dirección técnica del Instrumento.

ARTÍCULO 143o.-Comisiones sectoriales o especiales.

ARTÍCULO 144o.-Planes Parciales.

ARTÍCULO 145o.-Programas de Actuación Integrada.

ARTÍCULO 146o.-Equidistribución de cargas y beneficios.

Articulo 147o.-Expropiación.

Articulo 148o.-Cartera de tierras.

Articulo 149o.-Inventarios, catálogos e instrumentos que integran el sistema de Protección ambiental y patrimonial.

CAPITULO X - ÓRGANOS DE GESTIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE PAYSANDÚ Y SU MICRORREGIÓN.

ARTÍCULO 150o.- Comisión Asesora del Plan.

ARTÍCULO 151o.- Oficina Técnica del Plan.

ARTÍCULO 152o.- Seguimiento y monitoreo del Plan. Indicadores.

ARTÍCULO 153o.- Indicadores cualitativos.

ARTÍCULO 154o.- Indicadores cuantitativos.

ARTÍCULO 155o.- Listado de indicadores.

CAPITULO XI – DISCIPLINA URBANÍSTICA

ARTÍCULO 156o.- Control Territorial.

ARTÍCULO 157o.- Penalidades.

ARTÍCULO 158o.- Ajustes legales.

ARTÍCULO 159o.- Comuníquese.

ANEXO I – PLANOS

ANEXO II – FICHAS TÉCNICAS

Junta Departamental de Paysandú