

**ORDENANZA DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DEL DEPARTAMENTO DE  
RIVERA**

**Versión**

**20-12-2018**

**ADAPTADA A LA LEY 18.308 y 18.367 y concordantes**

# ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DEL DEPARTAMENTO DE RIVERA

## INDICE

### **CAPITULO I- Marco Normativo, Principios y Objetivos**

- Artículo 1º Marco Normativo
- Artículo 2º Interés General, Naturaleza y Cuestiones Interpretativas
- Artículo 3º Principios de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible, Medio Ambiente, Urbanismo y Paisajismo
- Artículo 4º Objeto y Finalidad

### **CAPITULO II- De las Directrices Estratégicas**

- Artículo 5º Formulación de las Directrices Departamentales y de las Directrices Estratégicas
- Artículo 6º Principios y Objetivos de las Directrices Departamentales

### **CAPITULO III- Planificación y Gestión**

- Artículo 7º Planificación y Gestión
- Artículo 8º Perímetros de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible: Definición
- Artículo 9º Categorización de Suelo en el Territorio Departamental
- Artículo 10º Categorización Cautelar de Suelo
- Artículo 11º Perímetros de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible: Zonificación
- Artículo 12º Zonas de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental
- Artículo 13º Zonas de Ordenamiento Territorial Proyectado por el Gobierno Departamental
- Artículo 14º Zonas de Ordenamiento Territorial Diferido
- Artículo 15º Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado
- Artículo 16º Zonas de Actividades Múltiples
- Artículo 17º Zonas de Actividades de Riesgo Ambiental Potencial
- Artículo 18º Zonas de Protección y Valorización Patrimonial, Paisajística y Ambiental
- Artículo 19º Criterios para Zonas de Patrimonio predominantemente Natural
- Artículo 20º Zonas de Recuperación Ambiental
- Artículo 21º Zonas de Conflicto Ambiental
- Artículo 22º Zonas para Usos Específicos Agrícolas o Mineros.
- Artículo 23º Zonas Fuera de Ordenamiento
- Artículo 24º Mecanismo de Concertación: Contrato - Plan
- Artículo 25º Criterios Prioritarios de Concertación

### **Autorizaciones y Estudios de Impacto**

- Artículo 26º Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano, Paisajístico y Territorial
- Artículo 27º Viabilidad Económica y Financiera de los Emprendimientos
- Artículo 28º Autorización de Uso y Ocupación del Suelo
- Artículo 29º Permiso de Construcción
- Artículo 30 Deberes Territoriales y Urbanísticos
- Artículo 31º Espacios públicos y de Dominio Departamental
- Artículo 32º Aplicación del Artículo 31º
- Artículo 33º Planes, Programas y Proyectos de Entidades Públicas

Artículo 34º	Caducidad de la Autorización de Permisos de Construcción
Artículo 35º	Caducidad de la Autorización de Fraccionamientos
Artículo 36º	Servicios e Infraestructuras
Artículo 37º	No autorización
Artículo 38º	Espacios Públicos: Traslación de Dominio
Artículo 39º	Donación de Predios para Servicios Públicos
Artículo 40º	Edificación en Altura
Artículo 41º	Relación con las Vías Férreas
Artículo 42º	Relación con las Rutas Nacionales
Artículo 43º	De las Aguas
Artículo 44º	Certificados y Relevamientos
Artículo 45º	Técnicos Actuantes

#### **CAPITULO IV- Programas de Gestión**

Artículo 46º	Sistema Instrumental de Gestión Territorial
--------------	---

#### **SECCION IV.1: PROGRAMA DE DESARROLLO INTEGRADO Y PROMOCION ECONOMICA**

Artículo 47º	Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica - Creación y Objetivos
Artículo 48º	Estructura Orgánica del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica
Artículo 49º	Objetivos Específicos del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica
Artículo 50º	Cartera de Proyectos de Desarrollo Regional y Local
Artículo 51º	Recursos
Artículo 52º	Promoción
Artículo 53º	Coordinación Intra-Institucional

#### **SECCION IV.2: PROGRAMA PATRIMONIO, TURISMO Y AMBIENTE - PATRIMONIO AMBIENTAL, NATURAL Y CULTURAL**

Artículo 54º	Recursos Ambientales, Naturales y Culturales
Artículo 55º	Patrimonio Cultural Departamental. Definición.
Artículo 56º	Declaración de Valor Patrimonial. Definición.
Artículo 57º	Declaración de Valor Patrimonial y Ambiental. Procedimiento y Criterios.
Artículo 58º	Declaración de Bienes de Interés Departamental
Artículo 59º	Criterios de Valoración de los Bienes
Artículo 60º	Grados de Protección Patrimonial, Urbano - Arquitectónica
Artículo 61º	Categorías de Protección Patrimonial, Urbano - Arquitectónica
Artículo 62º	Valoración Objetual, de Tramo, de Sitio y Zona
Artículo 63º	Aplicación de los Grados y Valores de Protección
Artículo 64º	Protección de los Recursos Ambientales, Naturales y Culturales
Artículo 65º	Comisión de Patrimonio Departamental. Creación
Artículo 66º	Constitución de la Comisión de Patrimonio Departamental
Artículo 67º	Comisión de Patrimonio Departamental. Actuación
Artículo 68º	Funcionamiento de la Comisión de Patrimonio Departamental

#### **Instrumentos para el programa patrimonio, turismo y ambiente**

Artículo 69º	Programa Patrimonio, Turismo y Ambiente. Creación y objetivos
Artículo 70º	Objetivos Específicos del Programa Patrimonio, Turismo y Ambiente
Artículo 71º	Aplicación de la Legislación Nacional e Internacional
Artículo 72º	Vínculo con los Organismos Asesores Internacionales

Artículo 73º	Estructura Orgánica del Programa Patrimonio, Turismo y Ambiente
Artículo 74º	Instrumentos de Gestión del Programa Patrimonio, Turismo y Ambiente
Artículo 75º	Inventario y Catálogo Departamental de Bienes de Interés Departamental (Zonas, Sitios y Bienes)
Artículo 76º	Recursos
Artículo 77º	Incentivos del Programa Patrimonio, Turismo y Ambiente
Artículo 78º	De los beneficios y servidumbres que pueden recaer sobre los BID
Artículo 79º	Educación Ambiental Patrimonial

#### SECCION IV.3: PROGRAMA DE HABITAT SOCIAL

Artículo 80º	Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social. Creación y objetivos
Artículo 81º	Estructura Orgánica del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social
Artículo 82º	Objetivos específicos del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social
Artículo 83º	Instrumentos de Gestión del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social
Artículo 84º	Recursos

#### CAPITULO V- De los Instrumentos de Planificación

Artículo 85º	Tipos de Instrumentos de Planificación
Artículo 86º	Definición del Planificación
Artículo 87º	Objetivos de la Planificación
Artículo 88º	Documentos Constitutivos de los Instrumentos de Planificación
Artículo 89º	Ámbito Territorial de Aplicación
Artículo 90º	Vigencia Temporal
Artículo 91º	Elaboración y Revisión de los Instrumentos
Artículo 92º	Publicidad de los Instrumentos
Artículo 93º	Atributos Urbanísticos

#### CAPITULO VI- Amanzamientos y Fraccionamientos

Artículo 94º	Condiciones Generales
Artículo 95º	Autorización de Fraccionamientos y Vías de Tránsito
Artículo 96º	Zonas Reglamentadas
Artículo 97º	De los Predios

#### De las calles y espacios públicos

Artículo 98º	Calles y otros Espacios Públicos. Pautas
Artículo 99º	Calles: plazos de ejecución
Artículo 100º	Calles: inspección
Artículo 101º	Calles: cesión
Artículo 102º	Calles: liberar al uso público
Artículo 103º	Dimensionado de Calles
Artículo 104º	Ensanche de Calles Existentes
Artículo 105º	Obras en las Calles
Artículo 106º	Calles Cortadas

#### Procedimiento o tramitación

Artículo 107º	Consulta Previa
Artículo 108º	Proyecto Integral
Artículo 109º	Notificación
Artículo 110º	Recaudos Gráficos

Artículo 111º Control Inspectivo

Fraccionamiento de predios edificados

Artículo 112º Condiciones de Habitabilidad e Higiene de los Edificios

Artículo 113º Independización de Servicios

Artículo 114º Independización de Pluviales

Artículo 115º Régimen de los Fraccionamientos

Artículo 116º Predios con Construcciones Existentes

Disposiciones varias de amanzamientos y fraccionamientos

Artículo 117º Apertura de Calles sin Autorización

Artículo 118º Ventas y Propaganda

Artículo 119º Penalidades

Artículo 120º Derechos

Artículo 121º Fraccionamientos. Sellado Parcial

Reglamentación de incorporación al régimen de propiedad horizontal. Ley 10.751 según Ley 14.261 y sus modificativos.

Artículo 122º Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal de Edificios Existentes

Artículo 123º Tramitación

Artículo 124º Tasa por concepto de estudios de planos

Artículo 125º Condiciones Físico Constructivas

Artículo 126º Condiciones de Habitabilidad y Conservación

Artículo 127º Condiciones de Superficies Mínimas

Artículo 128º Condiciones de Aislación Acústica

Artículo 129º Contralor Inspectivo

Artículo 130º Urbanizaciones de Propiedad Horizontal

Artículo 131º Derogación

Artículo 132º Comuníquese

# ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DEL DEPARTAMENTO DE RIVERA

## CAPITULO I

### MARCO NORMATIVO, PRINCIPIOS Y OBJETIVOS

#### **Artículo 1°. Marco Normativo**

Toda actividad humana sobre el territorio, que se traduzca en una modificación física del suelo y del subsuelo, tales como todo cambio de uso y ocupación del suelo, transformación territorial y/o ambiental, desarrollo urbano, fraccionamiento de tierras, amanzanamiento, trazado de calles y caminos, apertura de minas, canteras o perforaciones extractivas de recursos, instalaciones de infraestructuras y servicios, sea en terrenos de dominio público o fiscal o privado ubicados en el Departamento de Rivera, en adelante Departamento, deberán cumplir con todas las normas jurídicas aplicables, entre ellas: Constitución de la República en especial su artículo N° 47, Ley Orgánica Municipal N° 9515 del 28 de octubre de 1935, Leyes de Centros Poblados N° 10.723 del 21 de abril de 1946, 10.866 del 25 de octubre de 1946, 13.493 del 14 de setiembre de 1966, Ley N° 14.040, Comisión de Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de la Nación del 20 de octubre de 1971, Decreto-Ley N° 15.239, de Uso y Conservación de Suelos y Aguas del 15 de diciembre de 1981, Ley N° 16.466 de Impacto Ambiental del 19 de enero de 1994, Ley 17.234, Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas, del 22 de febrero del 2000, Ley 17.283, Protección del Medio Ambiente, del 28 de noviembre del 2000, Ley 18.308, Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, del 18 de junio de 2008, así como los reglamentos aplicables y las normas contenidas en la presente Ordenanza.

#### **Artículo 2°. Interés General, Naturaleza y Cuestiones Interpretativas**

El ordenamiento territorial es de interés general y la presente ordenanza así como los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible son de orden público y obligatorios en el Departamento de Rivera, siendo sus determinaciones vinculantes para los planes, proyectos y actuaciones de las instituciones públicas, entes y servicios del Estado y de los particulares.

Las disposiciones de la presente Ordenanza se interpretarán por quienes deban aplicarlo en ejercicio de derechos o facultades o cumplimiento de deberes, recurriendo a los fundamentos de normas análogas, a los principios generales del derecho, en especial a los principios generales del derecho en materia de ordenamiento territorial, desarrollo sostenible, medio ambiente, urbanismo y paisajismo, descentralización política y participación ciudadana, y a las doctrinas más recibidas consideradas las circunstancias del caso. A los efectos de la aplicación del inciso final del artículo 29° de la ley 18.308, se define como determinaciones no sustanciales aquellas que no desnaturalicen los principios, derechos, deberes y garantías, la estructura instrumental de planificación, actuación, gestión y control de las materias de la presente ordenanza. Las modificaciones no sustanciales podrán ser revisadas a través de un decreto ley del Gobierno Departamental siguiendo un procedimiento que garantice la calidad técnica, jurídica e instrumental y la participación más amplia de las personas mediante una puesta de manifiesto del proyecto de decreto de las modificaciones por un período no menor de 30 días y la realización facultativa de una audiencia pública.

Sin perjuicio de lo establecido en la presente ordenanza, es materia de ordenamiento territorial lo comprendido en el artículo 4° de la ley 18.308.

### **Artículo 3°. Principios de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible, Medio Ambiente, Urbanismo y Paisajismo**

La presente Ordenanza, su aplicación y todos los actos y decisiones administrativas que sobre el territorio se realicen en las materias propias a la misma quedarán supeditados a los siguientes principios, sin perjuicio de los establecidos por la Ley 18.308, Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible:

- a) Desarrollo integral (económico, físico, social, cultural) basado en un Ordenamiento Territorial orientado hacia objetivos estratégicos.
- b) Desarrollo ambientalmente sostenible, a través de la salvaguardia y defensa de la biodiversidad, del patrimonio cultural que incluye el patrimonio natural, histórico, arqueológico y arquitectónico, la defensa y fomento de la identidad cultural de la población departamental, la integración de la diversidad cultural, de la calidad del hábitat y de la estructura territorial como factores de desarrollo.
- c) Subordinación de los intereses particulares al bien común, siendo el Ordenamiento Territorial un marco tanto para la actuación pública como privada, la subsidiariedad un principio general y el planeamiento estratégico un instrumento fundamental de acción pública estable y coherente.
- d) Instrumentación de instancias de información, consultas públicas y descentralización por medio de órganos de Gobierno local.

### **Artículo 4°. Objeto y Finalidad**

En aplicación del artículo 15 de la Ley 18.308, Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, la presente Ordenanza constituye el instrumento con las determinaciones generales respecto a la gestión, planificación y actuación territorial en toda la jurisdicción del departamento. Tiene por objeto establecer el régimen urbanístico, el ordenamiento territorial y el desarrollo sostenible y regular la actividad administrativa y de policía territorial en esas tres materias. Las mismas serán consideradas como instrumentos del desarrollo económico, social y cultural del Departamento.

Ninguno de los aspectos contenidos en la presente Ordenanza modifican *per se* las normas tributarias vigentes.

A todos los efectos de la presente Ordenanza, la Intendencia Departamental de Rivera, en adelante Intendencia, considerará a los cambios de uso y ocupación del suelo, transformación del subsuelo, a las subdivisiones de predios, a las construcciones y a toda otra transformación de los recursos, naturales o no, en todo el territorio departamental, como actos que deberán estar vinculados coherentemente al desarrollo urbano, territorial y medioambiental.

Esta coherencia deberá estar reflejada en los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible del ámbito departamental, en las acciones públicas y privadas, y en todas las normas departamentales, en particular las de uso y ocupación del suelo, la explotación del subsuelo, fraccionamiento, edificación, higiene de la vivienda, zonificaciones, apertura de calles, amanzanado y de promoción de actividades.

La presente Ordenanza tiene por objeto el ejercicio de la policía territorial en todo el territorio departamental. A tales efectos la Intendencia acordará las acciones e intercambiará información con los Organismos del Estado.

## CAPITULO II

### DE LAS DIRECTRICES ESTRATEGICAS

#### **Artículo 5°. Formulación de las Directrices Departamentales y de las Directrices Estratégicas**

En aplicación del artículo 16° de la Ley 18.308, Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (en adelante Directrices Departamentales) constituyen el instrumento que establece el ordenamiento estructural del territorio departamental, determinando las principales decisiones sobre el proceso de ocupación, desarrollo y uso del mismo. Tienen como objeto fundamental planificar el desarrollo integrado y ambientalmente sostenible del territorio departamental, mediante el ordenamiento del suelo y la previsión de los procesos de transformación del mismo. Es, esencialmente, un instrumento que establece estrategias concretas, identificando objetivos generales y específicos, las acciones para poder cumplirlos, el curso planeado de las mismas, plazos, recursos, herramientas específicas de gestión, control, monitoreo y evaluación.

El Gobierno Departamental, al inicio de su administración, elaborará y aprobará conjuntamente con su presupuesto quinquenal las Directrices Estratégicas que serán integradas a las Directrices Departamentales las cuales deberán incluir el ámbito regional de cooperación y coordinación de políticas públicas con los Gobiernos Departamentales vecinos y en consulta con los Organismos Públicos Nacionales, atendiendo especialmente a la aplicación del Art. 262 inciso 5° de la Constitución de la República.

Las Directrices Estratégicas de cada uno de los Instrumentos de OT y DS son determinaciones que no afectan directamente el ejercicio de los derechos fundamentales de las personas, pero tienen carácter vinculante para el Gobierno Departamental, mientras no sean modificadas o eliminadas, en los actos de establecimiento y aplicación de las políticas y normas jurídicas de desarrollo, ordenamiento territorial, ambiental y urbanístico, constituyendo, además, expresiones de la intención o espíritu de las normas jurídicas urbanísticas, territoriales y ambientales contenidas en los planes y demás instrumentos de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible y que integrarán el cuerpo normativo de los mismos a los efectos de su interpretación y aplicación, sin perjuicio de las responsabilidades de los departamentos técnicos y administrativos de la Intendencia.

#### **Artículo 6°. Principios y Objetivos de las Directrices Departamentales**

Las Directrices Departamentales son parte documental de las políticas de ordenamiento y desarrollo territorial. Las sucesivas administraciones elaborarán dichas directrices contemplando la globalidad del Departamento, sus microrregiones y localidades manifestando la voluntad integradora y la solidaridad entre los territorios, pudiendo ser sectoriales o abarcar ámbitos parciales del territorio departamental.

Las mismas expresarán las expectativas de la población, los compromisos de los actores sociales, económicos e institucionales y la voluntad del Gobierno Departamental en impulsar procesos de desarrollo en forma integrada y sostenida.

Los instrumentos de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible de los ámbitos nacional y regional ya aprobados por las autoridades competentes y siguiendo los procedimientos legales serán considerados como marco para la elaboración de las Directrices Departamentales.

**CAPITULO III**  
**PLANIFICACION Y GESTION**

**Artículo 7°. Planificación y Gestión**

Sin perjuicio de los instrumentos de planificación y herramientas de gestión previstos en la ley 18.308 Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible y de aquellos que se integren a futuro, se crean en la presente Ordenanza los Perímetros de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y se establecen la Categorización y el Régimen de Suelo, los Tipos de Zonas, los Mecanismos de Transferencia de Derechos, el instituto del Contrato-Plan, las Autorizaciones y los Estudios de Impacto. Otros institutos, mecanismos y herramientas serán motivo de decretos complementarios del Gobierno Departamental que se integrarán a la presente ordenanza.

Queda exclusivamente reservado al Gobierno Departamental la competencia para categorizar suelo, delimitar ámbitos de territorio de cualquier categoría de suelo con el atributo “potencialmente transformable”, así como para establecer y aplicar regulaciones territoriales sobre usos, fraccionamientos, urbanización, edificación, demolición, conservación, protección del suelo y policía territorial, en todo el territorio departamental mediante la elaboración, aprobación e implementación de los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible (en adelante OT y DS) del ámbito departamental establecidos en el Art. 8º de la ley 18.308.

**Artículo 8°. Perímetros de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible: Definición**

El Gobierno Departamental definirá los Perímetros de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible a través de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible o en actos independientes por razón fundada.

Los Perímetros de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible constituyen el mecanismo para la definición de porciones de territorio para la planificación. Esta planificación podrá ser exploratoria a los efectos de estudios, concertaciones, acuerdos, etc. o para la elaboración de instrumentos de OT y DS o literales a al e del artículo 8 de la ley 18308. En estas porciones de territorio se concentrarán políticas y acciones de desarrollo, de gestión del territorio y normativas territoriales. Estos perímetros incluirán todos los sistemas urbanos, sus áreas de influencia y las áreas relacionadas al desarrollo territorial y urbano y a la protección del medio ambiente pudiendo abarcar microrregiones, cuencas, corredores u otros componentes territoriales.

Dentro de estos perímetros el Gobierno Departamental definirá los instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible establecidos en aplicación de la ley 18308, programas y proyectos. Dichos instrumentos definirán las categorías y regímenes de suelo Urbano, Rural y Suburbano así como el atributo de potencialmente transformable, los usos y ocupación del suelo, zonas de protección ambiental, paisajística y patrimonial, de hábitat social, de promoción económica en general, agrícola, pecuaria, industrial, de logística, minera, forestal y turística, la estructura urbana, los servicios, equipamientos, infraestructuras, calles, espacios públicos, las zonas fraccionables y los tipos de fraccionamientos, áreas urbanizables y no urbanizables, zonas de exclusión, zonas non edificandi, normas de edificación, de higiene de la vivienda y demás normas jurídicas y técnicas análogas. No podrá ser considerado instrumento de ordenamiento territorial la simple categorización de suelo de uno o más predios.

Ningún proyecto, programa o planificación que implique la transformación material o jurídica del suelo podrá ejecutarse sin su inclusión en un Perímetro de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

## **Artículo 9°. Categorización de Suelo en el Territorio Departamental**

A partir de la aprobación de la presente ordenanza y en aplicación inmediata de lo dispuesto en la ley 18.308, Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible de 18 de julio de 2008, quedan categorizados los suelos del departamento en categoría rural, categoría urbana y categoría suburbana.

Una misma porción de suelo no podrá ser categorizado con más de una categoría. Un mismo predio empadronado podrá tener varias porciones de suelo de categorías diferentes, quedando establecido en el correspondiente plano de mensura.

Hasta tanto las directrices departamentales, los planes o los instrumentos especiales de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible no estén aprobados, la categorización de los suelos de acuerdo a lo establecido en el título IV de la ley 18.308 queda definida por su estado material y de hecho al 30 de junio de 2008 en materia de uso del suelo, de las actividades que sobre cada predio se estuvieren desarrollando, por su grado de naturalidad, por su condición de enclave para su categorización de suelo suburbano y por su grado de consolidación, en especial para su categorización de suelo urbano consolidado o no consolidado.

Todo centro poblado de hecho y toda urbanización abierta con accesibilidad pública a sus vías de circulación, que no constituya una urbanización en propiedad horizontal (ley 17.292), serán categorizados "urbano". No podrá categorizarse "suburbano" ningún agrupamiento de casas, aunque sea de dimensiones mínimas. En especial todos los conjuntos de MEVIR Nucleados quedan declarados suelos categoría urbana.

A los solos efectos de regularizar centros poblados de hecho, la Intendencia de oficio o los vecinos que los habitan probadamente, tendrán la iniciativa para proponer un perímetro de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible en el que podrán incluir sugerencias de categorización, zonificación, régimen de suelo y demás determinaciones pertinentes. La Intendencia someterá al estudio de sus oficinas técnicas tales iniciativas las que podrán derivar en la elaboración de proyectos de Decreto del Gobierno Departamental, los que deberán cumplir con una instancia obligatoria de audiencia pública en la localidad de que se trate.

Se categorizan como suelo rural aquellas porciones de suelo destinados a la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar, minera o extractiva sin procesamiento alguno o con un mínimo procesamiento de la materia extraída, y las áreas naturales. Los suelos de categoría rural quedan, por definición, excluidos de todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial y comprendido en toda otra limitación que establezcan los instrumentos. La autorización de toda construcción, uso y ocupación del suelo en estas áreas se regirá por lo establecido en los artículos N°28 Autorización de Uso y Ocupación del Suelo y N° 29, Permiso de Construcción, sin perjuicio de otras de competencia nacional.

Las categorizaciones de Suelo Urbano y Suburbano en la antigua acepción de suburbios o arrabales realizadas por actos regulares del Gobierno Departamental y que respondieren a las definiciones de tales categorías de acuerdo a la legislación aplicable hasta el 30 de junio de 2008 pasarán a categorizarse como urbanas hasta tanto un instrumento de planificación no lo modifique.

El suelo categoría urbana comprenderá las áreas de territorio de los centros poblados, fraccionadas, con las infraestructuras y servicios en forma regular y total, así como aquellas áreas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que los instrumentos de ordenamiento territorial pretenden mantener o consolidar el proceso de urbanización, las que podrán ser categorizadas como no consolidadas. Las primeras corresponden a la subcategoría de suelo urbano consolidado y las segundas a la subcategoría de suelo urbano no consolidado.

Se entenderá como Suelo Suburbano a todo predio que responda a la definición establecida en la ley mencionada en el inciso primero. Comprenderá las áreas de suelo constituidas por “enclaves” con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que estas actividades e instalaciones enclavadas se agrupen, dispersos en el territorio o contiguos a los centros poblados. Se entiende por enclave un polígono privado delimitado por un cerramiento con acceso restringido a la población en general. Son instalaciones y construcciones propias de suelo categoría suburbana aquellas que estando enclavadas sean: turísticas, residenciales en UPH, deportivas, recreativas, industriales, de generación de energía, de servicios, logística, transformación de materia prima, envasado o acopio en silos de mediano y gran porte o similares.

En aplicación del inciso segundo del artículo 30º de la ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo sostenible, ley Nº 18.308, créase la subcategoría Suelo Periurbano. El suelo periurbano corresponde a aquellas áreas contiguas a los centros poblados que están en su influencia funcional local. En las mismas se desarrollan actividades que dependen de un vínculo estrecho con la ciudad o sirven de apoyo a ésta. Estas actividades pueden ser agropecuarias, residenciales turísticas, de servicios, comerciales, industriales ocupando espacios de mediano y gran porte. Asimismo pueden incluir zonas de esparcimiento, protección o espacios de oportunidad para nuevos programas funcionales al desarrollo. En suelo periurbano la superficie mínima de los predios será de 1 (una hectárea) en los que no podrán realizarse viviendas colectivas o conjuntos de viviendas y sólo se admitirán hasta tres unidades de viviendas por lote. Por excepción, podrá autorizarse la construcción de hasta 5 viviendas en un solo lote, siempre que las mismas sean ocupadas por integrantes de un mismo núcleo familiar y previo informe técnico favorable. Su régimen de fraccionamiento se vincula con las infraestructuras y servicios.

Cuando se trate de fraccionamientos por imperativo de división de condominio, las exigencias dimensionales serán de 15.000 m<sup>2</sup> (quince mil metros cuadrados). Bajo este régimen no podrán crearse más de tres lotes, tanto de condóminos contractuales como hereditarios. En este caso deberán presentar una certificación notarial respecto de la existencia del condominio.

#### **Artículo 10º. Categorización Cautelar de Suelo**

Hasta tanto no sean aprobados los IOTDS correspondientes que atribuyan una categorización de suelo definitiva, el Gobierno Departamental podrá categorizar como suburbano enclave o rural, con carácter cautelar y por un plazo predeterminado, áreas de territorio que entienda necesario proteger y dictará simultáneamente las disposiciones de protección necesarias.

#### **Artículo 11º. Perímetros de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible: Zonificación**

Los instrumentos de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible establecerán en sus perímetros, cuando corresponda, el régimen de suelo mediante la zonificación, distinguiendo “Zonas Reglamentadas” y “Zonas Especiales”.

Constituyen Zonas Reglamentadas aquellas que se someten a una reglamentación detallada de los atributos urbanísticos establecidos en el capítulo V, “De los Instrumentos de Planificación”, artículo Nº 93 de la presente Ordenanza. Sin perjuicio de lo que cada plan e instrumento establezca como normas de mayor exigencia, las mismas se regirán por lo establecido en el capítulo VI, Amanzamientos y Fraccionamientos, artículo Nº 96 de la presente Ordenanza.

Las Zonas Reglamentadas se regirán por lo dispuesto en las respectivas fichas normativas. Las mismas son codificadas ZR seguido por un número y una denominación representativa del lugar, tanto en el articulado como en los documentos gráficos y técnicos.

Constituyen Zonas Especiales aquellas que se someten para su concreción a proyectos detallados, y quedan definidas por sus contenidos de planificación, gestión, promoción, protección y objetivos

estratégicos. Las mismas son codificadas con la sigla correspondiente a la Zona Especial y el nombre que identifica el lugar, tanto en el articulado como en los documentos gráficos y técnicos.

Todas las zonas especiales y los planes especiales, una vez activados por resoluciones del Intendente Departamental dando inicio a su desarrollo planificadorio y debidamente publicadas y comunicadas a la Junta Departamental, serán Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado.

Créanse los siguientes tipos de Zonas Especiales y sus códigos respectivos:

- a) Zonas de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental: ZDP.
- b) Zonas de Ordenamiento Territorial Proyectado por el Gobierno Departamental: ZOP.
- c) Zonas de Ordenamiento Territorial Diferido: ZOD.
- d) Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado: ZOC.
- e) Zonas de Actividades Múltiples: ZAM.
- f) Zonas de Riesgo y Vigilia Ambiental: ZRVA.
- g) Zonas de Protección y Valorización Patrimonial, Paisajística y Ambiental: ZPA.
- h) Zonas de Recuperación Ambiental: ZRA.
- i) Zonas de Conflicto Ambiental: ZCA.
- j) Zonas para Usos Específicos Agrícola, Minero, de Generación de Energía o análogos: ZUEA, ZUEM, ZUEE.
- k) Zonas Fuera de Ordenamiento: ZFO.
- l) Planes especiales: PE.
- m) Otros tipos nuevos o surgidos de la combinación de los anteriores.

Las zonas especiales podrán ser perímetros de actuación según el artículo N° 56 de la ley N° 18.308 de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible y en ellas podrán ser de aplicación programas de actuación integrada según el artículo N° 21 de la mencionada ley. En las zonas especiales también podrá ser de aplicación el mecanismo de Instrumentación de las Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado, Contrato-Plan según lo dispuesto en el artículo N° 24 de la presente ordenanza.

Las Zonas Especiales podrán responder a fichas de orientación normativa. Las Zonas Reglamentadas podrán estar sometidas en todo o en parte a disposiciones propias de las Zona Especiales. Los Planes Especiales podrán articular diferentes tipos de Zonas Especiales y Reglamentadas.

#### **Artículo 12º. Zonas de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental**

El Gobierno Departamental establecerá las Zonas de Desarrollo Proyectado definidas como aquellas con previsión a las demandas de actividades, realizando el proyecto de ordenamiento territorial integral del sector, pudiendo abarcar todos los elementos propios de un Plan.

#### **Artículo 13º. Zonas de Ordenamiento Territorial Proyectado por el Gobierno Departamental**

El Gobierno Departamental establecerá las Zonas de Ordenamiento Territorial Proyectado definidas como aquellas que tengan por objetivo de re-ordenamiento territorial integral del sector, pudiendo abarcar todos los elementos propios de un Plan.

#### **Artículo 14º. Zonas de Ordenamiento Territorial Diferido**

El Gobierno Departamental establecerá las Zonas de Ordenamiento Territorial Diferido definidas como aquellas que, estando dentro del perímetro de ordenamiento territorial, no tengan asignado por el Gobierno Departamental ningún proyecto urbanístico concreto, ni cuya vocación detallada de uso futuro esté prevista en el instrumento. Estas zonas podrán transformarse en los demás tipos en virtud de la iniciativa pública o privada. En todos los casos éstas pasarán a ser Zonas de Ordenamiento Concertado.

#### **Artículo 15º. Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado**

El Gobierno Departamental establecerá las Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado definidas como aquellas en que tanto la iniciativa pública como privada tendrán que proponer sus proyectos, en áreas consolidadas o no, los cuales deberán ser presentados con el máximo grado de detalle para su consideración. Dichos proyectos serán analizados por la Intendencia, quien a través de una fase de negociación con los proponentes, podrá concertar un proyecto definitivo, pudiendo concretarse con un Contrato-Plan entre éstos y la Intendencia, el que será puesto a consideración de la Junta Departamental para su aprobación. También podrá derivar en la elaboración de instrumentos de OT y DS.

#### **Artículo 16º. Zonas de Actividades Múltiples**

El Gobierno Departamental establecerá las Zonas de Actividades Múltiples definidas como aquellas en las cuales podrán instalarse diversos tipos de actividades siempre que no sean residenciales y que no sean incompatibles entre sí ni con las actividades de las zonas vecinas. Se basarán en la acción prioritaria del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, en función de las líneas Estratégicas, Programas, Proyectos, Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado y Diferido.

Podrán coexistir desarrollos diversos como industrias, agricultura, incubadoras de empresas, campus, hoteles, instituciones públicas, clubes, cementerios. El paisaje será diseñado por especialistas, en que los árboles, los jardines, las vías ciclables y los paseos peatonales caractericen al conjunto y a sus partes integrando y coexistiendo con las zonas naturales y con cultivos agrícolas.

Tanto la ubicación de los edificios, estacionamientos, depósitos, como las redes de infraestructuras y servicios responderán a planes maestros de urbanismo, en tanto las actividades se desarrollarán en el marco de un reglamento común en cada sector de parque de actividades.

#### **Artículo 17º. Zonas de Riesgo y Vigilia Ambiental**

El Gobierno Departamental establecerá las Zonas de Riesgo y Vigilia Ambiental definidas como aquellas determinadas por la localización de actividades industriales, extractivas, agropecuarias o de actividades peligrosas para la seguridad, la sanidad públicas y aquellas que impliquen contaminación ambiental tales como líquidos, polvo, olores, ruidos, gases y cenizas sin perjuicio de lo establecido por el artículo 2º de la Ley Nº 16.466. Serán establecidas y/o localizadas en virtud de un riguroso plan técnico elaborado en coherencia con los Instrumentos de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible y con la localización de las demás actividades. Hasta tanto la categorización de actividades peligrosas o contaminantes no sea reglamentada, las oficinas técnicas de la Intendencia se asesorarán con los especialistas que correspondiera, sin perjuicio de los procedimientos ambientales exigibles por la ley 18.308 y del Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental exigido por la ley y por el artículo Nº 26 de la presente Ordenanza.

#### **Artículo 18º. Zonas de Protección y Valorización Patrimonial, Paisajística y Ambiental**

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación nacional y departamental vigente, el Gobierno Departamental establecerá las Zonas de Protección y Valorización Patrimonial, Paisajística y

Ambiental y podrá establecer las Zonas de Patrimonio Cultural, Zonas de Patrimonio Natural y Zonas de Patrimonio Mixto, definidas en función de la importancia relativa de los componentes a proteger y valorizar.

Dentro de dichas zonas se podrán establecer grados de protección, identificándose las Zonas Núcleo, las Zonas de Transición y las Zonas de Aproximación. En todos los casos estos tres tipos de zonas serán de Ordenamiento Territorial Concertado orientado a los objetivos de Protección Patrimonial y Ambiental.

#### **Artículo 19°. Criterios para Zonas de Patrimonio predominantemente Natural**

En las Zonas de Patrimonio Natural se podrán definir las Zonas Núcleo, Zonas de Transición y Zonas de Aproximación.

- a) Constituyen Zonas Núcleo las partes especialmente protegidas de los Ecosistemas. En las mismas la restricción a las actividades humanas será máxima, siendo áreas non edificandi.
- b) Constituyen Zonas de Transición las tierras linderas a las Zonas Núcleo o a Zonas de Recuperación Ambiental en la medida que éstas últimas permanezcan degradadas. Se reconocerán a su vez dos zonas específicas:
  - b.1) Zona non edificandi, inmediata a la Zona Núcleo.
  - b.2) Zona en que se deberán presentar los proyectos con su correspondiente Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental según el artículo N° 26 de la presente Ordenanza.
- c) Constituyen Zonas de Aproximación las que se ubican por fuera y linderas a las Zonas de Transición y que ofician de separación con las zonas no protegidas.

La Intendencia delimitará las Zonas Núcleo, de Transición y de Aproximación procurando la coordinación, en lo que correspondiere, con la DINAMA del MVOTMA.

Para la determinación de las zonas naturales, se establece como línea de base la situación testimoniada en las imágenes satelitales del Google Earth, en captura de pantalla al día de la fecha de comienzo de la puesta de manifiesto del presente Plan, sin perjuicio de otras herramientas que permitan mejor precisión testimonial.

La Intendencia exigirá a cada emprendedor en el expediente de tramitación de autorizaciones y en cada instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, la graficación precisa de las zonas naturales de cada predio, sus zonas núcleo, de amortiguación y de aproximación así como las medidas de manejo ambiental correspondientes con informe firmado por especialista competente. La Intendencia con los asesoramientos técnicos y científicos necesarios establecerá los perímetros y las determinaciones que corresponda en cada caso. Las porciones de los predios que se establezcan como zonas naturales, serán declaradas como suelo rural, urbano o suburbano según lo sea el predio o porción de predio al cual pertenecen.

Cada Zona Natural, será codificada ZPA Natural seguida del número de Padrón correspondiente.

La Intendencia aplicará las sanciones que corresponda a quienes degraden las zonas naturales, con multas en aplicación del artículo 71 de la ley 18.308, obligando a su restauración so pena de sanciones incrementales.

#### **Artículo 20°. Zonas de Recuperación Ambiental**

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación nacional y departamental vigente, el Gobierno Departamental establecerá las Zonas de Recuperación Ambiental definidas como aquellas en que los ecosistemas originales han sido fuertemente deteriorados y presentan un estado de degradación

incompatible con actividades humanas y/o son causa de deterioro creciente para los ecosistemas a ellas, vinculadas. En estas zonas deberán ser detenidos, por los propietarios en coordinación con las autoridades competentes, los procesos de deterioro mediante obras y/o planes de manejo sustentable.

Para que se puedan instalar actividades humanas en estas zonas deberán presentarse y ser avalados por la Intendencia planes de recuperación o manejo en que se demuestre la sustentabilidad de la convivencia futura de dichas actividades.

La Intendencia delimitará las Zonas de Recuperación Ambiental procurando la coordinación en lo que correspondiere con la DINAMA del MVOTMA.

#### **Artículo 21°. Zonas de Conflicto Ambiental**

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación nacional y departamental vigente, el Gobierno Departamental establecerá las Zonas de Conflicto Ambiental definidas como aquellas en las cuales se constatan interferencias serias y/o incompatibles con la calidad de vida, entre actividades humanas y/o son causa de deterioro creciente para el ambiente.

En aquellas zonas en que se verifiquen impactos ambientales negativos la Intendencia exigirá la minimización de los mismos mediante obras, programas y planes de manejo ambiental. La Intendencia exigirá a los causantes de esos impactos un estudio ambiental completo con las medidas de mitigación, acompañamiento y de compensación que serán analizadas y en su caso aprobadas por las oficinas técnicas competentes (Intendencia y DINAMA en lo que corresponda).

#### **Artículo 22°. Zonas para Usos Específicos Agrícolas, Mineros, de Generación de Energía o análogos**

El Gobierno Departamental establecerá las Zonas para uso específico del suelo agrícola, pecuario, forestal o minero definidas como aquellas en las que los Instrumentos de Ordenamiento Territorial establezcan el fomento, condicionantes y/o prohibiciones en el uso del suelo y del subsuelo basado en fundamentos de conservación de los recursos naturales, de protección del paisaje, protección de áreas urbanas, estrategias productivas y de desarrollo, aptitud y optimización de usos, propósitos sociales, todos ellos convergentes a finalidades de interés general. Las actividades agropecuarias respetarán el potencial productivo del suelo. Los usos del suelo fomentados, condicionados o prohibidos serán considerados en los estudios de evaluación de impacto ambiental que correspondan. Las solicitudes de exploración, prospección y explotación minera deberán enmarcarse en instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, siendo un requisito para la tramitación de la Autorización Ambiental Previa ante la autoridad nacional.

Toda iniciativa de planificación, programación y proyecto sobre el suelo rural del Departamento deberá ser comunicada a la Intendencia en etapas tempranas de su concepción, y sometida preceptivamente a la aprobación del Gobierno Departamental. En especial, las iniciativas de los organismos del Estado y de los empresarios deberán elevar un informe a la Intendencia como acto inicial de una planificación exploratoria concertada, transversal y participativa, siguiendo los principios de Ordenamiento territorial establecidos en el artículo 5º de la ley 18.308 y demás normativa departamental vigente.

#### **Artículo 23°. Zonas Fuera de Ordenamiento**

La entrada en vigor de los instrumentos de OT y DS producirá el efecto de la declaración automática de fuera de ordenamiento, total o parcialmente incompatibles con el instrumento respectivo, para las instalaciones, construcciones, fraccionamientos o usos, concretados con anterioridad a la entrada en vigor y que resulten disconformes con el nuevo ordenamiento. Los elementos fuera de ordenamiento serán incluidos en Zonas Fuera de Ordenamiento en las cuales la Intendencia

promoverá las gestiones necesarias para su resolución.

#### **Artículo 24°. Mecanismo de Concertación: Contrato-Plan**

Los procesos de concertación que se realicen al amparo de la presente ordenanza y demás instrumentos de ordenamiento territorial podrán concretarse a través del mecanismo denominado Contrato-Plan. Este mecanismo busca aunar la libre iniciativa y la política del Gobierno Departamental sobre la base de objetivos negociados y de la estipulación contractual de las obligaciones de las partes involucradas.

Este mecanismo será especialmente utilizable en los procesos de planificación exploratoria realizados en perímetros de ordenamiento territorial que se establezcan antes de que el Intendente resuelva la elaboración de un instrumento de OT y DS, permitiendo avanzar en el ámbito departamental con formalidad institucional suficiente para las partes.

Como orientación metodológica para su elaboración no preceptiva, el proceso para la instrumentación, en cuanto corresponda, se divide en cinco fases:

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

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

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

**Fase 2:** Estudios de factibilidad realizados por el inversor u oferente y entregados a los servicios de la Intendencia en un informe de "Estudios previos". Dicho informe debe incluir:

- la inserción del proyecto en su entorno, un Plan de Sector y el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano, Paisajístico y Territorial en aplicación de lo dispuesto en el artículo 26º de la presente Ordenanza;
- el programa previsto (actividades, indicadores cuantitativos, superficie, FOS, FOT);
- uno o más esbozos de proyecto (variantes);
- un estudio de factibilidad económica y financiera.

La Intendencia, con los asesoramientos de un grupo de trabajo mixto (ediles y técnicos), que se constituirá al efecto, emitirá su opinión sobre el informe, la que no tendrá carácter vinculante.

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

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

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

La Intendencia reglamentará procedimientos más expeditivos para la aprobación de un contrato plan para aquellos emprendimientos que cumplan con lo ya establecido en el Plan en sus aspectos estratégicos, estructurales y normativos.

#### **Artículo 25°. Criterios Prioritarios de Concertación**

Las oficinas técnicas de la Intendencia utilizarán los siguientes criterios prioritarios de concertación, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en la ley 18.308 y en otros artículos de la presente ordenanza:

- a) Recuperar para el uso público sectores que crean conveniente.
- b) La accesibilidad pública a sectores considerados prioritarios.
- c) La discontinuidad de la urbanización en las sierras, costas de ríos, arroyos, lagunas y embalses. Los Organismos competentes y la Intendencia definirán la cota de embalses, faja de protección costera y faja no fraccionable.
- d) La recuperación ambiental.
- e) La posibilidad de establecer redes de transporte público.
- f) La cesión a dominio de la Intendencia de tierras u otras contraprestaciones que beneficien a los Programas de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, de Patrimonio, Turismo y Ambiente y de Desarrollo Urbano y Hábitat Social.
- g) La adecuación del desarrollo de los proyectos en el tiempo a la capacidad de las estructuras territoriales, sociales e institucionales para incorporar equilibradamente las obras y actividades.
- h) La mitigación de todos aquellos impactos negativos a criterio de las oficinas municipales y derivados de los procedimientos ambientales exigibles por la ley 18.308 y de los estudios de Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano, Paisajístico y Territorial exigidos por el artículo Nº 26 de la presente Ordenanza.
- i) La adaptación de los emprendimientos a la capacidad de carga de las tierras afectadas, del entorno inmediato y del sistema territorial en su conjunto.
- j) La participación de cada emprendimiento en los Programas de la presente Ordenanza y de los planes que se formularen.

### **AUTORIZACIONES Y ESTUDIOS DE IMPACTO**

#### **Artículo 26°. Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano, Paisajístico y Territorial**

La Intendencia podrá exigir por resolución fundada la presentación de una evaluación de impacto ambiental, urbano, paisajístico y de ordenamiento territorial (en adelante EIAUT) que podrá incluir un estudio arqueológico.

En tales casos el procedimiento se iniciará con la presentación de un legajo técnico en que se describa el proyecto, el cual explicitará sus previsiones de impacto ambiental, urbano, paisajístico y territorial. La Intendencia a través de sus oficinas técnicas analizará dicha documentación en función de los impactos acumulativos en la salud, seguridad o calidad de vida de la población, las condiciones

estéticas, arqueológicas, culturales y sanitarias del medio, la configuración, calidad y diversidad de los recursos, y en la estructura urbana.

Hasta tanto este mecanismo no sea reglamentado, las oficinas técnicas de la Intendencia informarán en el expediente sobre las condiciones de viabilidad de cada emprendimiento y sobre los criterios que ha de usar el proponente en el estudio de impacto, pudiendo consultar a los efectos al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), a la Universidad de la República, u otras Instituciones de reconocida competencia técnica. La Aprobación Ambiental otorgada por la DINAMA del MVOTMA es complementaria y no supletoria de la EIAUT.

#### **Artículo 27°. Viabilidad Económica y Financiera de los Emprendimientos**

En función del emprendimiento proyectado, la Intendencia, por resolución fundada, podrá solicitar un estudio de viabilidad económica y financiera del mismo. Asimismo podrá exigir la definición de etapas de ejecución del proyecto, acompañado de las garantías de fiel cumplimiento que se entienda necesario.

#### **Artículo 28°. Autorización de Uso y Ocupación del Suelo**

Toda vez que se use y se ocupe el territorio departamental con actividades que afecten los recursos naturales, culturales y arqueológicos, suelo y subsuelo, agua, fauna, flora y paisaje, el emprendedor deberá pedir autorización a la Intendencia presentando un EIAUT de esos usos y ocupaciones en aplicación del artículo 26 de la presente ordenanza.

#### **Artículo 29°. Permiso de Construcción**

Hasta tanto la Intendencia lo reglamente, toda construcción, uso y ocupación del suelo en Áreas Rurales requerirá la previa autorización de la Intendencia.

Exceptúanse de dicha exigencia las construcciones usadas con fines de producción agropecuaria, así como la vivienda individual del productor agropecuario y su familia - siempre y cuando el conjunto no exceda en su superficie los 250 metros cuadrados - y aquellas instalaciones requeridas por la referida producción que no tengan efectos ambientales negativos a juicio de la Intendencia. Esta excepción podrá ser derogada en su ámbito de aplicación por un nuevo instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.

#### **Artículo 30°. Deberes Territoriales y Urbanísticos**

Todas las personas tienen el deber de respetar las disposiciones del ordenamiento territorial y colaborar con las instituciones públicas en la defensa de su integridad a través del ejercicio racional y adecuado de sus derechos.

Asimismo las personas tienen el deber de proteger el medio ambiente, los recursos naturales y el patrimonio cultural y de conservar y usar cuidadosamente los espacios y bienes públicos territoriales, absteniéndose de todo acto u omisión, contrarios a una norma de derecho, o que cause lesión a los mismos.

Constituyen deberes territoriales para los propietarios de inmuebles, en el marco de la legislación vigente y en función del interés general, entre otros, los siguientes:

- a) Deber de usar. Los propietarios de inmuebles no podrán destinarlos a usos contrarios a los previstos por los instrumentos de ordenamiento territorial conforme a la presente ley y las determinaciones que se establezcan conforme a los mismos durante su aplicación.
- b) Deber de conservar. Todos los propietarios de inmuebles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando las obras de conservación oportunas y

cumpliendo las disposiciones que a tal efecto dictamine el Gobierno Departamental competente.

- c) Deber de proteger el medio ambiente y la diversidad. Todos los propietarios quedarán sujetos a las normas sobre protección del ambiente, los recursos naturales y el patrimonio natural, absteniéndose de cualquier actividad perjudicial para los mismos. Se comprende el deber de resguardar el inmueble frente al uso productivo de riesgo o la ocupación de suelo con fines habitacionales en zonas de riesgo.
- d) Deber de proteger el patrimonio cultural. Todos los propietarios deberán cumplir las normas de protección del patrimonio cultural, histórico, arqueológico, arquitectónico, artístico y paisajístico.
- e) Deber de cuidar. Los propietarios de inmuebles deberán vigilarlos y protegerlos frente a intrusiones de terceros, haciéndose responsables en caso de negligencia de las acciones que éstos puedan ejercer en contravención a lo dispuesto por los instrumentos de ordenamiento territorial o en menoscabo de los deberes territoriales.
- f) Deber de rehabilitar y restituir. Los propietarios de inmuebles quedarán sujetos al cumplimiento de las normas de rehabilitación patrimonial o de restitución ambiental.

Toda construcción u obra o transformación urbanística del medio natural, cuya realización haya sido autorizada o haya debido ser autorizada por el Gobierno Departamental o Autoridad Local competente, deberá ser conservada, y en su caso rehabilitada en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público sin perjuicio del cumplimiento más estricto de las condiciones contenidas en el acto de autorización.

#### **Artículo 31°. Espacios Públicos y de Dominio Departamental**

A todos los efectos de la presente Ordenanza y en especial del presente artículo se entiende por fraccionamiento toda división de la propiedad inmueble que genere uno o más predios o lotes, generen o no superficies de uso público destinadas al tránsito.

Como regla general, el total de las áreas destinadas a espacios públicos (calles, caminos, avenidas, plazas, parques, espacios libres), cartera de tierras u otros destinos de interés departamental o municipal y su ubicación, deberán estar en relación con las superficies a fraccionar o intervenir, con la cantidad, dimensión y destino de los predios y con las necesidades locales y generales y con lo que establezcan los Programas departamentales del capítulo IV de la presente Ordenanza, en las cuales se encuentre la propiedad.

Los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible preverán las reservas de espacios libres, espacios públicos o espacios con otros destinos de interés general.

Con carácter general, en los fraccionamientos y 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. El Gobierno Departamental, atendiendo a las características socioeconómicas 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), explicitando los fundamentos correspondientes.

En los fraccionamientos las áreas destinadas a espacios públicos, cartera de tierras y otros destinos de interés departamental o municipal exceptuando las calles, serán de un mínimo del 10% y un máximo del 20% de la superficie del predio que se va a fraccionar. Superando los 6000 m<sup>2</sup> de superficie a fraccionar, ese metraje mínimo del 10% se incrementará en un 0.5% más por cada 500 m<sup>2</sup> que supere la superficie estipulada hasta un máximo del 20%.

No se computarán en esos porcentajes otras tierras que deben pasar de pleno derecho a dominio público, a la Intendencia o a otra entidad pública por imperio de la legislación vigente.

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.

Cuando se trate de fraccionamientos de tierras en área rural con destino a la formación de nuevos centros poblados se exigirá la proporción de espacios públicos tal cual lo exige la Ley de Centros Poblados.

Sobre el área total de intervención se deberá presentar un proyecto donde se especificarán claramente los espacios públicos y futuras calles.

#### **Artículo 32°. Aplicación del Artículo 31°**

En aplicación de los artículos 31° de la presente Ordenanza, 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, se podrán regir por los siguientes criterios prioritarios, sin perjuicio de los criterios generales establecidos en dicho artículo:

Se priorizará las previsiones de los planes y los programas orientados a estrategias de revitalización urbana.

- a) En Zonas a delimitar y de extensión Urbana se priorizará la cartera de tierras con destino a soluciones habitacionales y urbanas de interés social para el Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social, según lo dispuesto en el capítulo V de la presente Ordenanza, y espacios y equipamientos públicos.
- b) En Zonas de Protección Ambiental se priorizará la cartera de sitios patrimoniales - en particular las zonas núcleo - para el Programa Patrimonio, Turismo y Ambiente según lo dispuesto en el capítulo V de la presente Ordenanza.
- c) En las Zonas Periurbanas, de Ordenamiento Territorial Diferido y de Ordenamiento Territorial Concertado se priorizará, además de lo establecido para otras zonas, la cartera de tierras para grandes equipamientos, y para el Programa Patrimonio, Turismo y Ambiente y el Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.
- d) En zonas de Actividades Múltiples, se priorizará la cartera de tierras para el Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, según lo dispuesto en el capítulo V de la presente Ordenanza, cartera de tierras para grandes equipamientos públicos y secuencia de espacios de esparcimiento público.
- e) En las tierras de sierras, con costas sobre ríos, arroyos, lagunas y embalses y demás cuerpos de agua que establezca la Intendencia con fundamentos técnicos explícitos será de primera prioridad el pasaje a dominio público de una faja de protección medida desde la ribera o álveo que podrá llegar hasta 150 metros de ancho.

#### **Artículo 33° Planes, Programas y Proyectos de Entidades Públicas**

Las Entidades Públicas en cumplimiento de sus atribuciones constitucionales, legales o reglamentarias deberán solicitar a la Intendencia la Autorización Territorial Previa (ATP), sin perjuicio de la elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible que correspondan, para la localización y ejecución de sus Planes, Programas, Proyectos y obras.

Dicha autorización deberá ser otorgada o denegada dentro de los noventa días calendario a contar

desde el siguiente al de su presentación, de acuerdo a la correspondiente anotación de las oficinas municipales en la copia o copias que contengan la solicitud. Vencido dicho plazo sin que el órgano competente departamental se haya pronunciado, se tendrá por otorgada fictamente la autorización.

El plazo previsto en este artículo se duplicará, con las mismas consecuencias jurídicas del anterior, en caso que el Ejecutivo Departamental deba someter la solicitud a la Junta Departamental, por así requerirlo la naturaleza de la misma o por considerarlo conveniente.

Los plazos indicados no incluyen los utilizados por otras entidades públicas que deban intervenir en el procedimiento legal de la autorización.

La Intendencia comunicará a todos los Entes Públicos la obligatoriedad de coordinar acciones con efectos o incidencia territorial en función de los planes y demás instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.

#### **Artículo 34°. Caducidad de la Autorización de Permisos de Construcción**

Los Permisos de Construcción caducarán en todo o en parte con relación a las obras previstas y no ejecutadas. La Intendencia reglamentará la caducidad de los Permisos de Construcción y las condiciones eventuales de abandono y modificación de las Ordenanzas urbanísticas.

Los Permisos de Construcción caducarán si no se hubieran pagado los tributos correspondientes en el plazo de noventa días a partir de la notificación de la resolución de aprobación municipal.

#### **Artículo 35°. Caducidad de la Autorización de Fraccionamientos**

La autorización para fraccionar se extinguirá y cesarán sus efectos en los siguientes casos:

- a) Si el emprendedor manifiesta, mediante nota, desinterés para continuar con el emprendimiento.
- b) Aprobado el fraccionamiento, si una vez realizada la citación mencionada en el artículo N° 109, Notificación, el gestionante no comparece a notificarse de la resolución en un plazo de sesenta días.
- c) Si no se hubieran realizado las obras que condicionan el sellado de planos definitivos en el plazo de dos años a partir de la notificación al peticionante. Dicho plazo podrá ser ampliado si la dificultad de ejecución de las obras fuera debidamente justificada, y por causas de fuerza mayor, no pudiendo alegarse falta de recursos.
- d) Si no se hubieran pagado los tributos correspondientes en el plazo de sesenta días a partir de la notificación de la resolución municipal.
- e) Si no se presentaran los planos definitivos a cotejo y registro en un plazo de dos años luego de haber sido sellados los planos y tras haberse pagado los tributos o de haber realizado las obras necesarias.
- f) Aquellos fraccionamientos que hubieren solicitado permiso y no se hayan ejecutado hasta el momento contarán con un plazo de dos años a partir de la aprobación de la presente ordenanza para ejecutar las obras y cumplir con los recaudos correspondientes. Cumplido dicho plazo caducarán automáticamente.

#### **Artículo 36°. Servicios e Infraestructuras**

No se autorizarán urbanizaciones ni fraccionamientos si cada uno de los predios resultantes, previamente al sellado de planos, no cuenta con las infraestructuras, redes y servicios establecidos por la ley 18.308, Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.

En todos los casos se exigirá que las nuevas urbanizaciones y fraccionamientos antes de su autorización definitiva ejecuten a su costo, la red vial y la conexión a la red vial general para la continuidad de la trama existente, además de las infraestructuras de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse las parcelas.

En caso contrario deberán otorgar garantía real o personal suficiente a favor de la Intendencia Departamental por el valor de dichas infraestructuras.

La evacuación de aguas servidas deberá estar conectada a la red urbana preexistente en el sector o realizada a través de un sistema técnicamente avalado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) y aprobado por la Intendencia para cada caso.

Se exigirá como condición necesaria la construcción del cordón cuneta u otra solución técnicamente recomendable en toda la extensión del frente del predio o los predios involucrados, de acuerdo a las directivas técnicas impartidas por esta comuna, previo a la aprobación del fraccionamiento. Cuando se fraccione con frente a calles ya abiertas, las oficinas técnicas establecerán la aplicabilidad de tal exigencia.

Tanto la dotación, el diseño, trazados como las características constructivas de las redes, equipamientos e infraestructuras que requiera cada fraccionamiento deberá ser aprobado por las oficinas técnicas competentes de la Intendencia, y deberán ser coordinados con los respectivos Organismos del Estado encargados de los distintos servicios. La Intendencia dará las directivas para la realización de los perfiles de las rasantes del eje de calles previo a la aprobación del fraccionamiento.

El mantenimiento de las calles estará a cargo del emprendedor durante dos años, lo cual será establecido en un contrato con la Intendencia.

El Gobierno Departamental podrá crear una tasa de urbanización destinada al mantenimiento de las calles.

En los casos en que resultara inviable a juicio de las oficinas técnicas de la Intendencia una solución de evacuación colectiva de las aguas servidas, cada unidad en el momento en que se construya, deberá disponer de un sistema de saneamiento adecuado. La construcción de soluciones individuales de disposición final de efluentes (pozos negros, fosas sépticas o similares) se realizará en el retiro frontal. Se dejará constancia en el plano de la solución adoptada. En los casos antes mencionados se exigirá la presentación de las curvas de nivel y el nivel de conexión a la red de saneamiento colectivo más próxima.

Sólo se admitirán lagunas de oxidación o soluciones similares para el conjunto de un centro poblado previo estudio y aprobación de la misma por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Podrán adoptarse otras soluciones de evacuación de aguas residuales, en los conjuntos de vivienda de interés social, cuya solución de sistema de disposición final de efluentes líquidos, debe asegurar, a juicio de las oficinas técnicas municipales, la eliminación de todo efecto contaminante pasible de afectar el medio ambiente o la sanidad pública.

En todos los casos las exigencias no serán menores a las condiciones exigidas por el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente para conjuntos habitacionales.

### **Artículo 37°. No autorización**

La Intendencia denegará la autorización para el Fraccionamiento:

a) Cuando la zona a fraccionarse esté sujeta a inundaciones o sea considerada insalubre para la

vivienda. Para la determinación de tales extremos se seguirá el procedimiento del artículo N° 6 de la ley N° 9915, Inundaciones de Poblados, del 9 de Abril de 1940 o el que establezca la legislación nacional. En cada plano se exigirá la graficación de la cota de inundación correspondiente (cuando exista dicha cota, la Intendencia proporcionará los datos oficiales), las áreas del predio con pendientes menores al uno por ciento, los sectores cuyo nivel quede por debajo del nivel de la calle y en los predios frentistas a cursos de agua la línea de ribera y/o el álveo. En los casos en que las oficinas técnicas de la Intendencia tengan dudas en cuanto a la inundabilidad por estancamiento de aguas pluviales, se solicitará la descripción del suelo y del subsuelo con índice de filtración elaborado por un profesional competente.

- b) Cuando el fraccionamiento sea inaccesible directamente a partir de caminos públicos existentes, y no disponga de los servicios públicos necesarios para la vivienda, energía eléctrica y agua potable, que deberán llegar a todos los predios, con excepción de las chacras de 3 o más hectáreas cuando los instrumentos de OT y DS lo determinen.
- c) Cuando la zona a fraccionar esté en el área de influencia de industrias insalubres o peligrosas.
- d) Cuando la solución proyectada para la evacuación de efluentes líquidos no garantice la no contaminación de los recursos suelo, subsuelo y aguas, tanto superficiales como subterráneas.

La Intendencia podrá denegar o condicionar la autorización para el Fraccionamiento:

- e) Cuando no esté comprendido en los perímetros de Ordenamiento Territorial.
- f) Cuando en la zona ya existen amplias áreas fraccionadas con escasa edificación, suficiente para el desarrollo del centro poblado. Podrá denegarse el fraccionamiento si no se encuentran construidos o con permiso de construcción ya otorgado el 70 % por lo menos de los predios fraccionados, según las ordenanzas de fraccionamientos correspondientes a la zona.
- g) Cuando incluya total o parcialmente ecosistemas frágiles y/o protegidos.

No se autorizarán construcciones en terrenos inundables así como no se podrá construir en los humedales y planicies de inundación y en terrenos de fuerte escorrentía.

#### **Artículo 38°. Espacios y Públicos: Traslación de Dominio**

Todas las áreas destinadas a uso público, las calles una vez construidas, los espacios destinados a plazas, parques, edificios públicos, u otros destinos de interés departamental o nacional, etc., deberán ser entregadas a la Intendencia documentándose previo a la aprobación final y al sellado de los planos definitivos, libres de obstáculos o construcciones que puedan afectar el normal uso de los mismos.

#### **Artículo 39°. Donación de Predios para Servicios Públicos**

Cuando por la importancia del proyecto tramitado se deba prever la instalación de servicios públicos, los interesados donarán a la Intendencia los predios necesarios a tales fines, de lo que se dejará constancia en los planos, inscribiéndose en el Registro de Traslaciones de Dominio, Catastro Nacional y Municipal.

#### **Artículo 40°. Edificación en Altura**

Hasta tanto no se elaboren los planes y demás instrumentos de OT y DS, todo proyecto en todo el departamento que supere la altura de 15 (quince metros), medidos desde el punto medio de la más baja de las veredas que enfrente el predio hasta la parte superior de techos, cajas de ascensor, tanque de agua, o cualquier otro tipo de elemento constructivo será objeto de un estudio de Evaluación de Impacto según el artículo N° 26 enfatizando los valores paisajísticos y ambientales.

#### **Artículo 41°. Relación con las Vías Férreas**

En los fraccionamientos y ameznamientos que se proyecten en zonas cruzadas por vías férreas deberán establecerse calles con un ancho mínimo de 17 (diecisiete) metros a cada lado de la línea de propiedad de AFE, separadas de las mismas por una faja parquizada de 10 (diez) metros de ancho.

Ninguna vía férrea podrá atravesar nuevos fraccionamientos.

De no ser previstos en los planes y demás instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible no podrán fraccionarse tierras a lo largo de las vías férreas.

#### **Artículo 42°. Relación con las Rutas Nacionales**

En áreas rurales todos los lotes resultantes de un fraccionamiento con frente a rutas nacionales no podrán tener un frente menor a 200 metros sobre dichas rutas.

Ninguna ruta nacional ni departamental podrá construirse atravesando total o parcialmente áreas urbanas o suburbanas.

Los demás criterios para los fraccionamientos sobre vías de tránsito rápido deberán cumplir con lo estipulado en el reglamento de las leyes de centros poblados Nos. 10.723 y 10.866 de 1946, aprobado el 16 de noviembre de 1961, Calificación y jurisdicción de caminos, o el que establezca la legislación nacional.

#### **Artículo 43°. De las Aguas**

Sin perjuicio del cumplimiento integral del código de aguas y de la legislación de política de aguas, y en aplicación de los artículos 22º y 74º de la ley 14.859, Ley 14.859 del 15 de diciembre de 1978, Código de aguas:

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

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

Cumpliendo estos requisitos, tanto el propietario del predio superior como el del inferior podrán construir en su respectivo terreno obras de regulación que faciliten el aprovechamiento de las aguas o suavicen sus corrientes, impidiendo que arrastren consigo la tierra vegetal o causen otros perjuicios.

Para dirigir aguas sobre predios ajenos deberá previamente constituirse servidumbre.

#### **Artículo 44°. Certificados y Relevamientos**

En todo caso en que proceda la obligación de solicitar la previa autorización de construcción, uso u ocupación del suelo se exigirá un certificado de amojonamiento, un plano de curvas de nivel de los sectores inundables de los predios y la delimitación de los recursos naturales afectados por las construcciones.

#### **Artículo 45°. Técnicos Actuantes**

a) En todos los casos en que se requieran equipamientos e infraestructuras tales como agua, energía eléctrica, solución de evacuación de efluentes líquidos, apertura de calles, se exigirá en la

presentación de los proyectos respectivos la asistencia técnica de los profesionales competentes a nivel nacional en cada materia.

- b) En todos los casos en que se requiera un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano, Paisajístico o Territorial, se exigirá en la presentación de los proyectos y de los estudios respectivos la asistencia técnica de los profesionales competentes en cada materia.
- c) En todos los casos de fraccionamientos correspondientes a los literales a) y b) del presente artículo, de urbanizaciones y de instrumentos de ordenamiento territorial se presentarán planos de trazado urbanístico y planos de deslinde de predios los que se realizarán y firmarán respectivamente por un profesional especializado en ordenamiento territorial o urbanismo y por un agrimensor.

Los Técnicos Profesionales autores de los proyectos de fraccionamiento, redes, infraestructuras y evaluaciones de impacto serán enteramente responsables de la documentación técnica suscrita.

## **CAPITULO IV**

### **PROGRAMAS DE GESTION**

#### **Artículo 46°. Sistema Instrumental de Gestión Territorial**

A los efectos de la eficaz instrumentación de la presente Ordenanza y de los Planes y demás instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible en sus aspectos estratégicos y normativos créanse los siguientes Programas de Gestión:

- a) Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica
- b) Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente
- c) Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social

Estos Programas serán ejecutados por la Intendencia a través de las Oficinas competentes en coordinación con los Organismos Públicos y con la participación de las entidades privadas que corresponda. La Intendencia promoverá programas de Fortalecimiento Institucional que acompañen la instrumentación e implementación de estos programas.

#### **SECCION IV.1: PROGRAMA DE DESARROLLO INTEGRADO Y PROMOCION ECONOMICA**

#### **Artículo 47°. Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica. Creación y Objetivos**

Créase el Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, cuyo objetivo general consiste en la instrumentación de las directrices de desarrollo local o departamental desde una visión espacial y territorialmente integrada de los aspectos económicos, sociales, culturales y ambientales.

El Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica constituirá un instrumento estratégico en el relacionamiento de las Políticas Departamentales de Desarrollo con la elaboración del Presupuesto Nacional según los procedimientos que la Constitución vigente permite, así como en los acuerdos regionales en aplicación del artículo N° 262 de la Constitución.

#### **Artículo 48°. Estructura Orgánica del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica**

La Intendencia establecerá las disposiciones de organización interna para la gestión del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica procurando la efectiva coordinación y gerenciamiento con las políticas de Desarrollo y promoción Industrial, de Turismo, de Obras, de Higiene, de Cultura y de Tránsito de la Intendencia, coordinación con los Organismos Nacionales y vínculos con el Gobierno Nacional, dictando los actos y disponiendo las operaciones que estime convenientes

#### **Artículo 49°. Objetivos Específicos del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica**

A partir del Objetivo General del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica consistente en la reafirmación del desarrollo departamental, se definen como objetivos específicos, los siguientes:

- a) Promover el desarrollo del Departamento a través de la identificación de proyectos con mayor potencial.
- b) Promover proyectos de desarrollo Regional y Local.
- c) Promover el Comercio Exterior y la Cooperación Descentralizada.
- d) Afianzar los Perímetros de Ordenamiento Territorial como polos de desarrollo de actividades económicas estratégicas.
- e) Promover las actividades empresariales para las Zonas de Actividades Múltiples, la expansión comercial de pequeñas y medianas empresas y el apoyo a los procesos de reconversión de las instalaciones industriales estratégicas.
- f) Coordinar Proyectos Integrados para las Zonas de Desarrollo Territorial proyectado por el Gobierno Departamental.
- g) Coordinar acciones e instrumentar capacitación en Ingeniería de Proyectos
- h) Generar políticas activas de empleo
- i) Elaborar proyectos para los Fondos de Desarrollo del Interior y otros de organismos nacionales e internacionales.
- j) Instalar y Gestionar un Centro de Información y Procesamiento de Datos.
- k) Instaurar acciones en el desarrollo del Marketing territorial.
- l) Instrumentar un plan continuo de capacitación empresarial y mano de obra calificada.
- m) Estimular la participación de Actores Locales involucrados con el Programa.
- n) Promover fuentes de trabajo privilegiando la participación de la fuerza de trabajo residente en el departamento.

#### **Artículo 50°. Cartera de Proyectos de Desarrollo Regional y Local**

A los efectos de la Gestión del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, la Intendencia dispondrá la confección de una Cartera de Proyectos de Desarrollo Integrado, la cual será un instrumento útil para la Evaluación, Clasificación y Preparación de Proyectos.

#### **Artículo 51°. Recursos**

A los efectos de la instrumentación del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica en lo referente a las políticas de desarrollo y promoción económica, se establecen los siguientes procedimientos administrativos para la obtención de recursos y para el incentivo de las políticas de desarrollo integrado.

##### **a) Fondo de Desarrollo Integrado**

Constitúyese un Fondo especial mediante la apertura en la cuenta Intendencia de Rivera de una subcuenta denominada Fondo de Desarrollo Integrado, cuyos recursos provendrán de:

1. La partida y los rubros que le asigne el presupuesto Departamental.
2. Las transferencias de recursos nacionales que se dispongan, en especial los fondos que se originan de la aplicación de los artículos N° 214, de “Libre Disponibilidad” y N° 298 de la Constitución Nacional de 1996.
3. Los fondos asignados por los Planes de Desarrollo Departamental.
4. Las herencias, legados y donaciones que se efectúen a favor de la Intendencia y que sean destinados a las finalidades del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.
5. Los proventos que pudieren originarse en el Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.
6. Los fondos que provengan de la cooperación Nacional, Internacional o Descentralizada.
7. Los fondos rotatorios devengados de líneas crediticias promovidas por la Intendencia.
8. Los fondos que provengan de los organismos estatales.
9. Otros que pudieren surgir en aplicación de la normativa vigente.

**b) Cartera de Tierras para el Programa**

Será integrada, entre otros, con aquellos predios surgidos de la aplicación del artículo N° 30 de la presente Ordenanza y de los planes y demás instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible y del artículo 38° de la ley 18.308 y 31° de la presente Ordenanza, o de la adquisición por aplicación del Fondo de Desarrollo Integrado.

**Artículo 52°. Promoción**

La Intendencia realizará actividades de promoción orientadas a la difusión del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica y, en particular, de los proyectos aprobados que integren la Cartera de Proyectos, tanto en el ámbito departamental como nacional o internacional.

**Artículo 53°. Coordinación Intra – Institucional**

Para las actividades de gerenciamiento del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, las Direcciones, Departamentos y unidades vinculadas a las temáticas de Desarrollo, Obras, Higiene, Ambiente, Cultura y Tránsito y Transporte de la Intendencia y demás competentes vinculadas al área, actuarán como unidades consultivas y de coordinación interna en forma permanente.

**SECCION IV.2: PROGRAMA PATRIMONIO, TURISMO Y AMBIENTE**

**PATRIMONIO AMBIENTAL, NATURAL Y CULTURAL**

**Artículo 54°. Recursos Ambientales, Naturales y Culturales**

Se declara de interés patrimonial departamental sus recursos ambientales, naturales y culturales. Se integran a este patrimonio los recursos tales como agua, suelo, subsuelo, costas, humedales, cursos de agua, montes nativos, palmares, planicies de inundación, lagunas, afloramientos rocosos, cerros, serranías y todo otro ecosistema frágil, paisajes culturales, construcciones, elementos urbanos y bienes poseedores de valores relevantes que dada su naturaleza representen hitos con los que el Departamento y sus habitantes se identifican.

Todo nuevo emprendimiento, actividad o transformación física de tipo agropecuario, minero, forestal, productivo, urbanización, equipamiento, infraestructura, etc. para cuya concreción se

requiera la eliminación, modificación o transformación de los mencionados recursos, deberá demostrar, preceptivamente mediante la Evaluación Ambiental Estratégica y la Evaluación de Impacto Ambiental, integradas a su correspondiente Instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, que dicha eliminación genera beneficios para el interés general sustantivamente mayores que su conservación y que dicha conservación es imposible por ser incompatible con el emprendimiento.

La Intendencia velará por la protección, desarrollo sostenible y valorización de los mismos. Los bienes que posean declaración como Monumentos Históricos y los que se declaren en el futuro en aplicación del régimen de la Ley N° 14.040 se considerarán incluidos en forma automática como de interés departamental.

Los bienes de interés departamental podrán ser objeto de un tratamiento tributario que estimule su mantenimiento y valorización.

#### **Artículo 55°. Patrimonio Cultural Departamental. Definición**

En términos generales, el patrimonio cultural está constituido por el conjunto de bienes en el territorio a los que se atribuyen valores de interés ambiental, científico, educativo, histórico, arqueológico, arquitectónico o turístico, referidos al medio natural y la diversidad biológica, unidades de paisaje, conjuntos urbanos y monumentos.

#### **Artículo 56°. Declaración de Valor Patrimonial. Definición**

Se define la figura de Bien de Interés Departamental (BID) para identificar a todos aquellos bienes de valor cultural y/o natural, material o inmaterial, cuyas cualidades individuales o de relación con el ambiente circundante le otorgan valores relevantes en cuanto a la identidad, sentido histórico y memoria colectiva, a nivel departamental y/o regional. Se entiende por bien aquellas cosas materiales o inmateriales en cuanto objeto de derecho. La figura del Bien de Interés Departamental podrá incluir entre otras zonas, sitios y bienes individuales así como paisajes culturales, ambientes naturales o antropizados.

#### **Artículo 57°. Declaración de Valor Patrimonial y Ambiental. Procedimiento y Criterios**

La declaración de Bien de Interés Departamental se hará en función de los criterios establecidos en el artículo 61º, en los grados y categorías establecidos en los artículos 62º y 63º y sobre la base de una propuesta técnicamente fundada y previo asesoramiento de la Comisión del Patrimonio Departamental. Las Zonas, Sitios y Bienes declarados serán registrados en el Inventario Departamental conjuntamente con la normativa específica que se le asigne a cada uno y la vinculación con los programas de gestión territorial que correspondiera.

#### **Artículo 58°. Declaración de Bienes de Interés Departamental**

La declaratoria de Bien de Interés Departamental (BID) corresponde al Gobierno Departamental con el asesoramiento de la CPD. La Comisión elevará al Ejecutivo Departamental la propuesta de declaratoria y en caso de que éste apruebe la proposición, la elevará a la Junta Departamental para su aprobación. La propuesta para que un bien sea declarado BID deberá estar correctamente fundamentada e incluirá, de acuerdo a las características del bien de que se trate:

- a) fundamentación de los valores que lo hacen candidato a ser declarado BID.
- b) reseña histórica del bien.
- c) delimitación y/o identificación exacta del bien a afectar.
- d) memoria descriptiva del bien.

- e) recaudos gráficos (mapas, planos, fotos).
- f) evaluación primaria de posibles afectaciones y beneficios que recaerán sobre el bien en caso de ser declarado.
- g) registro audiovisual
- h) documentos.

Una vez declarado el bien el Ejecutivo Departamental deberá notificar al interesado y a las oficinas municipales correspondientes.

#### **Artículo 59°. Criterios de Valoración de los Bienes**

Hasta tanto el Ejecutivo Departamental no los reglamente, previo asesoramiento de la Comisión de Patrimonio Departamental, los criterios de valoración que se aplicarán tendrán en cuenta:

- a) El aporte de cada elemento a la calificación del ambiente, y a la conformación de contextos culturales, naturales o mixtos.
- b) La asociación a tradiciones vivas, con ideas y creencias o con obras artísticas o literarias de valor departamental.
- c) La posesión de un particular valor en la construcción de la ciudad y del territorio.
- d) La posesión de valor como aporte de una tradición cultural regional o de un grupo humano que ha desaparecido o ser ejemplo de un tipo de edificio o sitio o conjunto arquitectónico o tecnológico o paisajístico que ilustre una etapa significativa de la historia departamental o nacional o constituir un ejemplo de establecimiento humano o del uso de la tierra, que sea representativo de una cultura o sub culturas especialmente si están en peligro por efectos de cambios culturales o territoriales, todo lo cual deberá probarse con documentación fehaciente y científica.
- e) La ejemplaridad en materia de procesos geológicos, geomórficos o fisiográficos o ser ejemplos de procesos ecológicos y biológicos o áreas de belleza natural departamental o contener hábitat naturales representativos para la conservación de la diversidad biológica o del ecosistema.
- f) Las interacciones significativas entre el hombre y el medio natural, que habiliten su reconocimiento como paisajes culturales.

#### **Artículo 60°. Grados de Protección Patrimonial, Urbano – Arquitectónica**

Quedan definidos con validez departamental los grados de protección patrimonial siguientes:

**Grado 0** - No merece protección, se registrará por las ordenanzas generales, pero teniendo en cuenta su entorno o tramo urbano cercano, aplicándose también a baldíos

**Grado 1** - Remodelable o sustituible, pero con dimensiones, características y tratamiento formal que mejore su actual integración al entorno. Si incluye restos aislados de valor histórico-arquitectónico, éstos deberán mantenerse.

**Grado 2** - Remodelable, pero conservando el/los elemento/s que se indique/n, en especial la fachada, en caso de integrar un conjunto testimonial o con valor de tramo.

**Grado 3** - Edificio testimonial, con alto valor objetual, a conservar globalmente, pero transformable interiormente en el grado que requiera una apropiada refuncionalización.

**Grado 4** - Edificio monumental o testimonial de grado máximo (valor objetual y de tramo), a

conservar sin modificaciones, con supresión de agregados o modificaciones indebidas, y una introducción prudente y discreta de elementos de acondicionamiento. Podrán admitirse apropiadas modificaciones reversibles que no signifiquen daño o pérdidas de materia original. Incluye en todos los casos a los Monumentos Históricos.

#### **Artículo 61°. Categorías de Protección Patrimonial Urbano – Arquitectónica**

Sin perjuicio de los criterios de valoración de Bienes, quedan definidas con validez departamental las categorías de protección patrimonial urbano – arquitectónica siguientes:

**Protección integral (comprende los grados de protección 3 y 4)**, comprende edificios considerados representativos de una tipología urbano-arquitectónica, lo que se aprecia tanto en aspectos organizativos y volumétricos, con particular presencia en lo urbano, con fuerte representación en la memoria colectiva, y que actúan como referentes. Constituyen muchas veces piezas irreproducibles por los materiales, la tecnología utilizada y los aspectos estilísticos.

**Protección estructural (comprende el grado de protección 2)**, comprende los casos que responden con menos rigor a las tipologías que representan, conformadores en general de ámbitos calificados, cuya conservación garantiza la permanencia de dichos sectores más allá de la posibilidad de realizar obras de remodelación.

**Protección cautelar (comprende los grados de protección 0 y 1)**, aquellos edificios carentes de interés en sí mismos y para la conformación del ambiente urbano. También aquellas construcciones que presentan un estado y condiciones de habitabilidad que hacen muy difícil la conveniencia de su recuperación. La protección se dirige al ambiente urbano en que se insertan, en función del cual se debe operar ya sea por sustitución o por remodelación, pero siempre atendiendo a las características del entorno.

#### **Artículo 62°. Valoración Objetual, de Tramo, de Sitio y Zona**

El valor objetual de un bien queda establecido como su valor intrínseco. El valor de tramo de un bien queda establecido por su valor de relación con sus vecinos. El valor de zona de un bien queda definido por su aporte al conjunto de un sector. Tanto las categorías de protección como los valores de los bienes deberán ser integrados a los proyectos de arquitectura por los proponentes y deberán ser custodiados técnicamente por las oficinas de la Intendencia competentes con la asistencia preceptiva de la Comisión de Patrimonio Departamental.

#### **Artículo 63°. Aplicación de los Grados y Valores de Protección**

Toda obra que modifique el estado actual de un bien deberá cumplir con lo especificado en su grado de protección patrimonial. Las oficinas técnicas municipales harán cumplir las especificaciones para cada grado en coordinación con la Comisión de Patrimonio Cultural Departamental en el marco de la normativa vigente. Para las controversias que no pudieran solucionarse en el seno de la Comisión de Patrimonio Departamental y de las oficinas técnicas municipales, la Intendencia podrá recurrir a la consulta de especialistas de reconocida trayectoria en materia patrimonial o a organismos nacionales competentes.

#### **Artículo 64°. Protección de los Recursos Ambientales, Naturales y Culturales**

Podrá exigirse, para la aprobación de emprendimientos que afecten total o parcialmente los recursos naturales y culturales, un estudio de Evaluación de Impacto Territorial, Urbano, Paisajístico y Ambiental en aplicación del artículo 26° de la presente Ordenanza. El procedimiento para el estudio será reglamentado por la Intendencia. En los casos de intervención sobre BID la Intendencia derivará la solicitud de Permiso de Construcción a la Comisión de Patrimonio Departamental para su asesoramiento. En las solicitudes que involucren Bienes declarados Monumento Históricos a nivel

Nacional la CPD actuara de nexo remitiendo la solicitud a la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación en cumplimiento de las disposiciones de la Ley N° 14040.

#### **Artículo 65°. Comisión de Patrimonio Departamental. Creación**

Créase la Comisión del Patrimonio Departamental (CPD), la que funcionará bajo la órbita del Ejecutivo Departamental. La Comisión de Patrimonio Departamental tendrá por misión asesorar al Gobierno Departamental en temas de identificación, conservación, preservación y fomento de la calidad de los valores patrimoniales en el más amplio sentido del concepto, interactuando entre los sectores oficial y privado en un acercamiento real y eficiente, para la consideración de la problemática referida en todo el Departamento. En relación a los bienes declarados Monumento Histórico Nacional actuará como nexo con la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación.

#### **Artículo 66°. Constitución de la Comisión de Patrimonio Departamental**

La CPD contará con seis miembros y se integrará de la siguiente manera:

- a) Un representante del Sr. Intendente, que la presidirá y un representante de la Junta Departamental que será el vicepresidente.
- b) Dos representantes técnicos. Uno de la Intendencia que oficiará como Secretario Ejecutivo y otro que será un profesional particular residente en el Departamento. Al menos uno de los representantes técnicos deberá ser Arquitecto
- c) Dos representantes de la Comunidad departamental, a través de delegados de reconocidas entidades socio-culturales del departamento.

Estas instituciones representadas tendrán una presencia efectiva de un año, dando la oportunidad que otras entidades ocupen estos lugares y aporten nuevos y diferentes puntos de vista en nombre de la población.

Los miembros de la CPD serán designados por el Ejecutivo Departamental al comienzo de cada ejercicio de gobierno. Mientras esto sucede quedará en funciones la Comisión existente.

#### **Artículo 67°. Comisión de Patrimonio Departamental. Actuación**

La CPD actuará ante solicitud del gestionante o de la Intendencia. En ambos casos el informe no será vinculante para la Intendencia pero será tomado en cuenta debiendo fundamentarse debidamente, en caso de una resolución contraria al mismo. La Comisión podrá actuar de oficio frente a acciones contrarias a la Ordenanza, detectadas dentro de sus competencias, denunciando ante la Intendencia dichas anomalías.

#### **Artículo 68°. Funcionamiento de la Comisión de Patrimonio Departamental**

Los integrantes de la CPD no recibirán honorarios relativos a dichos cargos, a excepción de los casos en que se le asigne el gerenciamiento y gestión del programa Patrimonio Turismo y Ambiente según lo establecido en el artículo 72º del presente decreto "Estructura Orgánica del Programa Patrimonio, Turismo y Ambiente".

La CPD podrá disponer de fondos propios o a través de la intervención de terceros, para ser utilizados en caso de necesidad de asesoramiento técnico, viáticos, materiales, etc.

Los fondos propios podrán ser asignados por el Ejecutivo Departamental desde el "Fondo de Patrimonio Departamental" definido en el artículo 75º del presente decreto.

La decisión de distribución, y ejecución de los fondos propios asignados será de resorte de la CPD, quedando en la órbita del Ejecutivo Departamental el contralor y cumplimiento de la normativa legal

vigente relativa al manejo de fondos públicos.

## **INSTRUMENTOS PARA EL PROGRAMA PATRIMONIO, TURISMO Y AMBIENTE**

### **Artículo 69º. Programa Patrimonio, Turismo y Ambiente. Creación y Objetivos**

Créase el Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente, cuyos objetivos generales consisten en:

- a) la valorización del patrimonio cultural y natural departamental a través del fortalecimiento del imaginario colectivo, de los valores compartidos por los habitantes del departamento en vista a reforzar la identidad, la memoria colectiva y las tradiciones a escala local, microrregional y departamental y nacional a través de la revalorización, protección, conservación, interpretación y presentación de la diversidad ambiental, natural y cultural y la aportación de nuevo patrimonio cultural, construyendo el patrimonio y el medio ambiente para las nuevas generaciones.
- b) generar y sostener la sinergia entre los componentes de Turismo, Patrimonio y Ambiente. El Programa busca compatibilizar el aspecto empresarial del desarrollo turístico sostenible con la valorización de los componentes patrimoniales y ambientales. Estos últimos aportan al turismo sostenible los elementos y atractivos indispensables para el desarrollo del mismo.
- c) la actividad turística será concebida como componente estratégico para la valorización del patrimonio y el ambiente y como componente del desarrollo económico del departamento sin perjuicio de lo establecido en el Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.

### **Artículo 70º. Objetivos Específicos del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente**

Son objetivos específicos del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente:

- a) Elaborar las estrategias de desarrollo turístico, valorización patrimonial y protección ambiental del Departamento.
- b) Mantener un relacionamiento directo con la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación a efectos de coordinar acciones sobre los bienes del Departamento declarados Monumento Histórico Nacional actuando como nexo entre la referida Comisión y la Intendencia.
- c) Interactuar con la comunidad en forma directa o a través de los delegados de entidades del medio presente en la Comisión, accediendo a las ideas, sugerencias y propuestas, encarándolas directamente o derivándolas a donde correspondiera.
- d) Integrar Comisiones que se puedan crear en relación a la gestión del patrimonio departamental que por sus características pueda merecer figuras de gestión y protección que trasciendan la esfera Departamental y/o Nacional.
- e) Gestionar vínculos externos al Departamento para la instrumentación del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente.
- f) Identificar agentes económicos y actores sociales y culturales y promover la capacitación de los mismos.
- g) Promover y Fortalecer la formación de redes de actores culturales y sociales y de agentes económicos involucrados en las estrategias del Programa.
- h) Identificar, concebir y direccionar proyectos de inversión. Estos proyectos quedarán incorporados a la Cartera Departamental de Proyectos de Desarrollo Integrado.
- i) Regular y contextualizar las actividades turísticas respecto a los planes y políticas de

ordenamiento territorial, con especial énfasis en los aspectos patrimoniales y ambientales.

- j) Planificar y organizar actividades, directa o indirectamente, que contribuyan a promover, impulsar, reconocer o rememorar aspectos del patrimonio tangible e intangible.
- k) Derivar sugerencias, ideas y propuestas que conlleven la creación, mejoramiento o mantenimiento de los BID.
- l) Coordinar con la Junta Departamental a través de las autoridades departamentales que el Ejecutivo Departamental disponga, para la aplicación, creación y/o modificación de normas, resoluciones, decretos y normativas que requiera cualquier situación referida al Patrimonio Departamental, cooperando en la medida técnica que correspondiera, para que los legisladores cuenten con los antecedentes necesarios.
- m) Estimular la implantación y consolidación de Proyectos de Desarrollo Turístico, Patrimonial y Ambiental.
- n) Instrumentar la calificación de la oferta turística de las PYMES.
- o) Desarrollar programas de formación y fortalecimiento institucional.

#### **Artículo 71°. Aplicación de la Legislación Nacional e Internacional**

La formulación y ejecución del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente tiene por finalidad la efectiva aplicación de la legislación nacional e internacional que rige la materia y, muy particularmente, lo dispuesto en los siguientes actos y disposiciones, constituyéndose en un instrumento de actuación de las competencias del Gobierno Departamental, sin perjuicio de las disposiciones que surgen de ese marco normativo.

- Ley Nº 14.040, Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de la Nación, del 20 de octubre de 1971 y Decreto Reglamentario Nº 536/72 del 1º de agosto de 1972.
- Ley Nº 14.960, Monumentos Históricos, Los Monumentos Históricos declarados por el Poder Ejecutivo quedan exonerados de determinados tributos del 16 de noviembre 1979.
- Ley Nº 16.466, Impacto Ambiental del 19 de enero de 1994 y su Decreto Reglamentario Nº 435/994 del 26 de setiembre de 2005.
- Ley Nº 13.776, Protección de la Flora, de la Fauna y de las Bellezas Naturales de los Países de América del 17 de octubre de 1969.
- Monumentos Históricos Nacionales declarados en el Departamento en el marco de la Ley 14.040.
- Ley Nº 15.851, Creación y cometidos del Ministerio de Turismo del 23 de diciembre de 1986.
- Ley Nº 16.906, Interés nacional, promoción y protección de inversiones del 7 de enero de 1998.
- Tratado Internacional denominado “Convención sobre la protección del patrimonio mundial cultural y natural” aprobado por la Conferencia General de la UNESCO el 16 de noviembre de 1972.
- Ley Nº 17.234, Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas, del 22 de febrero del 2000.

#### **Artículo 72°. Vínculo con los Organismos Asesores Internacionales**

La Intendencia en la ejecución y evaluación del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente procurará asegurarse el asesoramiento y asistencia técnica y los apoyos que se juzguen convenientes de

Organismos Internacionales tales como OMT (Organización Mundial del Turismo), ICOMOS (Consejo Internacional de Monumentos y Sitios), UICN (Unión Internacional para la conservación de la naturaleza y sus recursos), ICCROM (Centro Internacional de Estudios de Conservación y Restauración de los Bienes Culturales), OCPM (Organización de las Ciudades del Patrimonio Mundial), ICOM (Consejo Internacional de Museos) y CICOP (Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio).

#### **Artículo 73°. Estructura Orgánica del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente**

La Intendencia establecerá las disposiciones de organización interna para la gestión del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente procurando la efectiva coordinación y gerenciamiento con las políticas de las respectivas dependencias departamentales y los Municipios, dictando los actos y disponiendo las operaciones que estime convenientes. Establecerá asimismo las funciones que le asignará a la CPD, pudiendo encomendarle el gerenciamiento del programa. Si se le asigna a la CPD la gerencia y gestión del programa ésta deberá ser remunerada.

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 crear Comisiones de Gestión específicas integradas por representantes de las Instituciones Públicas y Privadas vinculadas directamente con dicho bien, representantes de la CPD, Entidades Sociales y personalidades calificadas en el tema patrimonial y ambiental.

La Intendencia podrá promover la creación de un Consejo Consultivo integrado con representantes de la Comisión Nacional del Patrimonio Cultural de la Nación, de la Universidad de la República, la Comisión Departamental de Patrimonio de Rivera, y Entidades Sociales y personalidades calificadas en el tema patrimonial y ambiental departamental cuya tarea será de asesoramiento a la Intendencia cuando ésta lo requiera. La Intendencia proporcionará las facilidades materiales y funcionales a tal efecto.

La Intendencia favorecerá la creación de un Grupo Promotor de Turismo con el objetivo de organizar los actores locales y departamentales, con un enfoque nacional e internacional y vincularse con organismos nacionales e internacionales públicos y privados.

Dentro del esquema organizativo del programa se establecerán instancias de coordinación de estrategias, la instrumentación, el control y la evaluación del programa. Asimismo, cada área deberá especializarse en su disciplina respectiva aportando predominantemente al componente turismo los aspectos gerenciales y de promoción económica, el componente patrimonial aportará la calidad de las obras y el valor cultural y estético y el componente ambiental los aspectos de control.

El gerenciamiento del Programa será definido por el Ejecutivo Departamental y estará a cargo de la o las Direcciones que éste establezca.

#### **Artículo 74°. Instrumentos de Gestión del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente**

A los efectos de la gestión del Programa la Intendencia dispondrá de cinco instrumentos principales de planificación, de gestión y de control y seguimiento, los que se identificarán en la organización que se defina de acuerdo al artículo anterior. Estos son:

- a) Plan Estratégico de desarrollo turístico, patrimonial y ambiental.
- b) El Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes de interés Turístico, Patrimonial y Ambiental.
- c) Cartera de proyectos turísticos.
- d) Unidad de gerenciamiento.

- e) Unidad de Control y Monitoreo. Esta unidad realizará relevamientos cualitativos y cuantitativos (estadísticos).

Sin perjuicio de lo establecido en la presente Ordenanza, la Intendencia proyectará la reglamentación de políticas y procedimientos para la obtención de recursos para su aplicación al Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente, promoviendo e incentivando la participación del sector privado y el beneficio de los propietarios, que someterá a aprobación de la Junta Departamental.

Sin perjuicio de los cometidos específicos que se establezcan en la materia, es deber de todo funcionario municipal cuidar del modo más estricto en las tareas puestas a su cuidado o desempeño, la preservación patrimonial y ambiental del departamento.

#### **Artículo 75°. Inventario y Catálogo Departamental de Bienes de Interés Departamental (Zonas, Sitios y Bienes)**

En aplicación del artículo 22º de la ley 18.308, Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible con relación a los inventarios, catálogos y otros instrumentos de protección de bienes y espacios se establece:

##### **a) creación y componentes básicos**

Créase el Inventario Departamental de Bienes de Interés Departamental (BID: Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales y Ambientales) en la órbita institucional de la Intendencia, como instrumento de registración y de planificación del Programa. En dicho inventario se registrarán los BID categorizados según criterios establecidos en la presente ordenanza.

El Gobierno Departamental reglamentará su instrumentación, en cuyos procedimientos deberá preverse la notificación a los interesados y titulares de todo bien designado como BID, otorgando un plazo suficiente para que formulen las consideraciones u oposiciones que estimen del caso previamente a su remisión a la Junta Departamental. La Intendencia cualquiera sea la decisión que en ejercicio de sus competencias tome con relación a las referidas observaciones u oposiciones formuladas en la etapa preparatoria, deberá remitirlas junto a la totalidad de los antecedentes para su conocimiento a la Junta Departamental.

En cada caso se definirá o cada instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible establecerá la pertinencia de realizar un inventario exhaustivo o un catálogo de zonas, sitios y bienes. Todo instrumento especial incluirá en su formulación y elaboración un inventario patrimonial.

La Intendencia elaborará un primer inventario 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.

Los componentes básicos del inventario serán:

- Un Documento de Planificación y Normativa.
- Un Fichero operativo, con fichas técnicas de descripción, análisis y valoración.

##### **b) Ampliación y actualización**

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

##### **c) Criterios de selección para el Inventario**

Sin perjuicio de lo establecido por la legislación nacional, el Gobierno Departamental conjuntamente con la Comisión de Patrimonio Departamental definirá los criterios de identificación, clasificación e

incorporación al Inventario patrimonial departamental, sin perjuicio de lo que establece el artículo 59º Criterios de Valoración de las Bienes en la presente Ordenanza.

#### **d) Ampliación del Inventario y Catálogo**

La Intendencia, con asesoramiento de la Comisión del Patrimonio Departamental, incorporará zonas, sitios o bienes a ser considerados como BID.

Toda persona física o jurídica pública o privada podrá presentar una solicitud de incorporación al inventario patrimonial. Dicha solicitud de incorporación, será acompañada de una descripción de la zona, sitio o bien con una fundamentación en que se expongan los valores patrimoniales esgrimidos. La CPD juzgará la pertinencia de dicha incorporación y emitirá un dictamen elevando al Ejecutivo Departamental para su posterior remisión a la Junta Departamental las propuestas, en las instancias de ampliación y ajuste del inventario.

La Intendencia publicará para conocimiento público las incorporaciones que se realicen.

#### **Artículo 76º. Recursos**

Se establecen los siguientes procedimientos administrativos para la obtención de recursos y para el incentivo de las políticas patrimoniales y turísticas vinculadas.

##### **a) Fondo de Patrimonio Departamental**

Constitúyese un Fondo especial mediante la apertura en la cuenta Intendencia una sub cuenta denominada Fondo de Patrimonio Departamental, cuyos recursos provendrán de:

- a) La partida y los rubros que le asigne el presupuesto Departamental.
- b) Las transferencias de recursos nacionales que se dispongan.
- c) Las herencias, legados y donaciones que se efectúen a favor de la Intendencia y que sean destinados a las finalidades del Programa.
- d) Los proventos que pudieren originarse en el Programa.
- e) El porcentaje que establezca la reglamentación de las multas originadas en sanciones por construcciones fuera de norma, destinado a estos fines.
- f) La contribución por mejoras provenientes de las áreas de prioridad turística o patrimonial o afectadas a proyectos de este carácter.
- g) Los fondos que provengan de la cooperación Internacional o descentralizada.
- h) Los fondos rotatorios devengados de líneas crediticias promovidas por la Intendencia.

##### **b) Registro de Bienes Patrimoniales de Propiedad de la Intendencia**

Créase el Registro de Bienes Patrimoniales de Propiedad de la Intendencia. La administración y gestión de estos Bienes estarán a cargo del Programa.

#### **Artículo 77º. Incentivos del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente**

La Intendencia elaborará un proyecto de reglamento de incentivos y estímulos, el que será oportunamente remitido a la Junta Departamental para su consideración y aprobación, sobre las siguientes bases:

##### **a) Estímulos Tributarios para el mantenimiento y valorización patrimonial y ambiental**

La Intendencia podrá otorgar estímulos tributarios para los Bienes de Interés Departamental tal como exoneración total o parcial de la Contribución Inmobiliaria en casos de mantenimiento, restauración, conservación, reciclaje o planes de manejo de bienes o sitios patrimoniales.

#### **b) Canje de atributos urbanísticos y potencial constructivo**

Los instrumentos de planificación patrimoniales de sector o específicos establecerán las limitaciones a la propiedad, constitucionales y legales y las justas compensaciones en términos de atributos urbanísticos canjeables o comercializables en zonas no protegidas.

La reglamentación establecerá las condiciones en que los atributos urbanísticos podrán ser utilizados como incentivos patrimoniales en el Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente.

Las tierras cuyos propietarios presenten e implementen programas de protección de los recursos naturales o culturales en sus predios, o cedan parte de los mismos al dominio municipal, podrán ser beneficiadas con un incremento de los derechos urbanísticos otorgados por la Intendencia tales como los relacionados a la edificabilidad y al uso del suelo. En tales casos se podrá establecer un Contrato-plan en que se determine la razonable equivalencia entre los aportes del propietario y los beneficios patrimoniales y ambientales de la Comuna, así como las obligaciones y derechos recíprocos, el que será puesto a consideración de la Junta Departamental para su aprobación una vez firmado, sin perjuicio de que fuera necesaria la elaboración de un instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.

#### **c) Incentivos Financieros**

En la ejecución de los programas patrimoniales desarrollados 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 el Banco de Previsión Social, Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y Banco Hipotecario del Uruguay, la exoneración de tributos nacionales.

#### **d) Concursos**

La Intendencia promocionará concursos en obras que involucren bienes con valor patrimonial, pudiendo otorgar premios para arquitectos, empresas constructoras, personal idóneo y propietarios vinculados a las que se juzguen como mejores actuaciones sobre dichos bienes.

Los mismos podrán incluir exoneración de tributos departamentales.

La Intendencia procurará gestionar también ante el Banco de Previsión Social, Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y Banco Hipotecario del Uruguay exoneración de tributos nacionales.

#### **Artículo 78°. De los Beneficios y Servidumbres que pueden recaer sobre los BID.**

Los bienes declarados Bien de Interés Departamental quedarán afectados por los beneficios y las servidumbres que se definan en cada caso en consideración de las características y finalidades del bien. Los beneficios no se adquirirán por el simple hecho de la declaratoria sino que deberán ser otorgados en forma expresa ante solicitud del propietario o propuesta de la CPD. Las propuestas de beneficios deberán estar debidamente argumentadas y su adjudicación supondrá un estudio particular para cada caso. Las potestades de acceder a los beneficios establecidos en el presente Artículo quedan bajo la órbita del Ejecutivo Departamental. Será condición necesaria para poder acceder a los beneficios previstos en la presente reglamentación, que en la medida que el valor del

bien así lo amerite a juicio de la CPD, se establezca un régimen de visitas públicas al bien; dicho régimen será acordado entre el propietario y la CPD.

Los beneficios que podrá obtener un determinado bien podrán ser:

- a) Exoneración parcial o total, temporal o permanente, de los tributos municipales.
- b) Una subvención económica o material de carácter temporal para el correcto mantenimiento del bien.
- c) Trabajos de conservación a cargo de la Intendencia.
- d) Otros beneficios que pudieran ser establecidos para cada caso.

Las servidumbres (condicionantes) que recaerán sobre el bien serán las siguientes:

- a) Toda intervención sobre un BID deberá ser autorizada por la Intendencia con el asesoramiento de la Comisión de Patrimonio Departamental.
- b) La obligación de velar por la conservación de los valores que motivaron la protección departamental.
- c) La obligación de permitir las inspecciones que la Comisión Departamental entienda pertinentes realizar con el fin de verificar el fiel cumplimiento de las disposiciones contenidas en su declaración como BID.
- d) La Intendencia no dará trámite a ninguna solicitud de permiso de obras, demoliciones, fraccionamientos y explotación de nuevos recursos, sobre los BID sin previo asesoramiento de la CPD.

Las infracciones a las obligaciones referidas en el artículo 75º deberán ser comunicadas por la CPD al Ejecutivo Departamental a efectos de que se dispongan las sanciones pertinentes.

Las sanciones a aplicar a los infractores podrán consistir en la pérdida de los beneficios que se hubieren adjudicado por la condición de BID, hasta multas cuyo valor oscilará entre una y diez veces el valor de tasación del inmueble.

#### **Artículo 79º. Educación Ambiental Patrimonial**

El Programa Patrimonio, Turismo y Ambiente promoverá la difusión del patrimonio cultural, natural y ambiental y de todas aquellas actividades que coadyuven al fortalecimiento de la capacidad local de desarrollar una política y una cultura patrimonial

### **SECCION IV. 3: PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO Y HABITAT SOCIAL**

#### **Artículo 80º. Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social. Creación y Objetivos**

Créase el Programa Desarrollo Urbano y Hábitat Social, cuyo objetivo general consiste en la coordinación de políticas integradas para las ciudades y centros poblados en sus aspectos ambientales, sociales, culturales, económicos y físicos enfatizando los aspectos de hábitat social.

En especial procura atender los procesos conflictivos en los asentamientos humanos facilitando la instrumentación de las políticas de hábitat social con un enfoque integrador de los aspectos de calidad ambiental, inserción urbanística, calificación de los espacios públicos y la mejora de los servicios e infraestructuras. El Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social se desarrollará en ejercicio de las competencias de Ordenamiento Territorial de la Intendencia sin perjuicio de las competencias nacionales y en coordinación con los Entes Públicos con cometidos en la materia.

### **Artículo 81°. Estructura Orgánica del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social**

La Intendencia establecerá las disposiciones de organización interna para la gestión del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social, procurando la efectiva coordinación con las políticas de Desarrollo, de Obras, de Higiene, de Cultura y de Tránsito y Transporte de la Intendencia, coordinación con los organismos nacionales y organizaciones de la sociedad civil, dictando los actos y disponiendo las operaciones que estime convenientes.

### **Artículo 82°. Objetivos Específicos del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social**

Son objetivos específicos del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social:

- a) Concebir e instrumentar acciones tendientes a revitalizar las áreas urbanas consolidadas y recalificar las periferias.
- b) Organizar la cartera de tierras de la Intendencia destinada al desarrollo urbano y hábitat social.
- c) Coordinar las acciones públicas vinculadas a las soluciones habitacionales promovidas por el Estado a los efectos de optimizar las mismas y adecuarlas a las características específicas del Departamento, tanto en los aspectos socio-culturales como urbanísticas y ambientales.
- d) Desarrollar e instrumentar programas y acciones de apoyo profesional a la autoconstrucción de la vivienda, adecuando las tipologías a las inserciones urbanas que faciliten su integración social, espacial y ambiental.
- e) Anticipar, en coordinación con las Instituciones Nacionales competentes, las localizaciones de población de menores recursos eliminando las posibilidades de asentamientos irregulares.
- f) Coordinar con las autoridades competentes la relocalización de los asentamientos irregulares existentes, procurando su mejor inserción en la ciudad en función de los instrumentos de ordenamiento territorial.
- g) Desarrollar programas tendientes a lograr una adecuada complementariedad entre vivienda, trabajo, equipamiento y comercio, integrando a los habitantes a la ciudad y sus redes de comunicación.
- h) Estimular la participación de Actores Locales involucrados con el Programa.

### **Artículo 83°. Instrumentos de Gestión del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social**

A los efectos de la gestión del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social, la Intendencia dispondrá la creación de una Cartera de Tierras para el Desarrollo Urbano y Hábitat Social. Las tierras incluidas tendrán como destino los programas de urbanismo, de soluciones habitacionales de interés social, de equipamientos e infraestructuras, de espacios recreativos, de esparcimiento, de servicios, y de todos aquellos usos vinculados con una solución integrada del Hábitat Social.

Créase conjuntamente el Registro Departamental de Tierras para el Desarrollo Urbano y Hábitat Social en que serán incluidos los predios de propiedad municipal que hayan sido adquiridos, canjeados, donados o dispuestos para los destinos mencionados.

### **Artículo 84°. Recursos**

A los efectos de la instrumentación del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social se establecen los siguientes procedimientos administrativos para la obtención de recursos y para el incentivo de las políticas de Desarrollo Urbano y Hábitat Social.

- a) **Fondo de Desarrollo Urbano Departamental**

Constitúyese un Fondo especial mediante la apertura en la cuenta de la Intendencia de una subcuenta denominada Fondo de Desarrollo Urbano Departamental, cuyos recursos provendrán de:

1. Las partidas y rubros que le asigne el presupuesto Departamental.
2. Las transferencias de recursos nacionales que se dispongan.
3. Las herencias, legados y donaciones que se efectúen a favor de la Intendencia y que sean destinados a las finalidades del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social.
4. Los proventos que pudieren originarse en el Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social.
5. El porcentaje que establezca la reglamentación de los ingresos por concepto de derechos.
6. Contribuciones de los emprendimientos en general incluidos en procesos de Ordenamiento Territorial Concertado, las cuales se acuerden como parte de la compensación de los impactos negativos y difusos de los mismos.
7. El porcentaje que establezca la reglamentación de las multas originadas en sanciones por Construcciones fuera de norma, en los Perímetros de Ordenamiento Territorial, destinado a estos fines.
8. Aquellos que provengan de la Cooperación Internacional o Descentralizada.
9. Aquellos que provengan de la aplicación de la legislación vigente en especial de la ley 18.308.

**b) Cartera de Tierras para el Desarrollo Urbano y Hábitat Social**

Será integrada con aquellos predios surgidos de la aplicación de la presente Ordenanza, de la legislación aplicable en especial de la ley 18.308, de la adquisición de tierras por la Intendencia o por aplicación del Fondo de Desarrollo Urbano Departamental.

En aplicación del artículo 53º de la ley 18.308, “Reserva de tierras para vivienda de interés social”, en los sectores de suelo urbano y de sectores de suelo suburbano o rural con el atributo de potencialmente transformable en que se desarrollen actuaciones de urbanización residencial, los instrumentos de ordenamiento territorial preverán viviendas de interés social de cualquiera de las categorías previstas en la Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y sus modificativas. El número de éstas se situará entre el 10% (diez por ciento) y el 30% (treinta por ciento) de las viviendas totales que se autoricen en el ámbito de actuación. El porcentaje mínimo será concretado por el instrumento atendiendo a las necesidades de viviendas de interés social y a las características de los diferentes desarrollos residenciales.

Se podrá eximir de esta obligación a las actuaciones en las que no se incremente el número de viviendas existentes.

## **CAPITULO V**

### **DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN**

**Artículo 85º. Tipos de Instrumento de planificación**

En aplicación de la ley Nº 18.308 de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible y de la presente Ordenanza, y sin perjuicio de otros tipos de instrumentos que sea necesario crear, la planificación geográficamente específica se ejercerá a través de Directrices Departamentales, Planes Locales, Planes parciales, Planes sectoriales, Programas de Actuación Integrada, Inventarios, Catálogos y otros Instrumentos de Protección de Bienes y Espacios. Cuando corresponda, se elaborarán Estrategias Regionales, Planes y otros instrumentos Interdepartamentales o transfronterizos.

Todos estos instrumentos de planificación tendrán carácter complementario de la presente ordenanza. El Gobierno Departamental de Rivera tiene la competencia para categorizar el suelo, delimitar ámbitos de territorio de cualquier categoría de suelo como potencialmente transformables, así como para establecer y aplicar regulaciones territoriales sobre usos, fraccionamientos, urbanización, edificación, demolición, conservación, protección del suelo y del subsuelo y policía territorial, en todo el territorio departamental, a través de cualquiera de los Instrumentos de Planificación referidos en el inciso anterior.

Cualquier tipo de instrumento podrá ser elaborado si prelación temporal con los demás, sin perjuicio del cumplimiento de la coherencia intrínseca al principio de planificación.

La presente Ordenanza ratifica lo establecido en el decreto 18/2011 del 17 de agosto de 2011 sobre Programas de Actuación Integrada.

#### **Artículo 86°. Definición de Planificación**

La planificación, como instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, en su formulación, ejecución, supervisión y evaluación, constituye un sistema continuo para la gestión del territorio y está compuesto por contenidos estratégicos y normas jurídicas sustanciales y regulatorias de procedimientos administrativos ordenados al desarrollo sostenible. A éstos deberán ajustarse los actos jurídicos y las operaciones técnicas o materiales, generados en las acciones sobre el territorio o con directa incidencia territorial, de personas públicas o privadas, sin perjuicio del principio de libertad consagrado en el art. 10 de la Constitución de la República. La planificación es un procesos racional e informado que ha de establecer objetivos generales y específicos, análisis (de la actualidad, retrospectivo y prospectivo), diagnósticos, estrategias de acción, gestión, control y evaluación.

#### **Artículo 87°. Objetivos de la Planificación**

Son objetivos de la Planificación y sus instrumentos, entre otros:

- a) Orientar el desarrollo de las actividades humanas, fundamentalmente relevantes a los efectos del ordenamiento y uso del territorio, mediante pautas de localización, adecuando las demandas legítimas de espacios adaptados originadas en las personas físicas o jurídicas, públicas y privadas.
- b) Distribuir servicios directos e indirectos mediante la estructuración de infraestructuras y equipamientos.
- c) Proteger el medio ambiente valorizando el patrimonio natural y cultural.
- d) Calificar el paisaje.
- e) Procurar la solidaridad entre zonas a través de medidas de compensación.
- f) Compatibilizar usos del suelo y actividades.
- g) Promover el consumo sostenible de los recursos: espacio, suelo, subsuelo, agua, vegetación, y ecosistemas frágiles.
- h) Afirmar los potenciales de desarrollo local.
- i) Fortalecer las redes de competitividad local.
- j) Poner en valor las identidades sociales, culturales y productivas locales.
- k) Garantizar la biodiversidad y la diversidad cultural.
- l) Prohibir la creación de situaciones urbanas que atenten contra el saneamiento ambiental, en

particular la urbanización de zonas inundables y de difícil drenaje natural, y la contaminación del recurso agua.

#### **Artículo 88°. Documentos Constitutivos de los Instrumentos de Planificación**

Sin perjuicio de las singularidades de cada ámbito e instrumento, son documentos constitutivos de los Instrumentos de Planificación los siguientes:

##### **a) Documentos Estratégicos y Técnicos**

- a.1) Análisis y diagnósticos.
- a.2) Directrices Estratégicas y programas de gestión.
- a.3) Planos de Estrategias de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, expresando las ideas fuerza del Modelo Territorial.
- a.4) Planos del Modelo Territorial: Saneamiento, Infraestructuras de Comunicaciones, otras infraestructuras, Sistema de espacios públicos, equipamientos, etc.
- a.5) Fichas y gráficos con ideas generadoras de proyectos.
- a.6) Evaluación Ambiental Estratégica.

##### **b) Documentos Jurídico-Normativos**

- b.1) Plano del Modelo Territorial – Zonificación: zonas especiales y zonas reglamentadas
- b.2) Fichas de Zonificación y Normativa Urbanística en función de los tipos de fraccionamiento y de los atributos urbanísticos establecidos en la presente Ordenanza.
- b.3) Plano del Modelo Territorial - Protección y de Recuperación Ambiental.
- b.4) Plano de Categorización del Suelo en aplicación de la ley 18.308.
- b.5) Texto Normativo del Instrumento.

#### **Artículo 89°. Ámbito Territorial de Aplicación**

Los Instrumentos serán aplicables directamente al territorio comprendido por el Perímetro de Ordenamiento Territorial correspondiente, teniendo en él efectos jurídicos directos sin perjuicio de aquellos casos en que se establezcan disposiciones jurídicas o técnicas de natural aplicación departamental.

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

#### **Artículo 90°. Vigencia Temporal**

Si bien los Instrumentos han de estar en permanente optimización en función de actividades de control y seguimiento, la revisión de sus contenidos será periódica en función de los siguientes criterios:

- a) Revisión obligatoria cada cinco años, la que deberá seguir los procedimientos establecidos en la ley 18.308, requiriéndose mayoría absoluta de la Junta Departamental para la aprobación de las modificaciones.

- b) Revisión ante la constatación de transformaciones territoriales de tal importancia que motiven la alteración de las líneas estratégicas vigentes. La revisión anticipada del o los Instrumentos, así como sus modificaciones, seguirán los procedimientos establecidos por la ley 18.308.
- c) En la elaboración de cada Presupuesto Departamental se incluirán los recursos necesarios para la ejecución de los Planes.
- d) Ante situaciones de emergencia adecuadamente fundadas, enmarcadas en las actuaciones de los Comités Nacional y Departamental de Emergencia, el Ejecutivo Departamental podrá tomar resoluciones motivadas en la necesidad de salvaguardar el interés público, que afecten transitoriamente y parcialmente los Instrumentos, debiendo dar inmediata comunicación a la Junta Departamental estándose a lo que ésta resuelva por mayoría absoluta de sus miembros. Hasta tanto la Junta Departamental no se pronuncie, o el Ejecutivo Departamental las modifique o derogue las resoluciones se mantendrán vigentes.

#### **Artículo 91°. Elaboración y Revisión de los Instrumentos**

La elaboración y revisión de los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible se realizará en aplicación de lo establecido por la ley Nº 18.308 de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, en especial en los artículos 23, 24 y 25 y el Decreto Reglamentario 221/2009, siguiendo las fases de Puesta de Manifiesto, Aprobación Previa por parte de la Junta Departamental, Audiencia Pública y Aprobación Definitiva por el Gobierno Departamental luego de los informes correspondientes de los órganos nacionales competentes.

#### **Artículo 92°. Publicidad de los Instrumentos**

La Intendencia publicará, a los efectos de su divulgación y difusión, una versión completa conteniendo la totalidad de los documentos técnicos y jurídico-normativos que conforman los Instrumentos, quedando facultada para determinar la oportunidad y condiciones de dicha publicación así como de toda otra tarea o actividad de promoción de los mismos.

#### **Artículo 93°. Atributos Urbanísticos**

Se establecen los siguientes tipos de atributos para la caracterización urbanística de cada zona. Los mismos generan los derechos y deberes derivados de su aplicación para todos los titulares públicos y privados de la propiedad de bienes inmuebles u otras situaciones jurídicas que legitimen transformaciones edilicias y de impactos urbanísticos. Dichos atributos podrán caracterizar las diferentes zonas que se reglamentan y orientan en las definiciones urbanísticas y de ordenamiento territorial, sea en zonas reglamentadas, en zonas especiales o en predios individuales. En aplicación de criterios ambientales, la Intendencia podrá imponer atributos urbanísticos más exigentes que los establecidos para las diferentes zonas en cada instrumento de ordenamiento territorial en casos específicos. Para ello deberá mediar un fundamento técnico que lo amerite.

Son atributos urbanísticos:

##### **1 Usos del suelo autorizados, autorizados condicionalmente y prohibidos.**

En todo el territorio departamental será exigible una Evaluación de impacto ambiental, urbano, territorial y/o paisajístico para todo tipo de uso del suelo o actividad no previsto explícitamente por los instrumentos de ordenamiento territorial, en aplicación del artículo 26º de la presente Ordenanza.

##### **2 Superficie mínima de la parcela.**

A los efectos del cálculo de la superficie de la parcela, no podrán computarse las superficies inundables o de riesgo ambiental. La superficie mínima es de trescientos metros cuadrados. Con

carácter excepcional, en las actuaciones de los programas públicos de hábitat social o de densificación urbana de áreas consolidadas, los instrumentos de ordenamiento territorial podrán permitir superficies menores.

### **3 Forma de la parcela, frente mínimo, proporciones.**

Solamente en casos de fuerza mayor generados en los procesos de regularización de asentamientos irregulares podrán autorizarse frentes mínimos y proporciones menos exigentes que las mínimas previstas en la presente Ordenanza.

### **4 Factor de Ocupación del Suelo (FOS).**

Se define como el máximo porcentaje de suelo que puede ser ocupado por edificaciones. En aplicación de criterios ambientales, la Intendencia podrá reducir prudencialmente el FOS máximo establecido para cada zona.

### **5 Factor de Ocupación Total Máximo (FOTM).**

Se define como el coeficiente por el cual hay que multiplicar la superficie de la parcela para obtener la cantidad de metros cuadrados de construcción máximos permitidos.

### **6 Factor de Ocupación Total Básico (FOTB).**

Se define como el coeficiente por el cual hay que multiplicar la superficie de la parcela para obtener la cantidad de metros cuadrados de construcción básicos permitidos en las reglamentaciones respectivas. La diferencia entre el FOTB y el FOTM constituye un derecho urbanístico cuyo ejercicio efectivo requerirá la previa autorización municipal la que se otorgará al tramitarse el Permiso de Construcción o como operación independiente, previo pago de un precio que se fijará en la reglamentación que deberá dictarse al efecto o en el instrumento de planificación correspondiente.

### **7 Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS).**

Se define como el coeficiente por el cual hay que multiplicar la superficie de la parcela para obtener la cantidad de metros cuadrados de suelo pasible de ser impermeabilizado.

### **8 Altura Máxima de las construcciones en la parcela.**

La misma se medirá con relación al nivel de vereda en el punto medio del frente del predio. Si como consecuencia de la pendiente del terreno no fuera factible construir la totalidad del FOTB permitido, se podrá superar la altura máxima permitida en un piso hasta completar dicho FOTB.

### **9 Altura Máxima Absoluta de las construcciones en la manzana o sector,**

La misma se medirá con relación a la altura predominante del sector o en relación con algún elemento paisajístico de valor para toda la ciudad o un sector de ella.

### **10 Alineaciones y Retiros de las construcciones respecto a los límites de las parcelas.**

En todos aquellos casos que por motivo de la inclinación de los predios u otros problemas ambientales específicos se generen dificultades de construcción de las edificaciones, perjuicios entre vecinos y conflictos en las escorrentías de pluviales, las oficinas técnicas municipales establecerán según criterios explícitos, retiros laterales, frontales o posteriores, así como servidumbres en otros sectores de los predios.

En cada caso se buscará acordar con el técnico y/o propietario responsable de la obra la solución constructiva y de diseño urbano más adecuada. En todos los casos, los escurrimientos de pluviales serán solucionados en común acuerdo entre los vecinos involucrados.

En todos los casos la resolución del sistema de accesos a las construcciones será dentro del predio, utilizando para ello el retiro frontal.

En toda zona en que no exista colector, las soluciones individuales de saneamiento se ubicarán en el retiro frontal.

En los retiros frontales de 5 metros como mínimo podrán construirse cocheras sin paredes laterales con materiales livianos desmontables y con las calidades mínimas exigidas en cada zona, siempre condicionados a los criterios de las oficinas técnicas municipales. Asimismo en estos retiros las oficinas técnicas municipales podrán autorizar siguiendo especificaciones técnicas de calidad de diseño, materiales e implantación, expendios de productos en construcciones livianas de un máximo de 2,5 metros cuadrados.

Cuando se constituya un retiro lateral, éste no podrá ser nunca menor de 1,5 metros cuando no se abra ventaneos de ambientes habitables y de 3 metros cuando sí se los abra. En los retiros laterales mayores o iguales a 3 metros, las oficinas técnicas podrán autorizar a su criterio galerías o cocheras abiertas.

Para los edificios en altura y torres se exigirá que en todas las fachadas se abran paños vidriados.

#### **11 Basamentos y Coronamientos de las edificaciones.**

Los coronamientos están constituidos por cornisas, techos, construcciones, instalaciones, accesos a azoteas y toda construcción en que culmina el edificio. En todos los casos los tramos superiores de las edificaciones deberán ser incluidos con calidad en la composición del edificio.

Los basamentos serán obligatorios para edificaciones en altura mayores a 9 metros. Los coronamientos constituidos por cornisas, techos, construcciones, instalaciones, accesos a azoteas, y toda construcción en que culmina el edificio no superarán los 2,5 m por sobre la altura fijada para la zona.

Para construcciones, instalaciones, accesos a azoteas, y toda construcción en que culmina el edificio estarán colocados en el tercio posterior de la edificación, salvo los edificios de tipo torre exenta. En los casos en que se incorpore ascensor, la caja del mismo podrá tener la altura mínima necesaria para su instalación y funcionamiento.

#### **12 Acordamientos.**

Tanto para definiciones de alturas como alineaciones se podrá recurrir al instrumento de los acordamientos.

#### **13 Arquitectura, Materiales, Colores, Aberturas, Proporciones, Techos y demás aspectos formales.**

Todo proyecto de arquitectura deberá adecuarse correctamente a la topografía y al entorno en que se implanta.

En todas las solicitudes de permiso de construcción se exigirá las fotos del tramo – padrón y linderos como mínimo - donde se ubicará la intervención, tomadas desde la o las calles frentistas.

#### **14 Medianeras y fachadas laterales.**

Toda medianera y/o fachada lateral deberá tener un tratamiento de diseño y materiales acordes con la fachada principal de la edificación de manera tal que el conjunto del edificio resulte una unidad compositiva. Los proyectistas y los técnicos municipales concertarán la mejor solución en cuanto a la calidad de los materiales y calidad estética, debiendo, preceptivamente, llegarse a un acuerdo para obtener el permiso de construcción. Esta norma será obligatoria en toda medianera y/o fachada

lateral superior a 7 metros de altura involucrando a la totalidad de la misma, siendo facultativo para la Intendencia aplicarla para alturas menores a 7 metros.

**15 Espacios públicos, veredas, vialidad, arbolado, equipamiento urbano, cartelera, iluminación y demás equipamientos.**

Las oficinas técnicas de la Intendencia en cada caso definirán el tipo de diseño de vereda, sin perjuicio de lo establecido en cada ficha normativa. La Intendencia incluirá en sus planes de plantaciones la dotación de arbolado a las nuevas calles que se abran. Los árboles que conforman el ornato público son considerados parte del patrimonio paisajístico departamental. Queda totalmente prohibido ocupar la vereda con construcciones o instalaciones fijas privadas.

**16 Estacionamientos.**

Cada proyecto presentará su solución de estacionamiento el cual será evaluado por las oficinas técnicas de la Intendencia.

**17 Redes de Infraestructura y Servicios.**

En las zonas especiales y reglamentadas bajo Régimen de Suelo Urbano las infraestructuras y los servicios deberán estar completos. Hasta tanto ello no se instrumente materialmente y se autorice su uso público, las oficinas técnicas municipales restringirán en lo que corresponda, la aplicación plena de los derechos urbanísticos (atributos que afectan a los predios) de cada emprendimiento.

**18 Jardinería y Arbolado en predios privados.**

En todo permiso de construcción, el proyecto de arquitectura será acompañado del proyecto de los espacios exteriores, con especial definición del tratamiento de los retiros (frontales, laterales y posteriores), la materialización de cercos y divisorias con los predios vecinos, los muros o soluciones de borde del predio sobre la vereda, sus características formales y materiales.

Asimismo se especificarán los rellenos, desmontes u otros movimientos de materiales del suelo (piedra, tierra, etc).

El conjunto de estos elementos y cada uno de ellos, será evaluado por las oficinas municipales competentes desde los criterios constructivos, funcionales y paisajísticos. Será exigible la máxima preservación de la piedra de los cerros propia de cada predio y la incorporación de la misma a la composición arquitectónica y jardinería.

Los muros en límite frontal del predio tendrán una altura máxima opaca de 90 cm medidos desde el borde interior del terreno y hasta 1,8 m con una opacidad máxima del 30% de la superficie. Para los muros se priorizará la solución en piedra (arenisca u otras). La IDR podrá facilitar el suministro de dicho material, adecuándose al nivel de ingresos de los interesados, en especial para los casos comprendidos en el programa de hábitat social.

**19 Todos aquellos atributos que correspondieren dentro de las competencias constitucionales y legales y sin perjuicio del Art. 10 de la Constitución de la República.**

Los valores y calificaciones específicas de cada atributo urbanístico para cada zona o predio se detallarán en las Fichas Normativas de Zonas establecidas en los Planes.

## CAPITULO VI

### AMANZANAMIENTOS Y FRACCIONAMIENTOS

#### **Artículo 94°. Condiciones Generales**

En aplicación del artículo 1º de la ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946, en la redacción dada por la Ley N° 10.866, de 25 de octubre de 1946 (Ley de Centros Poblados), queda exclusivamente reservada al Gobierno Departamental la competencia para autorizar toda creación de predios menores en superficie a 50 (cincuenta) hectáreas en todo el ámbito departamental.

Los amanzanamientos y trazados de calles deberán estar de acuerdo al plano de amanzanamiento oficial o a los trazados aprobados por la Intendencia y ajustarse a las disposiciones de la presente Ordenanza.

Cuando se proyecte el trazado de calles en zonas donde no exista amanzanamiento oficial o cuando existan razones para modificarlo, los nuevos trazados deberán proyectarse teniendo en cuenta la topografía y las características del lugar, la continuidad de la estructura vial de la zona y del Departamento, el uso del suelo, la distribución actual y la proyectada de la población en la zona, la higiene y la seguridad públicas, la estética urbana y paisajística, y el futuro desarrollo urbanístico del lugar y de la región en la que se encuentra ubicada.

#### **Artículo 95°. Autorización de Fraccionamientos y Vías de Tránsito**

Será obligatoria la aprobación por la Intendencia en todos los casos de subdivisión de tierras que cree uno o más predios independientes menores de cinco hectáreas, se tracen o no calles, así como de toda apertura de calles, caminos, sendas o cualquier clase de vías de tránsito, que se pretenda construir dentro de los límites del territorio departamental.

En aplicación del artículo 83º literal a) de la ley N° 18.308 de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, esta obligatoriedad se extenderá a todos los casos de subdivisión de tierras que incluyan sierras y serranías, bañados, planicies de inundación, montes indígenas, desembocaduras de cursos de agua, dunas, lagunas, barrancas, yacimientos arqueológicos y todo otro ecosistema frágil, aun cuando su superficie sea mayor a cinco hectáreas. La presencia de estos ecosistemas deberá figurar en los recaudos gráficos del solicitante, avalado por la firma técnica del Ingeniero Agrimensor actuante. Las oficinas técnicas de la Intendencia confeccionarán una nómina de ecosistemas que formarán una lista de recursos naturales y culturales de interés ambiental a proteger.

Asimismo deberá instrumentarse en forma coordinada con la Dirección General del Catastro Nacional y el Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca, los controles para el cumplimiento de este artículo.

### ZONAS REGLAMENTADAS

#### **Artículo 96°. Zonas Reglamentadas**

Los Planes y demás Instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible establecerán los tamaños y tipos de amanzanado y fraccionamiento así como los atributos urbanísticos en función de las características paisajísticas y los objetivos urbanísticos que se definan en cada zona.

Sin perjuicio de esto, se establecen los siguientes tamaños mínimos en función de la dotación de redes de infraestructuras en cada uno de los predios resultantes del fraccionamiento. Las condiciones mínimas serán las siguientes:

ZONAS	SERVICIOS	AREA MINIMA LOTE	FRENTE MINIMO	FOS MAX
A	Red de Saneamiento Canal. De Pluviales Red de Agua Potable Energía Eléctrica Calles pavimento rígido Cordón Cuneta	300 m <sup>2</sup>	10 metros	80%
B	Red de Saneamiento Canal. De Pluviales Red de Agua Potable Energía Eléctrica Calles pavimento rígido Cordón Cuneta	500 m <sup>2</sup>	12 metros	60%
C	Red de Saneamiento Canal. De Pluviales Red de Agua Potable Energía Eléctrica Calles pavimento rígido Cordón Cuneta	700 m <sup>2</sup>	15 metros	60%
D	Canal. De Pluviales Red de Agua Potable Energía Eléctrica Calles pavimentadas	1600 m <sup>2</sup>	20 metros	30%
E	Energía Eléctrica Agua Potable Calles pavimentadas	15.000 m <sup>2</sup>	60 metros	10%

- a) Para las zonas con redes de infraestructuras de saneamiento colectivo, canalización de pluviales, agua potable, energía eléctrica y calles pavimentadas con pavimento rígido, la superficie mínima

de los lotes será de 300 (trescientos) metros cuadrados con frente mínimo de 10 (diez) metros. Será exigible el cordón cuneta salvo que no sea la solución técnica recomendada por la autoridad competente estando a lo que se establezca como alternativa.

- b) Para los predios resultantes entre 1.600 m<sup>2</sup> y 15.000m<sup>2</sup> no será exigible la existencia de red de saneamiento, admitiéndose otras soluciones técnicamente viables.
- c) Para lotes resultantes mayores a 15.000 m<sup>2</sup> se admitirán otras soluciones técnicamente viables de abastecimiento de agua potable.
- d) Para lotes resultantes entre 500 m<sup>2</sup> y 15.000 m<sup>2</sup> las proporciones de los lados del lote serán de 1:1 a 1:3,5 siendo 1 el frente del lote y 3.5 la profundidad. Para lotes de mayor superficie se estará a lo que dispongan las oficinas técnicas de la Intendencia.
- e) Sin perjuicio de condiciones más exigentes que establezcan los planes o instrumentos específicos, el Factor de Ocupación del Suelo máximo queda establecido en el cuadro anterior.
- f) Cuando se fraccione en dos lotes se entenderá por tolerancia una variación de hasta un 10% en el frente mínimo y de hasta un 20% en el área mínima en el 20% de los lotes resultantes.
- g) Si la suma de los frentes de dos predios contiguos o linderos es menos del doble del mínimo exigido en la zona, se podrá tener una tolerancia para cada uno de los frentes resultantes de hasta un 20%.
- h) Para los predios en los que alguna de sus divisorias esté constituida por un curso de agua el área mínima exigida será la comprendida entre la línea de máximas crecientes conocidas y el resto de las divisorias proyectadas.
- i) Hasta tanto no se elaboren los Planes, las zonas suburbanas del departamento así definidas según la legislación urbanística o territorial vigente con anterioridad al 30 de junio de 2008 pasarán a tener una superficie mínima de los lotes serán de 10.000 (diez mil) metros cuadrados, suelos subcategoría Periurbana.
- j) Los nuevos amanzanados en los centros poblados respetarán el tamaño del tejido preexistente, garantizando la continuidad de la trama, sin perjuicio de adaptaciones a la topografía que mejoren la funcionalidad y paisajística del sitio. Como norma general, las manzanas compuestas por lotes resultantes de su fraccionamiento menores en superficie a 700 metros cuadrados tendrán una superficie máxima de una hectárea; para lotes de 700 a 1.600, las manzanas tendrán una superficie máxima de 1,5 hectáreas; para lotes de 1.600 a 2.500 metros cuadrados, las manzanas tendrán una superficie máxima de 2 hectáreas; para lotes de 2.500 a 5.000 metros cuadrados, las manzanas tendrán una superficie máxima de 10 hectáreas; para predios de 5.000 a 15.000 metros cuadrados las manzana tendrán una superficie máxima de 20 hectáreas; para predios de 15.000 a 25.000 metros cuadrados las manzanas tendrán un máximo de 40 hectáreas; para predios de 25.000 a 50.000 metros cuadrados las manzanas tendrán un máximo de 80 hectáreas.
- k) .Los tamaños de lotes referidos en el cuadro anterior no rigen como mínimos a los efectos de la regularización de asentamientos irregulares y la ejecución de núcleos básicos de vivienda establecidos por la ley nacional y los planes quinquenales de vivienda y demás programas de hábitat social o densificación urbana y mejoramiento barrial, todos ellos declarados de interés social por el Gobierno Departamental.
- l) Las condiciones establecidas en este artículo regirán con carácter general, pero el Gobierno Departamental podrá ser más exigente respecto a los mínimos establecidos cuando las características y las condiciones de la zona en que se halla ubicado el predio, así lo aconsejen,

quedando establecido en los instrumentos y resoluciones específicos.

- m) Los demás Atributos Urbanísticos de las Zonas Reglamentadas serán establecidos en los Instrumentos en virtud de su integración a las estructuras viales y al tejido urbano, periurbano y rural existente.
- n) Los Planes podrán establecer en las Zonas de Actividades Múltiples y en Zonas Especiales para actividades no residenciales otros estándares mínimos y máximos tanto para tamaños de los lotes como para Factor de Ocupación del Suelo. En cada caso el proyecto de la zona será técnicamente fundamentado no admitiéndose impactos ambientales negativos no mitigables.

#### **Artículo 97°. De los predios**

##### **a) Área de los predios**

Se define como área del predio a la magnitud de la superficie comprendida dentro del perímetro conformado por sus lados.

##### **b) Frente de los predios**

Se define como frente de un predio a la magnitud del o de los lados en el que el predio limita con una o más vías de circulación. Cuando el predio sea lindero a más de una vía, deberá cumplir con los mínimos establecidos en todos sus frentes en amanzamientos nuevos.

El frente mínimo exigido se deberá mantener en una extensión equivalente a la mitad de su profundidad y nunca menor de diez metros hacia el fondo. En los casos de predios esquina en las zonas en que haya retiros frontales se considerará el frente mínimo al determinado para la zona, más el retiro frontal.

##### **c) Divisorias entre predios**

Las líneas divisorias de los loteos deberán ser perpendiculares a las alineaciones de sus frentes por lo menos hasta una profundidad de 10 (diez) metros. Se admitirá una variación de 10 grados la que en cada caso será apreciada por las oficinas técnicas municipales a los efectos de salvaguardar al máximo lo previsto en este artículo.

### **DE LAS CALLES Y ESPACIOS PUBLICOS**

#### **Artículo 98°. Calles y otros Espacios Públicos. Pautas**

La Intendencia dará a los interesados las instrucciones para el trazado de las calles, avenidas, espacios libres, ensanches, ochavas y servidumbres públicas que afecten a las propiedades y las condiciones para el fraccionamiento de las mismas, en un todo de acuerdo con las regulaciones y los Planes y demás instrumentos vigentes.

En áreas urbanas, la Intendencia definirá el trazado y tipo de todas las calles, espacios públicos, equipamientos e infraestructuras así como las normativas de uso y ocupación del suelo y edificación, a las cuales deberá acogerse el fraccionamiento proyectado.

#### **Artículo 99°. Calles: Plazos de ejecución**

Todos los trazados y aperturas de calles autorizados por la Intendencia, deberán ejecutarse dentro del plazo máximo de dos años a contar de la fecha de resolución aprobatoria de los mismos. A solicitud de los interesados podrá concederse una ampliación de dicho plazo siempre que existan motivos que lo justifiquen. Vencidos los plazos estipulados, caducará la autorización concedida.

#### **Artículo 100°. Calles: Inspección**

La Intendencia dispondrá la inspección del trazado replanteado en el terreno, previamente a la aprobación de la apertura de calles, a efectos de comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el proyecto y memoria descriptiva. Para cumplir esta verificación el trazado deberá estar perfectamente amojonado, en sus alineaciones y ejes de calles. Para el caso que no cumpla con las condiciones establecidas se fijará un plazo adicional para la corrección de las observaciones realizadas.

#### **Artículo 101°. Calles: Cesión**

Para los casos de zonas que cuenten con el proyecto de amanzanamiento aprobado, todos los predios a fraccionar que sean afectados por el mismo tendrán que efectuar la cesión de las áreas correspondientes a calles, avenidas y espacios libres dispuestos, así como las áreas correspondientes a los ensanches de caminos, calles, bulevares y avenidas a los cuales es frentista el predio que se fracciona. La cesión de las áreas para ensanchar sólo será exigible en el caso de creación de nuevas manzanas. Si por modificación posterior de las alineaciones, se anulara o se redujera algún ensanche anteriormente cedido, los frentistas tendrán derecho a la restitución de la faja desafectada correspondiente a sus frentes. En los casos en que de acuerdo con lo establecido en el inciso anterior corresponda la cesión de áreas afectadas, se deberá prever para los solares afectados que sus dimensiones resultantes permitan la construcción de acuerdo con lo establecido en las respectivas ordenanzas. Las áreas de calles, caminos, avenidas y demás vías de tránsito, deberán ser entregadas al uso público, libres de todo obstáculo, accidente o construcción que pueda dificultar su utilización. En lo que respecta al arbolado existente, la oficina respectiva de la Intendencia determinará en cada caso cuáles deberán conservarse.

#### **Artículo 102°. Calles: Liberar al uso público**

Cumplidas todas estas exigencias la Intendencia declarará libradas al uso público e incorporadas al dominio departamental las calles, caminos y demás espacios públicos. La cesión de las áreas destinadas al uso público que corresponda, se deberá hacer mediante la constancia en el título de propiedad respectivo, en las condiciones que establezca el departamento jurídico de la Intendencia. De esta resolución deberán ser notificados el propietario y el técnico actuante.

#### **Artículo 103°. Dimensionado de Calles**

El dimensionado de calles se realizará de modo que confiera continuidad en planimetría y altimetría al trazado oficial existente. El ancho mínimo de las calles será el legal de 17 (diecisiete) metros. Podrá ser aumentado en función de la densificación de predios propuesta, por ser continuación de calles o avenidas de ancho mayor, o por razones de seguridad pública, acorde al tránsito vehicular y peatonal. En las Zonas de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental y por razones fundadas de una urbanística de mayor calidad podrán proyectarse anchos menores, siempre superiores o iguales a 13 (trece) metros. En este último caso, el proyecto general deberá contener un proyecto urbanístico y edilicio completo.

#### **Artículo 104°. Ensanche de Calles Existentes**

En los fraccionamientos proyectados sobre calles existentes con un ancho menor de 17 (diecisiete) metros la Intendencia dará las pautas de alineación de las construcciones, afectaciones y ensanches.

#### **Artículo 105°. Obras en las Calles**

El Departamento de Obras de la Intendencia será el encargado de aprobar cuando corresponda el proyecto que deberá ser realizado por el solicitante apuntando al correcto escurrimiento de pluviales que se recojan de las áreas a fraccionar.

La ejecución de las obras necesarias en las vías de tránsito (desagües, calzadas, canalización de pluviales, etc.) serán realizadas por el solicitante, siguiendo las indicaciones técnicas del Dirección de Vialidad y Obras de la Intendencia.

#### **Artículo 106°. Calles Cortadas**

Las calles cortadas, no excederán de 80 metros de longitud, debiendo disponer en su fondo cerrado, un espacio circular de 15 metros de radio como mínimo para la evolución de los vehículos y cuyo centro debe coincidir con el eje de la calzada.

### **PROCEDIMIENTO O TRAMITACION**

#### **Artículo 107°. Consulta Previa**

El interesado por medio del profesional actuante podrá solicitar un informe previo a la Intendencia en el que se establezcan las condiciones que rigen en el predio que se pretende fraccionar. En la solicitud se adjuntarán planos con curvas de nivel, áreas inundables y demás elementos relevantes que pudieran condicionar la aprobación.

Una vez recibida la contestación escrita el técnico podrá plantear el plano definitivo.

#### **Artículo 108°. Proyecto Integral**

Los proyectos de fraccionamiento deben ser presentados de forma integral. No podrá presentarse proyecto de fraccionamiento alguno en que quede sin definición parte de un padrón o restos de padrón. Las exigencias normativas de ordenamiento territorial deberán ser aplicadas a la totalidad del o de los padrones afectados por la propuesta.

Tampoco podrán presentarse soluciones parciales de fraccionamientos, urbanización u otros emprendimientos sin considerar su relación con los predios linderos y circunvecinos (resolución de la unidad o pieza urbanística) y sin establecer la continuidad de la trama urbana y demás sistemas.

#### **Artículo 109°. Notificación**

Estudiado por las oficinas técnicas competentes de la Intendencia el anteproyecto presentado, notificará al técnico actuante de las observaciones si las hubiera, o lo instará a la presentación del plano definitivo, que incluirá el proyecto de rasantes y perfiles de las vías públicas, y el loteo o fraccionamiento para su aprobación.

En caso que haya obras que condicionen el fraccionamiento, se reservará el trámite hasta la culminación de las mismas en los plazos establecidos. Realizadas las obras será aprobado el fraccionamiento y previo al sellado de los planos, la Intendencia notificará al técnico actuante de la resolución recaída en el expediente.

#### **Artículo 110°. Recaudos Gráficos**

Todo emprendimiento deberá presentar los siguientes recaudos, sin perjuicio de otra documentación específica que la Intendencia requiera en cada caso:

- a) Nota de solicitud de fraccionamiento dirigida al Sr. Intendente de Rivera firmada por el o los propietarios, acreditados estos mediante Certificación Notarial adjunta.
- b) Fotocopia del comprobante de pago de Contribución Inmobiliaria vigente.
- c) Planos de urbanización firmado por Técnico especialista en Ordenamiento Territorial.
- d) Plano o croquis de mensura del predio a fraccionar, firmado por el Ingeniero Agrimensor actuante, debiéndose incluir en el mismo, un croquis de ubicación, a escala conveniente, donde

se indicarán los nombres oficiales o por el cual sean conocidas las vías de tránsito existentes con el acotado del ancho de las mismas, indicándose en caso de predios rurales el destino y sentido de la localidad más próxima.

- e) Cédula Catastral vigente de los padrones involucrados.
- f) Plano del predio que contenga los siguientes datos:
- altimetría con curvas de nivel cada 1 metro referidas a un punto de nivel conocido.
  - línea de ribera y línea de álveo, si correspondiera.
  - accidentes topográficos existentes, tales como cursos de agua, sierras, lagunas, canteras, barrancas, etc.
  - arbolado y construcciones existentes dentro del predio.
  - calles, vías y servidumbres públicas o privadas, así como servicios públicos que existan dentro del predio y en su adyacencia inmediata.
  - montes indígenas, bañados, lagunas, planicies de inundación, áreas inundables.
- f) El plano de mensura se realizará a escala conveniente para el correcto estudio del mismo y se presentará un juego original y dos copias conteniendo todos los elementos técnicos según indica el decreto del Poder Ejecutivo 318/995 del 9 de agosto de 1995.
- g) Las escalas posibles de presentación, de acuerdo al tamaño del predio, serán:
- Plano de ubicación 1:5000
- Hasta 1 hectárea----- escala 1:200
- Hasta 10 hectáreas----- escala 1:500
- Hasta 50 hectáreas----- escala 1:1000
- Hasta 100 hectáreas----- escala 1:2000
- Más de 100 hectáreas----- escala 1:5000
- h) En caso de nuevos trazados de calles y creación de espacios libres, se exigirá Plano a escala conveniente, en el que se indicará la forma en que los mismos se relacionan con el resto de la zona en que se encuentra el predio.
- i) Los profesionales actuantes deberán estar inscriptos en el registro que a ese efecto llevará la Intendencia.
- j) Memoria Descriptiva del emprendimiento cuando corresponda (trazado de calles, obras de infraestructura, etc.)
- k) Se recibirán las solicitudes de fraccionamiento que posean la información completa requerida por la Intendencia, la que deberá explicitar claramente la información solicitada para la generalidad de los fraccionamientos.
- l) Previo a la presentación del trámite respectivo y al momento del registro de los planos definitivos, deberán abonarse los derechos correspondientes.
- m) Cada actuación profesional deberá estar acompañada del timbre respectivo.

### **Artículo 111°. Control Inspectivo**

La Intendencia a través de sus oficinas competentes realizará la inspección y control del cumplimiento de los requisitos establecidos para los fraccionamientos y aperturas de calles. Dicho control será realizado por la Dirección de Arquitectura y la Dirección de Vialidad y Obras en coordinación con Registro de Tierras.

## **FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS EDIFICADOS**

### **Artículo 112°. Condiciones de Habitabilidad e Higiene de los Edificios**

No se podrán crear fracciones independientes en predios edificados que no cuenten con el Permiso de Construcción correspondiente.

### **Artículo 113°. Independización de Servicios**

Los servicios de energía eléctrica, saneamiento, agua potable y todo otro servicio que pudiera tenerse en común, deberán ser independizados antes del sellado de planos de un fraccionamiento en el que se obtenga más de un predio con edificación. Los predios que a la fecha de la aprobación de la presente Ordenanza sean atravesados por un colector de saneamiento de evacuación de predios linderos, motivado en impedimentos técnicos insalvables, se deberá dejar constancia en el plano de fraccionamiento de la servidumbre correspondiente.

A futuro la Intendencia no autorizará ningún Permiso de Construcción ni Instalación Sanitaria que proyecte atravesar predios linderos. A partir de la fecha de la aprobación de la presente Ordenanza las construcciones o instalaciones sanitarias realizadas con posterioridad no serán regularizables hasta tanto cumplan con las ordenanzas vigentes. La Intendencia informará de esto a la OSE.

### **Artículo 114°. Independización de Pluviales**

Cuando se fraccionen predios construidos, las aguas pluviales de cada uno de ellos deberán tener salida independiente a la vía o espacios públicos.

Los predios que a la fecha de la aprobación de la presente Ordenanza tengan impedimentos técnicos insalvables que hagan imposible la evacuación de las aguas pluviales a través de los mismos, se deberá establecer la servidumbre correspondiente dejándose constancia en el plano de fraccionamiento.

### **Artículo 115°. Régimen de los Fraccionamientos**

Si los predios obtenidos cumplen con los mínimos exigidos de frente y área, podrá hacerse un fraccionamiento común. De lo contrario, el fraccionamiento deberá hacerse por el régimen de propiedad horizontal, sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente.

### **Artículo 116°. Predios con Construcciones Existentes**

En aquellos predios en que existan, a la fecha de aprobación de la presente Ordenanza, más de una unidad construida, una vez independizadas las infraestructuras, pluviales y accesos, la Intendencia podrá autorizar su división en propiedad común si se cumplen las siguientes condiciones:

- a) el número de lotes resultantes nunca será mayor que el de las unidades independientes que reúnen las condiciones a que se hizo referencia en los artículos anteriores y siempre que no planteen lotes baldíos.
- b) las dimensiones mínimas de los lotes resultantes serán en zona urbana y siempre que sean incluidos en un programa de público de vivienda y mejoramiento barrial de interés social los siguientes:

7,15 m de frente y 150 m2 de superficie

9,15 m de frente y 250 m2 de superficie

10,00 m. de frente y 300 m2 de superficie

Solución tipo “martillo” será estudiada en cada caso específico con 5 m y 7,15 m mínimos.

Para las zonas declaradas con dimensiones ajustadas a los tipos A, B y C respectivamente del Artículo 96º de la presente Ordenanza.

## **DISPOSICIONES VARIAS DE AMANZANAMIENTOS Y FRACCIONAMIENTOS**

### **Artículo 117º. Apertura de Calles sin Autorización**

La Intendencia sin perjuicio de las sanciones que por la infracción cometida corresponda imponer al propietario, podrá intimar a éste al cierre de calles, caminos o servidumbres cuyo trazado y/o apertura se hubiera realizado sin solicitar la autorización correspondiente. El propietario deberá efectuar dicho cierre dentro del plazo que aquella fije.

### **Artículo 118º. Ventas y Propaganda**

Las ventas públicas o privadas de los fraccionamientos autorizados, deberán realizarse con sujeción estricta a los planos aprobados por la Intendencia.

Los planos de remate, deberán presentarse con anticipación debida a la realización de la subasta, para su aprobación y sellado en Mesa de Entradas de la Intendencia junto con solicitud en sellados de ley firmados por el propietario y rematador.

Dichos planos deberán ajustarse estrictamente a los originales aprobados, conteniendo todos los datos referentes a medidas, forma, área, ubicación, área edificable y servidumbres “Non edificandi” de cada lote, recursos naturales protegidos y en los casos que corresponda, el contenido del Contrato-Plan establecido con la Intendencia, número del permiso y fecha de la resolución aprobatoria.

Los anuncios deberán estar redactados en forma que no puedan dar lugar a engaño o confusión sobre las características de las propiedades ofrecidas en venta.

### **Artículo 119º. Penalidades**

Las infracciones por falta de cumplimiento de las prescripciones legales y de las establecidas, sin perjuicio de las sanciones establecidas por la legislación de centros poblados vigentes, serán determinadas por las oficinas técnicas correspondientes, para cada lote, las que serán de cargo del propietario, subsistiendo además la obligación de ajustarse a las disposiciones reglamentarias en el plazo que al objeto se fije.

Sin perjuicio de la aplicación de las sanciones correspondientes, si se anunciase una venta sin llenar los requisitos establecidos por la presente Ordenanza, las Oficinas de la Intendencia la impedirán recurriendo en caso necesario a la fuerza pública.

En relación a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 358º de la ley Nº 17.930 de 19 de diciembre de 2005, se incluirán todos aquellos predios que eran suburbanos con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 18.308 y los que eran suburbanos al momento de aprobación del Plan de la ciudad de Rivera y su microrregión, Dec. 20/2010 y que aún no se han transformado en suelo categoría urbana subcategoría consolidado.

### **Artículo 120°. Derechos**

Por todo Expediente que se tramite en la Intendencia relacionado con solicitud de amanzamiento, fraccionamiento de tierra o división de la misma en lotes, adquisición de parcelas Municipales, permuta de áreas y en general con todo otro asunto que se refiera a fraccionamientos, amanzamientos o división de tierras, iniciado por particulares u Organismos ajenos a la Intendencia y que requieran los servicios del personal técnico de la Intendencia, el solicitante abonará por concepto de prestación de servicios, un derecho que será definido por las oficinas técnicas competentes, por cada inspección al terreno que se practique.

Por cada expediente de amanzamiento o apertura de calle, camino, etc., se abonará además un derecho que será definido por las oficinas técnicas competentes.

Por cada expediente de división en lotes, se abonará un derecho de revisión y estudio de planos por cada lote y otro por hectárea o fracción del total de las áreas de uso privado del fraccionamiento.

Los fraccionamientos que comprendan a la vez lotes de más de una de las categorías establecidas a los efectos de la percepción de derechos, se pagarán aplicándose a cada tipo de fracciones, el de la correspondiente categoría.

### **Artículo 121°. Fraccionamientos. Sellado parcial**

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

## **REGLAMENTACION DE INCORPORACIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

### **LEY 10.751 SEGÚN LEY 14.261 Y SUS MODIFICATIVOS**

#### **Artículo 122°. Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal de Edificios Existentes**

Los edificios existentes que se incorporen al régimen de propiedad horizontal Ley 10.751 según la Ley Nº 14.261 y sus modificativos, se deberán ajustar en general a las leyes y ordenanzas vigentes sobre construcción de edificios y en particular a las disposiciones de la presente Ordenanza.

#### **Artículo 123°. Tramitación**

El interesado propietario del edificio, deberá presentar los siguientes recaudos:

- a) Juego completo de los planos y memoria descriptiva de regularización aprobados por la Departamento de Arquitectura de la Intendencia de acuerdo a las normativas municipales.
- b) Plano de Ubicación a escala 1/1000 a 1/500.
- c) Certificados de independización de servicios (electricidad, saneamiento y agua potable) firmados por los técnicos autorizados.
- d) Solicitud dirigida al Sr. Intendente del Departamento de Rivera.

Los recaudos correspondientes a las obras de albañilería serán firmados por el o los propietarios y técnico actuante (Arquitecto o Ingeniero Civil) y empresa constructora cuando corresponda. Los planos correspondientes al fraccionamiento estarán firmados por el Ing. Agrimensor actuante.

Se exigirá la entrega de cuatro (4) carpetas las que deberán estar acompañadas por los planos de

fraccionamiento, además de los archivos digitales en soporte CD o DVD del conjunto de los recaudos en sus formatos originales. Una carpeta será la original con planos en poliéster o calco y el resto en copias en papel. Una vez aprobado el fraccionamiento las carpetas tendrán el siguiente destino:

- La carpeta original se retendrá en el Departamento de Arquitectura hasta la inspección y aprobación final de las obras. Se elevará luego para registro y archivo por parte de División Agrimensura.
- Una segunda carpeta, en la cual constará el registro catastral, se retendrá en el Departamento de Arquitectura a efectos del posterior envío a la Dirección de Catastro, una vez finalizadas las obras.
- Las restantes carpetas serán entregadas al propietario una vez otorgado el permiso correspondiente.

#### **Artículo 124º. Tasa por concepto de estudios de planos**

Las construcciones se tasarán de acuerdo con las categorías y escalas establecidas en el artículo Nº 200 de la Ordenanza de Construcciones vigente, debiendo abonar por concepto de estudio de planos el 1% (uno por ciento) de los valores de tasación.

Aquellas construcciones que hayan sido incorporadas anteriormente al régimen de la Ley Nº 10.751 y modificativas, y nuevamente requieran aprobación de la Intendencia por modificaciones efectuadas o a efectuarse en las construcciones y /o fraccionamiento, deberán presentar los recaudos establecidos en el artículo anterior 123º Tramitación solamente para la unidad o unidades afectadas, debiendo abonar los derechos municipales que correspondan a esas obras.

#### **Artículo 125º. Condiciones Físico Constructivas**

El edificio existente deberá reunir buenas condiciones constructivas de estabilidad, incombustibilidad, de higiene, mecánicas, de habitabilidad y de conservación, condiciones éstas comprobadas en el correspondiente permiso municipal e inspección final, aprobadas en su oportunidad. Si el edificio en cuestión careciera del cumplimiento de los mencionados requisitos no podrá tramitarse su adaptación al régimen de propiedad horizontal.

En lo fundamental, el edificio deberá cumplir con todos los preceptos constructivos que fija la Ley Nº 10.751 del régimen de Propiedad Horizontal.

#### **Artículo 126º. Condiciones de Habitabilidad y Conservación**

En lo que respecta particularmente a las unidades privadas, éstas deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad, higiene y conservación, deberán carecer de humedades de cualquier tipo, de agrietamiento en los muros o pisos y sus pinturas y revestimientos deberán guardar un buen estado de conservación.

#### **Artículo 127º. Condiciones de Superficies Mínimas**

Las unidades propiedad particular o apartamento que constituyen unidades independientes, para ser enajenadas de acuerdo a la Ley 10.751 según Ley 14.261 y sus modificativas, ya sea unidades habitacionales destinadas a viviendas, locales comerciales o escritorios deberán tener una superficie edificada mínima de propiedad privada de treinta y dos (32) metros cuadrados con inclusión de los muros perimetrales o separativos. Se excluyen de este metraje, los balcones y terrazas.

Para los casos de locales comerciales y escritorios que integran una “galería” comercial en uno o varios niveles vinculados entre sí o locales comerciales y escritorios independientes, ubicados en Planta Baja con salida directa a la vía pública y que posean servicios higiénicos propios, podrán permitirse como superficie edificable mínima veinte (20) metros cuadrados, con inclusión de los

muros perimetrales o separativos, estos medidos a eje, se excluyen balcones y terrazas. En estos casos, dichos locales deberán encontrarse en los niveles de planta baja y primera planta.

#### **Artículo 128º. Condiciones de Aislación Acústica**

Los diversos apartamentos o unidades independientes deberán aislarse entre sí de la siguiente manera:

- a) Por muro divisorio de 20 centímetros (veinte) de espesor cuando ellos sean macizos, o tabiques dobles que en conjunto ofrezcan un espesor mínimo igual al antedicho; debiendo asegurarse una aislación acústica mínima, no inferior a 45 decibeles y autorizada por técnico profesional, arquitecto o ingeniero.
- b) Los entresijos de los edificios colectivos deberán encontrarse contruidos con losas de hormigón y/o sistemas similares, debiendo asegurarse una aislación acústica mínima, no inferior a 45 decibeles y autorizada por técnico profesional, arquitecto o ingeniero.

Podrá prescindirse de la prescripción antedicha si el entresijo tuviera un macizo de espesor de veinte (20) centímetros como mínimo.

- c) Las estructuras, los entresijos, los tabiques divisorios y techados de los edificios, deben ser contruidos con material incombustible. Los edificios que tengan más de tres pisos deberán obligatoriamente tener estructura de material incombustible en su totalidad.
- d) Las instalaciones mecánicas que pueden producir ruidos molestos a los ocupantes del edificio, deberán estar distribuidas e instaladas de modo que queden aisladas de las habitaciones o protegerlas de forma que impidan la propagación de los ruidos.

#### **Artículo 128º. Contralor Inspectivo**

Aprobados por la Dirección de Arquitectura los planos presentados, se procederá a la verificación de estos, efectuando el contralor inspectivo del edificio en forma conjunta de:

- a) Albañilería, por la Dirección de Arquitectura de la Intendencia.
- b) Instalaciones eléctricas.
- c) Instalaciones de saneamiento domiciliario y/ o industrial, por la Dirección de Arquitectura.
- d) Instalaciones mecánicas y eléctricas, se exigirá la presentación de un certificado otorgado por un técnico competente, Ingeniero Industrial, Mecánico o Eléctrico.

El contralor inspectivo que se especifica será formulado en sus inspecciones, por informes escritos, aprobando o denegando en conjunto la misma.

La Intendencia expedirá la conformidad sobre la actuación precedentemente detallada.

#### **Artículo 129º. Urbanizaciones de Propiedad Horizontal**

Será de aplicación la Ley Nº 17.292, Administración Pública y Empleo. Fomento y mejoras, Título III, Urbanizaciones en Propiedad Horizontal, 29 de enero 2001 y modificativas de la ley 18.308 Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y de ley 18.367. Una urbanización en propiedad horizontal no podrá constituir por sí sola una unidad territorial ni ser un ámbito de actuación de un programa de actuación integrada o de otros instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.

A todos los efectos legales, las urbanizaciones de propiedad horizontal son consideradas fraccionamientos y deberán cumplir con la legislación de centros poblados y de ordenamiento

territorial y desarrollo sostenible, en especial los artículos 33° y 38° de la ley 18.308.

La Intendencia reglamentará los fraccionamientos en Propiedad Horizontal. Hasta tanto se reglamente, los mínimos de lotes serán los decretados para cada tipo de zonas en la presente Ordenanza.

**Artículo 130°. Derogación**

Deróganse los Decretos para el Departamento de Rivera que contradigan la presente Ordenanza.

**Artículo 131°. Comuníquese**

Comuníquese, etc.