

PROYECTO DE DECRETO REVISIÓN PLAN PAYSANDÚ - 2017

**“PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y DESARROLLO SOSTENIBLE
DE LA CIUDAD DE PAYSANDU Y SU MICRORREGION”**



INTENDENCIA DE PAYSANDÚ

CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Declaración General de Interés Departamental.

Declárase de Interés Departamental las actividades de ordenamiento y planificación del territorio departamental, así como la protección del ambiente y del patrimonio natural y cultural de la ciudad de Paysandú y su microrregión.

Se declara de Interés Departamental, el presente Plan Local que se denomina “Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Ciudad de Paysandú y su Microrregión” (en adelante, Plan de Paysandú).

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

Las actuaciones de las personas públicas y privadas, sobre el territorio que regula el presente Plan establecido en el art.3; deberán ajustarse a la planificación vigente y serán fiscalizadas y supervisadas por las autoridades departamentales con competencia urbanística y territorial.

Artículo 2. Coordinación con la Política Nacional de Ordenamiento Territorial.

Ciertas actividades del Plan de Paysandú se realizarán en forma coordinada y concertada con los organismos nacionales que aborden la política territorial y ambiental.

Se tendrán presente, los Instrumentos de ordenamiento y gestión territorial definidos en los ámbitos Nacional; Regional y Departamental.

Artículo 3. Ámbito Territorial de Aplicación.

El presente Plan se aplicará a la microrregión que comprende la ciudad de Paysandú, Constancia, San Félix y Casa Blanca, delimitada de la siguiente manera: Al Oeste Río Uruguay; al Norte el Río Queguay Grande desde su desembocadura hasta la intersección con la Ruta Nacional N° 3, Ruta 3 hasta su intersección con Arroyo San Francisco Grande, por éste al Este hasta la proyección de la calle N° 179 L de las Chacras de Paysandú y por calle N° 179 L hasta Ruta N° 3; Al Sur desde Ruta N° 3 hasta Camino Cangüe; Camino Cangüe hasta la Localidad de Casa Blanca. Plano N° 2

Artículo 4. Definición del Plan de Paysandú.

El Plan de Paysandú es el instrumento mediante el cual se ordena en forma general e integral el territorio definido por el artículo 3ro. de este Decreto Departamental; define el estatuto jurídico-territorial de los bienes inmuebles que lo componen a través del desarrollo de los diferentes instrumentos de ordenación territorial.

Toda actividad deberá dar cumplimiento a lo0 que establezca el presente Decreto Departamental.

Indica:

- a) Las directrices y orientaciones que orientan la estrategia general de la actividad territorial de la microrregión de la ciudad de Paysandú.
- b) Los programas para desarrollo y ejecución del Plan.
- c) Las estructuras y los sistemas territoriales.
- d) La zonificación, usos y ocupación del suelo, en concordancia con las leyes existentes, dentro de los límites de competencia departamental, en función de las calidades ambientales y paisajísticas que se desea privilegiar.
- e) La regulación del uso y el aprovechamiento del suelo, amanzanamientos y fraccionamientos, construcción de infraestructuras y edificabilidad.

f) La definición de políticas de renovación y desarrollo urbano, de preservación y aprovechamiento productivo del Suelo Suburbano y el Suelo Rural y de protección del patrimonio cultural y natural de Paysandú.

g) Los principales instrumentos de gestión urbana y territorial.

Artículo 5. Contenido del Plan:

Se consideran parte del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Ciudad de Paysandú y su Microrregión, la presente normativa y el conjunto de recaudos gráficos que se agregan, así como los documentos: Memoria de Información, Memoria de Ordenación, Memoria de Participación y Evaluación Ambiental Estratégica.

Artículo 6. Objetivos Generales del Plan de Paysandú.

Son objetivos generales del Plan de Paysandú:

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

b) Promover la puesta en valor de la relación entre áreas urbano-rurales, que por su particularidad, requieren formas especiales de acondicionamiento, determinando paisajes diferentes que deben ser respetados y valorizados en su uso, imagen y caracteres.

c) Concebir y operar la necesaria transformación de la ciudad en su territorio, cuidando su continuidad histórica.

d) Establecer responsabilidades en la gestión, a los efectos de viabilizar la aplicación del Plan, como instrumento de desarrollo local.

e) Promover la coordinación operativa entre las diversas Administraciones y Entes Públicos con actividad en el territorio.

Artículo 7. Objetivos Específicos del Plan Paysandú.

Son objetivos particulares del Plan Paysandú:

a) Utilizar racionalmente los recursos naturales y culturales.

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

c) Favorecer la organización del tejido social consolidando lazos de vecindad a partir de la definición de áreas de carácter local que permitan establecer una normativa Departamental adecuada a las diversas escalas; que promueva la calificación de esas áreas a través de actividades y equipamientos, de modo que se intensifique por parte de los vecinos el uso de su espacio inmediato.

d) Garantizar la accesibilidad al sistema de espacios abiertos de uso público, a todos los habitantes.

f) Consolidar el asentamiento de la población residente y alentar el afincamiento de nueva población en función de las áreas prioritarias que se definen al interior del área urbana.

g) Recalificar las áreas urbanas, las áreas suburbanas y rurales, para prevenir o superar, si correspondiere, su degradación.

h) Proteger las áreas de suelo cultivado y paisaje natural, del entorno de la ciudad de Paysandú, así como los espacios urbanos y edificaciones que por su carácter y calidad lo ameriten, contribuyendo a generar ámbitos que incentiven el uso productivo y comunitario y el sentido de identidad y pertenencia a los mismos.

i) Estructurar y caracterizar el sistema de espacios abiertos urbanos, suburbanos y rurales, de uso público.

j) Considerar a la vegetación como elemento fundamental de la estructura urbana, estableciendo criterios para su preservación, desarrollo e implantación.

Artículo 8. Vigencia y Revisión del Instrumento.

La vigencia de este Plan se establece por un período de 10 años desde su aprobación definitiva, cumplido este tiempo, se realizará una instancia de revisión general siguiendo el proceso de elaboración previsto por la Ley N° 18.308.

El mismo podrá ser objeto de revisión y/o modificación durante su vigencia a partir de su aprobación cuando se procuren nuevos criterios respecto de alguno de los aspectos sustanciales, motivados por la necesidad de adoptar un modelo territorial distinto al presente, o por la aparición de circunstancias supervinientes cuya influencia en el proceso territorial lo justifique.

Esto, sin perjuicio de la evaluación permanente que llevarán adelante los órganos de gestión y seguimiento del instrumento.

Cualquiera de las revisiones antedichas se realizarán en aplicación de lo establecido por la Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, en artículos 23 y siguientes.

Sin perjuicio de lo anterior, podrán realizarse modificaciones no sustanciales, por un procedimiento de revisión menos exigente, en el marco de lo dispuesto por el art. 29 inciso final de la Ley N° 18.308, previo informe de la Oficina del Plan por Resolución del Ejecutivo Comunal que será elevado a la Junta Departamental para su aprobación por norma de igual jerarquía que el Plan Local. Se consideran modificaciones no sustanciales aquellas destinadas a corregir, ajustar, o precisar cifras, delimitaciones, numeración de padrones, así como otras de similar naturaleza contenidas en el presente Plan Local. Asimismo retiros y alturas en cada zona, listados de bienes patrimoniales a proteger.

Artículo 9. Publicidad del Plan.

La Intendencia deberá dar al presente Plan la suficiente publicidad a efectos de que todos los interesados y en especial los habitantes de Paysandú, tengan cabal conocimiento de su alcance.

A tales efectos, se asegura la libre y gratuita consulta de todos los documentos constitutivos del mismo, estando a disposición de los interesados toda la documentación pertinente, en la Unidad de Ordenamiento Territorial -Dirección Gral. de Obras de la Intendencia Departamental

Artículo 10. Viabilidad Territorial:

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

Artículo 11. Derechos y Deberes Territoriales:

Art. 11.1 Derechos territoriales de las personas

- a) Toda persona tiene derecho a que los poderes públicos establezcan un ordenamiento territorial adecuado al interés general, en el marco de los derechos y garantías establecidos en la [Constitución de la República](#).

- b) Toda persona tiene derecho a la participación en los procedimientos de elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial.
- c) Toda persona podrá demandar ante la sede judicial correspondiente la observancia de la legislación territorial y de los instrumentos de ordenamiento en todos los acuerdos, actos y resoluciones que adopten las instituciones públicas.
- d) Toda persona tendrá derecho al acceso a la información sobre el territorio que posean las instituciones públicas.
- e) Toda persona tiene derecho al uso común y general de las redes viales, circulaciones peatonales, ribera de los cursos de agua, zonas libres y de recreo - todas ellas públicas- y a acceder en condiciones no discriminatorias a equipamientos y servicios de uso público, de acuerdo con las normas existentes, garantizándolo a aquellas personas con capacidades diferentes.

Art.11.2 Deberes territoriales de las personas.-

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.

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

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

CAPITULO II - ESTRATEGIA DEL PLAN

Artículo 12. Directrices Estratégicas y Orientaciones del Plan de Paysandú.

Las ideas fuerza y los objetivos prioritarios del Plan, desarrollados en la memoria informativa, se organizan de acuerdo a las siguientes directrices estratégicas integradas por siguientes orientaciones y programas de actuación:

1- Directriz: Paysandú ciudad integrada y transfronteriza.

a) La actividad departamental se orientará a consolidar y potenciar el rol binacional e internacional de la ciudad de Paysandú, a partir de su carácter de ciudad ribereña, de su potencial exportador y turístico, de la existencia del Puente Binacional Paysandú-Colón y su paso de frontera y del emplazamiento en la ciudad de la Sede de la Comisión Administradora del Río Uruguay, entre otros recursos.

b) Posicionar a Paysandú como ciudad del Río Uruguay, en tanto componente de un sistema de ciudades cuyo hinterland territorial transfronterizo sobrepasa la porción de territorio uruguayo sobre la cual tiene influencia directa o indirecta.

c) Potenciar el rol del Gobierno Departamental de Paysandú en la articulación nacional y transfronteriza, así como el impulso al desarrollo económico y social integrados tomando como una base principal a la ciudad de Paysandú.

2- Directriz: Paysandú ciudad portuaria, polo logístico y de desarrollo agroindustrial.

La actividad departamental se orientará a:

a) consolidar y potenciar el rol portuario de Paysandú y la posible futura Terminal portuaria a situarse en la zona de Casa Blanca.

b) Mejorar la accesibilidad y la conectividad a escala urbana, local, microrregional y regional. Desarrollar en particular la accesibilidad multimodal a la ciudad, las instalaciones industriales y las facilidades portuarias, y el despliegue de los servicios logísticos asociados con las mismas.

c) Generar un sistema de áreas industriales a nivel departamental, con adecuada accesibilidad, dotación de redes de infraestructura, insumos energéticos y zonas de apoyo logístico a las instalaciones de transformación.

d) Promover la integración de las cadenas agroindustriales con base regional desde la producción primaria en el campo hasta la colocación de los productos en el mercado interno o la exportación, promoviendo la incorporación de valor en el proceso.

e) Promover un entorno urbano y territorial propicio para la implantación y desarrollo de actividades agroindustriales y favorecer una adecuada localización de la industria en el territorio.

3- Directriz: Paysandú ciudad compacta y sostenible con cohesión social.

La actividad departamental se orientará a:

a) Integración urbana sobre la base del concepto de la estructuración a partir del espacio público y espacialmente no fragmentada.

b) Propiciar una adecuada cobertura de servicios: educativos, salud, seguridad, como resultado acciones transversales del estado.

c) Reducir las zonas de conflicto ambiental, en particular se atenderá a la cuestión de las áreas urbanas inundables calificándolas para ser apropiadas y controladas en cuanto a asentamientos irregulares. Se elaborará un Mapa de Riesgo para la ciudad de Paysandú que incluirá las zonas de riesgo de inundación por crecida de ribera y las inundaciones por drenaje pluvial urbano.

d) Conservar, proteger y calificar el paisaje urbano integrándolo en el marco microrregional y fortaleciendo las identidades sublocales, desarrollando en particular un programa de preservación, manejo y puesta en valor del borde costero.

4- Directriz: Paysandú y su microrregión: un paisaje rural productivo y natural con características excepcionales.

La actividad departamental se orientará a:

a) Conservar, proteger y calificar el paisaje de la microrregión por su trazado estructural y su dimensión, únicas en el país integrándolo armónicamente con el ámbito urbano.

- b) Incentivar la producción agropecuaria en las chacras de Paysandú.
- c) Proteger las áreas naturales con valor ecológico y desarrollar un sistema de gestión local integrada de cuencas hidrográficas: Sacra, La Curtiembre, etc.

5- Directriz: Paysandú una apuesta ambiental - patrimonial.

La actividad departamental se orientará a:

- a) Poner en valor del patrimonio cultural y ambiental sobre tres pilares fundamentales: centro, costa y Casa Blanca.
- b) Impulsar el desarrollo de servicios turísticos teniendo como uno de sus centros fundamentales a la ciudad de Paysandú así como la generación de condiciones urbanas, instalaciones y equipamientos destinados a albergar y potenciar la actividad turística.
- c) Realizar un Instrumento Especial de acuerdo al Art. 19 de la Ley N°18.308, que estudie en profundidad el borde costero y actualizar el Decreto Departamental N° 4067.

6- Directriz: Paysandú ciudad de la innovación y el conocimiento.

La actividad departamental se orientará a:

- a) Impulsar el desarrollo de Paysandú como un nodo de concentración de recursos y emprendimientos de innovación tecnológica asociados con la industria, las cadenas productivas agroindustriales y los servicios.
- b) Desarrollar en la ciudad de Paysandú un sistema local de formación de recursos humanos, innovación, ciencia y tecnología a partir de los emplazamientos educativos, incluidos los universitarios existentes y el desarrollo de nuevos proyectos.
- c) Potenciar y desarrollar las capacidades institucionales de la Intendencia de Paysandú para gestionar el territorio departamental y en particular el Plan y alcanzar el fortalecimiento institucional de la misma a través del desarrollo de instrumentos de gestión y estructuras técnicas y políticas que permitan un adecuado seguimiento y monitoreo del Plan con una fuerte componente de participación social.

Las Directrices y sus orientaciones establecidas en este artículo se realizarán mediante programas de actuación, que funcionarán a efectos de gestionar la ciudad y su microrregión. Plano N° 1

Artículo 13. Programas del Plan Paysandú.

El modelo territorial propuesto que contiene la expresión espacial de las directrices estratégicas, se complementa con un conjunto de programas y proyectos que poseen un carácter más ejecutivo y operativo dentro del plan.

Las propuestas se presentan organizadas en programas sectoriales, integradores y multidimensionales.

La ejecución de programas y proyectos se efectuará mediante la coordinación público-privada.

Los programas y proyectos a efectos de su ejecución, deben estar incluidos en el Presupuesto Municipal y serán priorizados y realizados a través de los Planes operativos correspondientes.

Programas:

Son instrumentos de ejecución del Plan Paysandú, orientados en función de las líneas estratégicas tendientes a materializar las definiciones generales.

Proyectos:

Son instrumentos de ejecución de propuestas específicas, que contienen presupuestos y definición de las obras materiales; los proyectos se integran dentro de los programas.

Los siguientes programas, que se enumeran tenderán a particularizar las directrices estratégicas y las orientaciones establecidas en el artículo precedente; estos son:

- 1) Programa de mejoramiento integral del Hábitat e integración socio urbana; componentes del programa: sector área central y puerto; sector periferia noreste; sector periferia sur. Relocalización de zonas inundables.
- 2) Programa de desarrollo, protección y mejora en el sector del Ejido (la microrregión) y área rural en la microrregión inmediata.
- 3) Programa de desarrollo del sistema portuario de Paysandú y la infraestructura logística (infraestructura en los puertos, accesos viales y ferroviarios, áreas de apoyo y estiba)
- 4) Programa de desarrollo de la accesibilidad y la conectividad, regional, microrregional y urbana; jerarquización y calificación vial.
- 5) Programa de desarrollo del sistema de espacios públicos, urbano y microrregional.
- 6) Programa de consolidación y desarrollo de centralidades, distritos y participación social.
- 7) Programa de conservación y puesta en valor del ambiente y del patrimonio, sistema patrimonial (natural y cultural: Paysandú ciudad, centros poblados aislados, Casa Blanca); otros componentes: patrimonio rural disperso, industrial, ferroviario, etc.
- 8) Programa de desarrollo de la infraestructura e instalaciones turísticas. Subprograma de Manejo Sustentable de las islas.
- 9) Programa de desarrollo de cadenas productivas agroindustriales: facilidades de integración de cadenas productivas, de localización e infraestructura y servicios.
- 10) Programa de fortalecimiento del sistema local de innovación y formación de recursos humanos; educación, sociedad del conocimiento, innovación
- 11) Programa de mejora y protección ambiental urbana y microrregional.
- 12) Programa de fortalecimiento institucional de la Intendencia de Paysandú y gestión del Plan.

CAPITULO III - EL MODELO TERRITORIAL

LAS ESTRUCTURAS Y SISTEMAS TERRITORIALES DE LA CIUDAD Y MICRORREGIÓN.

Artículo 14. Modelo Territorial:

El Modelo Territorial del Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Paysandú y su Microrregión, es el escenario deseado de desarrollo de la región tal como sus habitantes lo visualizan planificando el territorio con “reglas de juego” claras que determinen las acciones de sus actores y los oriente hacia la concreción de los objetivos estratégicos planteados.

El mismo incluye:

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

Artículo 15. Las Estructuras y los Sistemas Territoriales.

Contenido.

Las siguientes Estructuras y Sistemas Territoriales, son los elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:

- 15.1 Sistema General Vial.
- 15.2 Sistema de Infraestructuras Básicas
- 15.3 Sistema de Centralidades y los Equipamientos.
- 15.4 Sistema de Espacio Público

15.1. SISTEMA VIAL JERARQUIZADO

La red vial se jerarquiza por los criterios siguientes:

- a) Funciones generales actuales y previstas de las vías de circulación.
- b) Continuidad y conectividad internacional, nacional, departamental y local.
- c) Usos del suelo asociados.
- d) Trazado, sección y capacidad de las vías.
- e) Funciones y percepción local.
- f) La Red Vial Jerarquizada queda establecida por el articulado y la cartografía correspondiente del presente Plan.

La red vial, se clasifica según se indica a continuación y se grafica para los niveles superiores e intermedios en el plano N° P9.

15.1.1. Sistema de Enlace Nacional.

Rutas de conexión nacional e internacional.

La ciudad y su microrregión están vinculadas a nivel nacional e internacional mediante:

- La Ruta Nacional N° 3 con el trébol de enlace con el centro de la ciudad.
- La Av. de las Américas y el Puente Internacional Gral. José G. Artigas.
- Proyecto de Accesos al Puerto
- La Ruta Nacional N° 90.
- Vías férreas.

Los Accesos al Puerto con producción desde Ruta 90, 24, 26 y 3 y desde Parque Industrial que llegue por el Sur de la ciudad, accediendo por Avda. San Martín y Parkway y con la construcción de conexión terrestre entre las mismas y el muelle de alto nivel. Se conforma como un borde urbano, formalizando la traza por cota 6,5m, que conecta esas Avenidas al Muelle de Alto Nivel, bordeando pantano detrás de Playa Mayea.

Acceso al puerto desde Sector Industrial y Zona Industrial Norte (ANCAP): Una vez finalizadas las obras del Acceso al Puerto Sur será éste el único acceso al Puerto autorizado.

15.1.2. Avenidas y Calles de Paysandú.

Estructuradores Primarios.

Conforman una red que asegura la conexión de la ciudad con la red vial nacional y departamental y en general a nivel interno de la ciudad de Paysandú entre las distintas áreas urbanas y suburbanas, permitiendo el acceso a los sectores esenciales y grandes equipamientos.

Se definirán en la reglamentación.

La referida red está integrada por los tramos del eje urbano central:

Vías Parquizadas.

Son espacios urbanos lineales vinculados a paseos y lugares de disfrute que caracterizan un sector urbano definido por una vía (Paseo Costero). Ciclovías y bicisendas.

Estructuradores viales primarios en el Área Urbana Central.

Se definirán los Estructuradores viales primarios dentro del Área Urbana Central.

Estructuradores Secundarios.

Complementan los estructuradores primarios para lograr una circulación vehicular fluida conformando una red básica que cubre toda la ciudad

Constituyen lugares de interés para ubicar actividades no residenciales compatibles.

Se incluyen en esta categoría las avenidas y calles que se indican según su dirección norte-sur, su dirección este-oeste y diagonales.

Calles locales primarias, secundarias y pasajes peatonales.

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

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

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

Caminos y Calles del área suburbana.

Caminos de enlace zonal:

Se consideran caminos de enlace zonal a aquellos caminos departamentales que vinculan la ciudad con los centros poblados próximos y el área rural circundante, o con grandes equipamientos de la ciudad.

Entre ellos se cuentan el Camino a Casa Blanca y el Camino a Porvenir.

Estructuradores secundarios en áreas suburbanas y/o rurales.

Se consideran estructuradores secundarios en áreas suburbanas y/o rurales próximas a calles o caminos para tránsito local que complementan la red anterior y/o vinculan con sitios de interés.

15.2. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Son sistemas orgánicos de la ciudad que deben ser considerados para el ordenamiento urbano y microrregional de la ciudad de Paysandú:

15.2.1. Red de Saneamiento

Las áreas de cobertura de saneamiento actuales y previstas incorporadas al presente Plan quedan establecidas en el Plano N° 10, Redes de Saneamiento.

La Red de Saneamiento ampliará las posibles zonas a fraccionar en lotes menores a 2000 m². Las próximas adecuaciones que correspondan a las instalaciones establecidas serán coordinadas por la Intendencia de Paysandú con los diferentes actores, para acordar el mejor cumplimiento del Plan.

15.2.2. Red de Abastecimiento.

Las áreas de cobertura de abastecimiento están establecidas por OSE, sin perjuicio de las adecuaciones que la Intendencia de Paysandú proponga acordar para el mejor cumplimiento del Plan.

15.2.3. Red de Alumbrado:

Se establecerán las nuevas prioridades.

15.2.4. Conectividad:

Se procurará un sistema de conectividad microrregional y regional que tome particularmente en cuenta el sistema de transporte de cargas y los accesos al puerto; incluyendo los diferentes modos.

15.3. SISTEMA DE CENTRALIDADES Y EQUIPAMIENTOS.

El plano de equipamiento existente según Planos N° 7 y N° 8 de equipamientos (policlínicas, centros comunales, plazas), se ampliará sobre la base de éste, los nuevos equipamientos a realizar en la ciudad, sobre el concepto de la distribución homogénea en todo el territorio.

Se deberán determinar las nuevas necesidades de equipamiento para fortalecer las diferentes zonas de la ciudad.

15.4. SISTEMAS DE ESPACIOS PÚBLICOS.

Sistema de espacios públicos, urbano y microrregional.

El Sistema de Espacios Públicos, urbano y microrregional, cumple las funciones esenciales de contribuir a estructurar y mantener la calidad ambiental en todo el territorio definido por el Plan de Paysandú.

La clasificación primaria de los componentes del Sistema de Espacios Públicos urbano y microrregional incluye:

- Espacios Naturales: costas e islas del Río Uruguay y márgenes y planicies de inundación de arroyos y cañadas.
- Espacios públicos urbanos y microrregionales: parques, playas, plazas, plazoletas, etc.
- Arbolado urbano en general y vías parquizadas en particular.

Definición del sistema estructurador.

El conjunto de espacios públicos abiertos con que cuenta la ciudad y la microrregión así como los que se proyecta generar y ampliar en el presente Plan conforma un sistema estructurador del territorio y enriquecedor de la calidad de vida urbana y microrregional.

Composición del sistema de espacios públicos:

El sistema se detalla en el plano N° 11. Está compuesto por:

- La costa del Río Uruguay, las playas, las islas y parques costeros.
- Los arroyos Sacra y la Curtiembre, sus márgenes a recuperar y conformar como parques lineales.
- El Arroyo San Francisco.
- Las plazas y plazoletas existentes y a crear en el área urbana consolidada.
- Las plazas y plazoletas a crear en el área urbana de expansión.
- La red de calles, con su arbolado.
- Los otros parques, balnearios y espacios verdes ubicados dentro de la ciudad o próximos a ella.

Los espacios verdes existentes se determinan en el mismo Plano N° 11, así como los que se proyectan generar a efectos de completar los mismos en las zonas con carencia de espacios públicos verdes.

CAPITULO IV - CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.

Artículo 16. Categorización de suelos

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

Se categoriza el suelo objeto del Plan en suelo urbano, suburbano y rural.

Los límites de los diferentes tipos de suelos son los que se definen en los artículos siguientes y en los planos correspondientes.

Cuando la categorización de suelos refiere a un número de padrón determinado, se aplicará al mismo y a sus posteriores fraccionamientos, siempre que el nuevo padrón se encuentre dentro de la zona detallada con la categoría en el plano que corresponda.

Plano N° 3 y N° 4.

Artículo 17. Suelo Categoría Urbana.

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

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

- **Consolidado:** cuando se trata de espacios territoriales dotado de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público, gestión de residuos sólidos.

- **No consolidado:** cuando se trata de espacios territoriales en las que aún existiendo un mínimo de redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar servicio a los usos previstos por el instrumento.

Los suelos urbanos corresponden al área delimitada en el plano de Categorización de Suelo N° 4 y según el siguiente perímetro: costa del Río Uruguay al Oeste; Av. de las Américas (N° 112) por el Norte hasta su intersección con Bulevar Artigas (N° 59); al Este Bulevar Artigas (N° 59) hasta Av. Yapeyú (N° 64 N), por esta hasta Av. Enrique Chaplin (N° 83); Av. Wilson Ferreira Aldunate (N° 24 N) y calle Rodríguez Nolla (N° 91 A) al Este; al Sur Av. Gral. San Martín (N° 32 S) hasta Av. Enrique Chaplin (N° 83) y el Arroyo Sacra, constituyendo este el límite Sur hasta su desembocadura en el Río Uruguay. Comprende asimismo Área Urbana San Félix y el Centro Poblado Casa Blanca.

Artículo 18. Suelo Categoría Suburbana.

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

Se categorizan como suburbanos los suelos que corresponden al área delimitada en los planos de categorización de suelo N° 3 y 4 y según el siguiente perímetro: costa del Río Uruguay al Oeste; Arroyo San Francisco Grande al Norte hasta calle 179 L de las Chacras de Paysandú; al Sur Ruta N° 3 hasta calle N° 83 límite del Ejido hasta su intersección con Empalme a calle Guayabos, por ésta hasta calle Don Martín Etchebarne (Camino a Casa Blanca) y por esta hasta el límite norte del padrón rural N° 6001. hasta el Río Uruguay.

Asimismo se categorizan como suburbanos los suelos de San Félix identificados en los planos N° 3 y 4, correspondientes al Hipódromo y sus servicios.

Dentro de esta delimitación se excluyen los suelos urbanos delimitados en el artículo anterior.

Comprende asimismo los suelos así categorizados en la localidad de Constancia, los suelos del Parque industrial y de Cementerio Parque, según plano N° 3 y 4.

Se categoriza como suelo suburbano el área denominada Corrales de Abasto o Parque San Francisco, de propiedad municipal.

Artículo 19. Suelo Categoría Rural.

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

En dichos suelos quedan prohibidas las edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos, o que representen el asentamiento de actividades propias del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o hagan perder el carácter rural o natural del paisaje. (Art. 39, inc. Final, Ley N° 18.308 y .Art. 610 de la Ley N° 18.719).

Otros usos conexos con la actividad rural podrán ser autorizados expresamente por la Intendencia Departamental, no siendo necesaria autorización alguna para la vivienda del productor rural y del personal del establecimiento, así como para aquellas edificaciones directamente referidas a la actividad rural, tratándose de suelo rural productivo.

Se categorizan como suelos rurales los suelos correspondientes al área delimitada en el plano de categorización de suelos N°3 según la siguiente delimitación:

Suelos rurales al Norte de la ciudad de Paysandú:

Al Oeste Río Uruguay; al Norte el Río Queguay Grande; al Este Ruta Nacional N° 3; al Sur, Arroyo San Francisco Grande.

Suelos rurales al Sur de la ciudad de Paysandú:

Al Oeste Río Uruguay; al Norte, limite norte del padrón 6001 rural, hasta Camino Casa Blanca (calle N° 27), por ésta hasta empalme a calle Guayabos, por ésta hasta su intersección con Ruta Nacional N° 3, por ésta hasta Camino Cangüe y por éste hasta Localidad urbana de Casa Blanca, según plano N° 3.

Dentro de esta delimitación se excluyen los suelos urbanos y suburbanos delimitados en los artículos anteriores.

CAPITULO V - ZONIFICACIÓN.

Artículo 20. ZONIFICACIÓN.

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

Son zonas Reglamentadas, aquellos espacios territoriales que por su consolidación requieren una reglamentación detallada de los atributos urbanísticos.

En el presente Decreto se establecen especificaciones para cada una de las Zonas correspondientes al suelo urbano, suburbano o rural, consideradas como áreas de regulación normativa y actuación, de acuerdo con la Zonificación que se establece.

Asimismo la zonificación incluirá las subzonas definidas a partir del Mapa de Riesgo por Inundación, las que se definen a continuación:

Definición de zona inundable:

Se entiende como zona inundable aquella zona que queda por debajo de la curva de inundación por periodo de retorno (TR) correspondiente a 100 años:

La Zona inundable se divide a su vez en:

- 1) Zona de Riesgo Alto
- 2) Zona de Riesgo Medio
- 3) Zona de Riesgo Bajo (CMP por encima de TR100)
- 4) Zona de Riesgo Futuro.

- 1) Zona de Riesgo Alto:

Es una zona de alta amenaza con población o usos de alta vulnerabilidad.

Se promoverá la transformación de los usos actuales por otros compatibles con la inundación.

- 2) Zona de Riesgo Medio:

Es una zona de amenaza media con población o usos de media vulnerabilidad.

Se encuentra prohibido el uso residencial permanente.

Las viviendas existentes son de baja vulnerabilidad con respecto a la inundación y cobertura de servicios e infraestructuras.

En estas zonas se promueven medidas de reducción de riesgo para la inundación.

- 3) Zona de Riesgo Bajo

Es la zona comprendida entre la curva CMP (Curva Comisión Técnico Mixta), curva de crecida máxima probable según informe de PADE.

Se controlará y/o evaluará la ubicación de equipamientos estratégicos. Se restringe únicamente la ubicación de equipamientos vital para la ciudad, lugares de significación de la ciudad, a la inundación, tales como Centros de salud, Bomberos, depósitos de residuos peligrosos

Asimismo se entiende que son padrones inundables aquellos asociados a cañadas que atraviesan puntos bajos y conflictos por drenaje pluvial urbano.

Se adjunta un listado de los padrones que se corresponden con estas situaciones. Estos padrones pueden variar por mejoras de infraestructura, por lo que deberá ser ajustada frente a cada eventual modificación

Regulaciones generales para zona inundable:

Se deberá solicitar autorización especial para cualquier tipo de modificación de terrenos comprendidos en área con riesgo de inundación, incluyendo:

- Minería
- Dragado
- Relleno
- Nivelación
- Pavimentación
- Excavación
- Perforaciones
- Apertura de cantera

No se admitirá el uso residencial en las zonas de Riesgo Alto.

Las regulaciones específicas se efectuarán en cada zona correspondiente.

Artículo 21. ZONIFICACIÓN EN SUELO URBANO

Zonificación en Suelo Urbano. Sectores

A través de la zonificación se establece la estructura urbana general y el desarrollo en el suelo urbano. Esta zonificación califica al suelo según usos y destinos, predominancia y compatibilidad de los mismos, características tipo morfológicas, calidad ambiental, identidad y patrimonio urbano-arquitectónico.

La zonificación divide al Suelo Urbano en áreas de regulación normativa. Permite identificar los sectores de la ciudad que serán objeto de políticas y actuaciones específicas y particularizadas.

Plano N° 5.

Estas áreas son:

1. Zona Urbana Central (ZUC)
2. Zona Urbana Norte (ZUN1 y 2).
3. Zona Urbana Sur (ZUS)
4. Zona Urbana Este (ZUE1 Y 2)
5. Zona Urbana San Félix (ZUSF)
6. Zona Urbana Ribereña Norte y Zona Urbana de Desarrollo Sur (ZURN Y ZUDS):
7. Centro Poblado Casa Blanca (CPCB).

Artículo 22. Disposiciones generales para suelo urbano

22.1. Uso del Suelo Urbano:

Dentro de las áreas definidas en suelo urbano se permitirán los usos preferentemente residenciales junto con servicios y equipamientos comerciales e industriales compatibles.

En los predios frentistas a Bulevar Artigas y a las Avenidas Salto, Wilson Ferreira Aldunate, Soriano, República Argentina e Italia, en toda su extensión, se permitirá la construcción de tinglados, barracas, galpones, depósitos y/o similares, siempre que estos no superen los 50 m². de superficie. Si los mismos fueron superiores a 50m². de superficie se permitirá su construcción únicamente cuando su fachada mantenga una morfología con características de local comercial.

22.1.1. Prohibiciones para todo el suelo urbano:

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

Se prohíben las actividades que afecten la calidad de vida y salud de la población.

22.2.- Alturas.

Las alturas de las edificaciones, máximas u obligatorias, que se establecen, relacionan una medida métrica con un mínimo de plantas. No significa que dicha altura deba extenderse a la totalidad del predio, ya que en todos los casos el volumen edificado resultará de la aplicación de las disposiciones generales que se establecerán en la materia.

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

22.3. Forma de medir la altura.

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

22.4. Construcciones sobre las alturas máximas u obligatorias.

Sobre las alturas máximas u obligatorias establecidas para las diferentes áreas caracterizadas, se podrán construir: una baranda calada, maciza o vidriada de hasta 1.20 metros de altura; sala de máquinas, caja de escalera, conductos y tanques de agua, los que deberán tener una organización que se integre armónicamente al conjunto edificado. Su altura máxima no superará los 3 metros y se deberán retirar como mínimo 3 metros del plano frontal de edificación.

Variaciones de altura. - La Intendencia, podrá admitir previo informe fundado de la Oficina Técnica del Plan y por razones debidamente fundadas, variaciones de altura.

22.5 Tolerancias en edificación

De acuerdo a la regulación sobre edificabilidad prevista para cada zona, se admitirá una única tolerancia por debajo de los mínimos establecidos en cada zona de un porcentaje de hasta el 10 % del área non edificandi correspondiente al área de retiros, tanto en caso de obra nueva como en regularizaciones de construcciones de cualquier destino, lo cual será dispuesto por la Oficina Técnica del Plan.

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

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

En caso de aplicarse la tolerancia en edificación, el solicitante deberá abonar un precio por mayor aprovechamiento al momento de la regularización, o de expedirse el permiso de construcción en caso de obra nueva por una única vez tal como se encuentra regulado en el Decreto de Presupuesto Departamental Decreto N° 7377/2016.

Asimismo será de aplicación el Impuesto a la Edificación inapropiada regulado en el Decreto de Presupuesto Departamental Decreto N° 7377/2016.

Se deroga el inciso 14 del art. 56 del Decreto 8289 y modificativos, siendo de aplicación para todas las construcciones, independientemente de su fecha de realización las tolerancias de edificación antes detalladas.

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

22.6 Tratamiento y ocupación de retiros laterales

El área afectada por retiros laterales en la parte frontal del predio, será tratada de la misma forma que el retiro frontal definido en el artículo anterior.

El área afectada por el retiro lateral podrá ser utilizada con destino a construcciones livianas destinadas a cocheras, tinglados, barbacoas o similares, con una altura de hasta 3.00 m. desde una distancia de una vez y media el retiro frontal, medida desde la línea de propiedad del frentista.

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

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

En casos de regularización si de la aplicación del presente artículo resultaren áreas no regularizables se aplicará a dichas áreas restantes las tolerancias del artículo 22.5.

22.7 Drenaje pluvial urbano

Se identifica inundación por drenaje pluvial urbano en los puntos señalados en el Plano N° 17 los cuales implicarán un Proyecto que analice la capacidad de la infraestructura para la gestión de las aguas pluviales, el diseño de obras de drenaje así como elementos conceptuales que apuntalen estos diseños y la selección de alternativas

22.8 Cañadas

Se identifican a estos conflictos los padrones afectados por cañadas o vertientes, que al momento de solicitar el permiso de construcción para obra nueva o reforma deberán presentar un estudio por técnico, realizado por técnico idóneo (ingeniero hidráulico) que incluya medidas estructurales tendiendo a una solución eficiente y sustentable del drenaje pluvial, preservando el curso de agua y sin interrumpir la libre circulación de las aguas.

Listado de padrones afectados por cañadas:

Se identifican los siguientes padrones afectados por cañadas en listado adjunto y en plano N° 17.

Se establece un área non edificando de 25 metros a cada lado del curso de agua, sin perjuicio de lo establecido para cada zona.

22.9 Prohibición de usos extractivos

Se prohíben los usos extractivos en todas las zonas urbanas así como también en los bordes de rivera del Río Uruguay, Arroyo San Francisco, Arroyo La Curtiembre y Arroyo Sacra, según lo establecido en cada zona.

NORMAS REGULADORAS PARTICULARES POR ZONAS

ZONIFICACIÓN EN SUELO URBANO

1) Zona Urbana Central (ZUC)

Artículo 23. Zona Urbana Central (ZUC)

Delimitación.

Al Norte Av. Salto (No. 24 N), al Este Bulevar Artigas (No. 59), al Sur Av. Soriano (No. 20 S), al Oeste calle Lencina hasta Pte. Roosevelt, Roosevelt hasta Garzón; Garzón hasta 25 de Mayo; 25 de Mayo hasta Colonia, por esta hasta Sarandí, Sarandí hasta Pte. Viera, José Batlle y Ordoñez. Según Plano N° 5.

23.1 - Uso de suelo en ZUC.

Predominantemente residencial con servicios y equipamientos compatibles vecinales.

23.2 - Prohibiciones en ZUC.

Industriales, depósitos no vinculados a locales comerciales del área central.

No se admitirán depósitos que necesiten una logística operativa para su funcionamiento que genere conflictos de tránsito.

No se permitirán galpones ni otras construcciones con fachadas de chapas o similar a galpones.

23.3 - Fraccionamientos en ZUC.

En toda la zona los fraccionamientos podrán tener un frente mínimo de 10 m. y un área mínima de 300 m².

23.4 - Edificabilidad en ZUC.

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

- Se permite la edificación sobre cota +10 del cero Puerto para uso residencial.
- Retiros: no se exigen retiros frontales ni laterales, a excepción de las Av. Salto (N° 24 N), Soriano (N° 20 S), Entre Ríos (N° 15) y Bulevar Artigas (N° 59), en las cuales se deberá dejar un retiro frontal de 4 m. desde la línea de propiedad, con destino a espacio verde.
- Altura máxima de edificación 12 m.
- En la zona comprendida entre las calles Ayacucho hasta Colón, incluyendo a ambos frentes de ambas vías y sus transversales desde Entre Ríos hasta Cerrito,

incluyendo a ambos frentes de ambas vías, se deberá construir con una altura mínima obligatoria de 6 m. y una máxima de hasta 45 m.

- En la zona comprendida entre las calles Uruguay hasta Ituzaingó, incluyendo a ambos frentes de ambas vías y sus transversales desde Av. Entre Ríos hasta Av. Zorrilla de San Martín incluyendo a ambos frentes de ambas vías, la altura máxima será de hasta 30 m.
- Se exceptúa de lo anterior el perímetro y proximidades de la Plazas Artigas, Constitución, Acuña de Figueroa, Rivera, Lavalleja, Varela y Bella Vista, ámbito en donde rige una altura máxima de 9 m. en las calles que bordean cada una de las mismas.
- Superficie máxima edificable del predio (FOS): 80% para usos residenciales. Si se trata de edificaciones con usos no residenciales, en Planta baja se admite una superficie máxima edificable del 100% (altura máxima edificable 3 m. de altura), para no afectar el asoleamiento en fondos de vecinos medianeros si se construye con altura mayor a 3 m.

Artículo 24. Sector Puerto- Delimitación

Es el sector del Área Urbana Central, comprendido entre la Av. Entre Ríos (No. 15) y Presidente Viera. Según Plano N° 5.

Se encuentra en una zona inundable que contiene 2 niveles de Riesgo: alto y medio.

- 1) **Nivel de riesgo alto:** comprende las manzanas N° 424, 454,455, N° 465, 479, 480,481.
Los padrones ubicados en dichas manzanas tendrán prohibido el uso residencial. Se priorizarán las relocalizaciones de viviendas existentes. Asimismo mismo se prohibirán nuevos fraccionamientos, construcciones o reformas de viviendas, locales comerciales o industriales. El uso de suelo predominante permitido será recreativo, deportivo, turístico y locales bailables. Se admitirá servicios comerciales y equipamiento complementarios a los usos anteriores. Se prohíbe toda construcción permanente admitiéndose únicamente construcciones livianas, desmontables, de pequeño porte para sus complementarios de servicios (infraestructura, recreativa y turística). Se fomentarán Proyectos Urbanos estratégicos con actividades compatibles con la inundación:
Proyecto de Accesos al Puerto, Proyecto de borde urbano
Recalificación de los espacios públicos existentes, siendo Plaza Colón el nodo conector entre el Proyecto de Paseo Costero y Proyecto de Accesos al Puerto.
No se otorgarán préstamos para refacción de vivienda.
- 2) **Nivel de riesgo medio:** comprende las manzanas N° 435,436,437, 438, 456, 457, 472, 473, 485, 486, 487 y 488, 498, 499, 500, 501, 502, 503 (plaza de Unión Portuaria) 504,511, 512, 513,514 (Plaza Colon), 515, 516, 517,527, 528 529; 490, 491,492; 390, 391, 392, 271 y 372.
Según plano N° xx en color naranja.
Se regirá por el uso de suelo de la zona central con las siguientes condiciones:

En esta zona se promueven a los efectos de reducir el riesgo de las inundaciones medidas paliativas y de prevención para el evento de inundación.

Se deberá exigir:

- Medidas tendientes a garantizar la hermeticidad de las plantas bajas, mediante altura mínima de antepecho de ventana de 1 metro.
- Construcción de escalones de ingreso, exclusas en puertas e impermeabilización de muros.
- Las estructuras deberán dimensionarse para soportar la presión y subpresión producida por el agua.
- El nivel de piso terminado de la vivienda debe estar por encima del nivel de calle.
- La instalación sanitaria interna deberá ser diseñada y construida de modo de minimizar el riesgo de sus habitantes, debiendo contar con válvulas antirretorno
- La instalación eléctrica deberá adecuarse a la situación de inundación de modo de minimizar el riesgo de vida de los habitantes.
- Se promueve que las construcciones cuenten con planta alta como medida de contingencia ante el evento de inundación.
- FOT máximo para esta zona 240% (tres plantas)
- Se prohíbe la construcción de sótanos.

Artículo 25. Sector Centro Lineal 1 - Delimitación

Corresponde al eje vial que abarca, Av. España, Av. 18 de Julio y Av. Brasil. Según Plano N° 5.

25.1. Tramos caracterizados del Centro Lineal.

CL 1 - Av. Brasil: se preservará y consolidará dicha Avenida en tanto zona de singulares valores urbanísticos y testimoniales, protegiéndola en su diseño edificación y arboleda existentes.

En el perímetro de la Plaza Artigas y sobre la Avenida se priorizará el desarrollo de actividades comerciales y recreativas. Depósitos cuya operativa de uso (carga y descarga) se realice dentro del predio privado.

En el extremo Oeste de la Avenida se realizará un Proyecto de Detalle integrando el acceso al Puerto, calificándolo y revalorizándolo desde la perspectiva de la Avenida Brasil. Altura mínima de 6 m y máxima de 12 m.

CL 2 - Avenida 18 de Julio: El uso preferente de suelo en Planta Baja deberá ser el comercial. Depósitos cuya operativa de uso (carga y descarga) se realice dentro del predio privado

. Altura mínima 6 m. y máxima 45 m.

Plaza Constitución: se preservará como área caracterizada por la presencia de la Basílica que deberá mantener su perfil visible desde diferentes puntos de la ciudad. Se establece una altura máxima de 9 m. en las calles Florida acera Norte desde Vizconde de Mauá a Zorrilla de San Martín; 18 Julio acera Sur desde Vizconde de Mauá a Zorrilla de San Martín, Vizconde de Mauá desde 18 de Julio hasta Florida y Zorrilla de San Martín desde 18 de Julio hasta Florida, incluyendo los padrones ubicados en los vértices frentistas a la Plaza Constitución de las manzanas N° 130, 132, 189 y 191.

Plaza Artigas tendrá igual tratamiento que el anterior. Se establece una altura máxima de 9 m. en las calles Gral. Leandro Gómez desde Zelmar Michelini hasta Av. Entre Ríos; Av. Entre Ríos desde Gral. Leandro Gómez hasta Don Bosco; Don Bosco desde Av. Entre Ríos hasta Zelmar Michelini y Zelmar Michelini desde Don Bosco a Gral. Leandro Gómez, incluyendo los padrones ubicados en los vértices frentistas a la Plaza Artigas de las manzanas N° 436, 439, 398 y 401.

CL 3 - Avenida España: se prestará atención especial al encuentro de Av. España con Bvar. Artigas, cruce significativo que requiere caracterización como tal. Depósitos cuya operativa de uso (carga y descarga) se realice dentro del predio privado.

Se deroga Decreto N° 3442 /1953 (Retiro de Bulevares).

Alturas mínimas de 6 m. y máxima de 12 m.

En este Sector del Centro Lineal se permitirá una altura superior a 12 metros únicamente por medio de "gálibo". Sobre las alturas máximas u obligatorias admitidas únicamente para esta zona, podrá construirse otro piso habitable de altura máxima exterior de 3.00 metros, cuya fachada deberá retirarse como mínimo 3,50 metros del plano frontal de edificación, no admitiéndose en ningún caso que su fachada coincida con la fachada general del edificio. En la zona de retiro del "gálibo" no se admitirá ningún tipo de construcción a excepción de obras de coronamiento. Cuando en el "gálibo" se proyecten construcciones con techo inclinado o curvo, la altura máxima admitida será de 3,50 metros que se tomará en el punto medio de la cubierta.

Sobre estas alturas máximas establecidas sobre gálibo se podrá construir:

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

2) Zona Urbana Norte (ZUN)

Artículo 26. Zona Urbana Norte (ZUN)

Delimitación.

Al Norte Av. de las Américas (No 112), hasta Bulevar Artigas, al Este Bulevar Artigas (No. 59) hasta Avenida Yapeyú (No. 64 N), por ésta hasta Avenida Enrique Chaplin (No. 83); Enrique Chaplin hasta Av. Wilson Ferreira Aldunate . Al Sur Av. Wilson Ferreira Aldunate; al Oeste Pbro Baldomero Vidal desde Wilson Ferreira Aldunate hasta Estefanel, Estafanell hasta Rambla Costanera, Rambla costanera hasta Diagonal 200 Alfredo Pignat, hasta Roldán por esta hasta República de Bolivia (calle N°31), hasta Marcelina Burgos de Fleitas, por esta hasta cañada de Sauce, hasta limite Este del padrón 125 suburbano de Paychacras hasta calle de los Ceibos (N° 33), por esta hasta calle Raul Celone, calle Raul Celone hasta calle Maria Justina de Irigoyen por esta hasta Rambla Costanera, por esta hasta Avda. de las Américas.
Según Plano N° 5.

Al Norte Av. de las Américas (No 112), hasta Bulevar Artigas, al Este Bulevar Artigas (No. 59) hasta Avenida Yapeyú (No. 64 N), por ésta hasta Pbro Baldomero Vidal; Rambla Costanera, continuación Rambla Costanera, Diagonal 200 Alfredo Pignat, hasta Roldán por esta hasta República de Bolivia (calle N°31), hasta Marcelina Burgos de Fleitas, por esta hasta cañada de Sauce, hasta limite Este del padrón 125 suburbano de Paychacras hasta calle de los Ceibos (N° 33), por esta hasta calle Raul Celone, calle Raul Celone hasta calle Maria Justina de Irigoyen por esta hasta Rambla Costanera, por esta hasta Avda. de las Américas

Artículo 27. La Zona Urbana Norte se compone a su vez de 2 subzonas:

- 1) ZUN1 Zona Urbana Norte 1,
la cual incluye:
- Sector Industrial
- 2) ZUN2 Zona Urbana Norte 2.

3) Padrones previstos para Paso de Frontera (padrones N° 2 de Nuevo Paysandú y y 6313 y 6314 PayChacras)

27.1 Uso de suelo Zona Norte

Los usos de suelo para las subzonas ZUN1 y ZUN2 se establecen en los artículos siguientes.

Para los padrones N° 2 de Nuevo Paysandú y 1990 PayChacras se admite el uso de suelo logístico.

Artículo 28. ZUN1 - Zona Urbana Norte 1

Delimitación de la Zona ZUN1.

Al Norte, Avenida Yapeyú (No. 64 N) hasta Enrique Chaplin; (No. 83); Enrique Chaplin hasta Av. Wilson Ferreira Aldunate. Al Sur Av. Wilson Ferreira Aldunate hasta Pbro. Baldomero Vidal; al Oeste Pbro. Baldomero Vidal desde Wilson Ferreira Aldunate hasta Estefanell; Estafanell hasta Rambla Costanera.

Según Plano N° 5.

28.1 - Uso del suelo en ZUN1.

Se permitirá predominantemente el uso residencial con servicios y equipamientos compatibles vecinales.

Depósitos, siempre que la operativa de uso (carga y descarga) se realice dentro del predio privado y cuyo permiso municipal especifique el uso.

Dentro de la Zona ZUN1 se identifica una zona inundable con nivel de Riesgo: medio.

Nivel de riesgo medio: comprende las quintas N° 602, 620, 638, 674, 692, 745
Según plano N° 16 de Mapa de Riesgo.

Se regirá por el uso de suelo de la zona central con las siguientes condiciones:

En esta zona se promueven a los efectos de reducir el impacto de las inundaciones medidas paliativas y de prevención para el evento de inundación.

Se deberá exigir:

- Medidas tendientes a garantizar la hermeticidad de las plantas bajas, mediante altura mínima de antepecho de ventana de 1 metro.
- Construcción de escalones de ingreso, exclusas en puertas e impermeabilización de muros.
- Las estructuras deberán dimensionarse para soportar la presión y subpresión producida por el agua.
- El nivel de piso terminado de la vivienda debe estar por encima del nivel de calle.
- La instalación sanitaria interna deberá ser diseñada y construida de modo de minimizar el riesgo de sus habitantes, debiendo contar con válvulas antirretorno.
- La instalación eléctrica deberá adecuarse a la situación de inundación de modo de minimizar el riesgo de vida de los habitantes.
- Se promueve que las construcciones cuenten con planta alta como medida de contingencia ante el evento de inundación.
- FOT máximo para esta zona 240% (tres plantas)
- Se prohíbe la construcción de sótanos.

Con relación a la inundación por Arroyo La Curtiembre se identifican 2 tramos con diferente grado de Riesgo Alto.

- 1) T2: Desde Antonio Estefanel hasta Joaquín Suarez: se dejará una faja de terreno no edificandi asociada a la Curva de inundación TR 100 de 50 metros de ancho de cada lado del curso de agua, según plano N° 16, de reserva para espacio público y eventual trazado de calles o sendas peatonales
- 2) T1 parte: Desde Joaquín Suárez hasta Enrique Chaplin: se dejará una faja de terreno no edificandi asociada a la Curva de inundación TR 10 (período de retorno 10 años) 25 metros de ancho de cada lado del curso de agua, según plano N°16, de reserva para espacio público y eventual trazado de calles o sendas peatonales.

28.2 - Prohibiciones en ZUN1.

Se prohíben las industrias, con excepción del Sector industrial. Se prohíben usos extractivos.

28.3 - Fraccionamiento en ZUN1.

Los predios a fraccionar en la presente área deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1) Lotes con red de agua potable, saneamiento de OSE, eléctrica de UTE, alumbrado público y pavimento, frente mínimo 12 m., superficie mínima 300 m²., superficie máxima edificable del predio (FOS) 60%.

2) Lotes con red de agua potable y posibilidad de saneamiento alternativo al de OSE, aprobado por las oficinas competentes, debidamente construido al edificar, red eléctrica de UTE y pavimento, se podrán fraccionar con un frente mínimo de 15 m, superficie mínima de 450 m², superficie máxima edificable del predio (FOS) 60%.

Los que no cuenten con agua potable y pavimento siempre que cumplan con el frente mínimo y superficie mínima, deberán fraccionarse de tal manera que ocupen tantos solares del proyecto definitivo como sean necesarios, hasta llegar a un mínimo de 2.000 m². Superficie máxima edificable del predio (FOS) 30 %.

3) Los lotes resultantes de los fraccionamientos, deberán incluir la plantación de como mínimo 1 árbol cada 5 m lineales de frente.

4) Tratándose de programas de viviendas de interés social se permitirá un mínimo de fraccionamiento de 150 m². y la superficie máxima edificable (FOS) para dichos programas será del 70%.

28.4 - Edificabilidad en ZUN1.

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

- Edificación sobre cota 10 del cero Puerto para uso residencial.

- Retiros frontales de 4 m. a partir de la línea de propiedad.

Retiros laterales: en frentes entre 12 m. y 30 m., unilateral de 3 m. En predios con frentes mayores de 30 m.: bilaterales de 3 m.

En predios ya loteados; de entre 10 y 15 m., unilateral de 3m., menores a 10 m. no se exigirán retiros.

Se deroga el Decreto 3885/2000 y Nos. 3813, rigiéndose por lo establecido para esta zona.

- Altura máxima de edificación: 9 m.

28.5 - Alineaciones en ZUN1.

Deberán respetarse las siguientes alineaciones para ensanches de calles y en caso de fraccionamientos deberán deslindarse y cederse al uso público:

Calle Dr. Roldán (No. 35) entre Av. Salto (No. 24 N) y calle Éxodo (Andresito) (No. 44 N), 15 m. desde el eje de la calzada en ambas aceras.

Av. Yapeyú y Antonio Estefanell (No. 64 N) entre Ruta Nacional No. 3 y el Río Uruguay, 20 m. desde el eje de la calzada en ambas aceras.

Sector Industrial

Artículo 29. Sector Industrial.

Delimitación: Al Norte Brandao Sosa, al Este Setembrino Pereda, al Sur Avda Salto y al Pbro. Baldomero Vidal.

Artículo 29.1 Usos del Suelo en Sector preexistente Industrial.

Uso preexistente industrial (instalaciones actuales, con servicios de apoyo).

Los establecimientos que se encuentran al momento de la aprobación del presente Decreto en este Sector de actividades podrán seguir funcionando, debiendo cumplir con las exigencias y previsiones establecidas en las Ordenanzas Departamentales vigentes y la legislación nacional en materia ambiental.

El uso de este sector se transformará progresivamente en uso residencial.

Transformación a uso Residencial

Se prevé la relocalización progresiva de actividades industriales, transformándose estos usos en uso residenciales. Cuando se trasladen o clausuren sus actividades, en su lugar no podrán asentarse otras industrias o barracas de construcción.

29.2 Otros usos de suelos complementarios

Se admiten para el presente Sector uso de suelos complementarios a lo residencial tales como, comerciales, de servicios, recreativos, culturales, deportivos y educativos.

Específicamente respecto al padrón N° 5083 “ExPaylana” se prevé el desarrollo de un Proyecto Urbano, debidamente aprobado por el Ejecutivo Departamental.

El mismo podrá contener usos mixtos tales como los antes mencionados para el sector, incluyendo emprendimientos productivos de pequeña escala.

29.3 Prohibiciones.

Actividades industriales nuevas desde la vigencia del presente Decreto.

29.4 Las condiciones de fraccionamiento y edificabilidad aplicables serán las de la zona ZUN1.

ZUN1 Zona Urbana no consolidada, Norte 2

Artículo 30. ZUN2 Zona Urbana no consolidada Norte 2.

30.1 Delimitación de la Zona ZUN2.

Al Norte Av. de las Américas (No 112), hasta Bulevar Artigas, al Este Bulevar Artigas (No. 59) hasta Avenida Yapeyú (No. 64 N), por ésta hasta Pbro Baldomero Vidal; Rambla Costanera, Diagonal 200 Alfredo Pignat, hasta Roldán por esta hasta República de Bolivia (calle N°31), hasta Marcelina Burgos de Fleitas, por esta hasta cañada de Sauce, hasta limite Este del padrón 125 suburbano de Paychacras hasta calle de los Ceibos (N° 33), por esta hasta calle Raul Celone, calle Raul Celone hasta calle Maria Justina de Irigoyen por esta hasta Rambla Costanera, por esta hasta Avda. de las Américas Según Plano N° 5.

30.2 Uso del suelo Zona ZUN2.

Se permitirá el uso residencial con servicios y equipamientos compatibles vecinales y depósitos, siempre que la logística (carga y descarga) se realice dentro del predio privado y cuyo permiso municipal especifique el uso.

Nivel de riesgo medio: comprende las chacras N° 421 H, 421 P, 419 entre las calles 15, 17 Antonio Estefanel y N° 70. Chacra N° 479, N° 481 A, N° 481 C parte. Asimismo las manzanas N° 589, 587 parte, 591 parte, de Barrio Nuevo Paysandú, según plano N° 16 de Mapa de Riesgo.

Se regirá por el uso de suelo de la zona central con las siguientes condiciones:

En esta zona se promueven a los efectos de reducir el impacto de las inundaciones medidas paliativas y de prevención para el evento de inundación.

Se deberá exigir:

- Medidas tendientes a garantizar la hermeticidad de las plantas bajas, mediante altura mínima de antepecho de ventana de 1 metro.
- Construcción de escalones de ingreso, exclusas en puertas e impermeabilización de muros.
- El nivel de piso terminado de la vivienda debe estar por encima del nivel de calle.
- La instalación sanitaria interna deberá ser diseñada y construida de modo de minimizar el riesgo de sus habitantes, debiendo contar con válvulas antirretorno.
- La instalación eléctrica deberá adecuarse a la situación de inundación de modo de minimizar el riesgo de vida de los habitantes.

Nivel de riesgo alto: comprende las chacras N° 421C, 421 E (Barrio Bajo Curupí) Sector Oeste de la Chacra N° 170 (Barrio Nuevo Paysandú), según Plano N° 16 Con relación a la inundación por Arroyo La Curtiembre se identifican 2 tramos con diferente grado de Riesgo Alto

T3: Desde la desembocadura en el Río Uruguay hasta Antonio Estefanel se dejará una faja de terreno no edificandi asociada a la Curva de inundación TR 100 de 100 metros de ancho de cada lado del curso de agua, según plano N° 16, de reserva para espacio público y eventual trazado de calles o sendas peatonales.

30.3 Prohibiciones en ZUN2.

Se prohíben usos extractivos e industriales.

30.4 Normas de fraccionamiento ZUN2.

Los fraccionamientos que se realicen en esta área se deberán ajustar a las condiciones generales establecidas en el Capítulo 6 del presente Decreto.

Los fraccionamientos resultantes deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Lotes con red de agua potable y posibilidad de saneamiento alternativo al de OSE, aprobado por las oficinas competentes, debidamente construido al edificar, red eléctrica de UTE y pavimento, se podrán fraccionar con un frente mínimo de 15 m, superficie mínima de 450 m²., superficie máxima edificable del predio (FOS) 60%.
2. Los que no cuenten con agua potable y pavimento siempre que cumplan con el frente mínimo y superficie mínima, deberán fraccionarse de tal manera que ocupen tantos solares del proyecto definitivo como sean necesarios, hasta llegar a un mínimo de 2.000 m². Superficie máxima edificable del predio (FOS) 30 %.
3. Los lotes resultantes de los fraccionamientos, deberán incluir la plantación de como mínimo 1 árbol cada 5m lineales de frente.
4. Tratándose de programas de viviendas de interés social se permitirá un mínimo de fraccionamiento de 150m². y la superficie máxima edificable (FOS) para dichos programas será del 70%.

30.5 Edificabilidad en ZUN2.

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

- Edificación sobre cota 10 m. del cero Puerto para uso residencial.
- Retiros laterales: en frentes entre 12 m. y 30 m., unilateral de 3 m. En predios con frentes mayores de 30 m. : bilaterales de 3m.
- En predios ya loteados; de entre 10 y 15 m., unilateral de 3m., menores a 10 m. no se exigirán retiros.
- Altura máxima de edificación: 9m.

Zona Urbana Sur (ZUS)

Artículo 31. Zona Urbana Sur - ZUS

31.1 Delimitación de zona ZUS.

Al Norte Av. Soriano (N° 20 S); al Sur Av. Parque - Repúblicas de Francia, Alemania y Paraguay; al Oeste la calle Lencina (N° 9) y al Este Bulevar Artigas (N° 59). Según Plano N° 5.

31.2 Uso del suelo en ZUS.

Se permitirá el predominantemente residencial con servicios y equipamientos compatibles vecinales.

Depósitos, siempre que la operativa de uso (carga y descarga) se realice dentro del predio privado y cuyo permiso municipal especifique el uso.

31.3 Prohibiciones en ZUS.

Se prohíben usos extractivos e industriales.

31.4 Normas de Fraccionamiento y Edificabilidad en ZUS

En toda el área los fraccionamientos deberán tener un frente mínimo de 10 m. y un área mínima de 300 m². y se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación, salvo los casos particulares expresamente establecidos en el presente Decreto.

- Edificación sobre cota 10 m. del cero Puerto para uso residencial
- Retiro frontal de 4 m. a partir de la línea de propiedad
- Retiros laterales: en frentes menores a 10 m. : no se exigirán retiros.
En frentes entre 10 y 30 m.: unilateral de 3 m.
En frentes mayores a 30 m., bilateral de 3 m.

- Superficie máxima edificable del predio (FOS) 60 %.
- Altura máxima 9 m.
- Sobre la Av. San Martín (ambos frentes) y sobre Park Way se podrá construir hasta 12 m.de altura.

31.5 Casos Particulares en ZUS.

Cuando no sea posible la apertura de calles secundarias al interior de las manzanas o el predio a fraccionar no admita otro tipo de división, se autorizará la conformación de lotes por subdivisión de lote al frente y lote al fondo (lote “martillo”) los cuales deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Frente mínimo de 7 m. y superficie mínima de 300 m². el lote frontal.
- Frente mínimo de 3 m. y superficie mínima de 300 m². el lote al fondo.
- Lote al frente: retiro frontal y posterior de 4 metros.
- Lote al fondo: retiro lateral de 3 m. y retiro frontal respecto del lote al frente de 3 m.

El pasaje de ingreso del lote al fondo quedará sujeto a servidumbre de iluminación y ventilación para la edificación que exista o se realice en el lote al frente. En estos casos se deberá dejar constancia en los planos de fraccionamiento (por nota) de la servidumbre que se constituye, así como en la escritura respectiva.

En el pasaje de 3 metros de ancho para acceder al lote del fondo no se admitirá edificación alguna.

Las construcciones en el lote al frente podrán abrir ventanas o lucernarios sobre la medianera con el pasaje de entrada al lote al fondo.

No se autorizará este tipo de fraccionamientos sobre las Avenidas Entre Ríos (N°15), Av. Parque, Soriano (N° 20 S), Gral. San Martín (N° 32 S) y Bulevar Artigas (N° 59).

31.6 Alineaciones en ZUS

Deberá respetarse las siguientes alineaciones para ensanches de calle, y en caso de fraccionamiento deberán deslindarse y cederse las áreas al uso público:

Lencina y Avda San Martín : a 15 m. del eje de la calzada.

Se deroga expresamente el Decreto 4067.

31.7 Trazado de calles.

El trazado y perfiles de las calles se regirá según lo contenido en las láminas 31 al 62 del presente Plan.

Se desafectan las manzanas:

830 A ver

829 A

831

917

832 y 833 ver

834

839

840 ver

843

853, 854, 854A

855, 856

857, 857B

858 y 859 ver

860, 861 861 A

862

873 ver si queda vigente

874 ver si queda vigente

863, 864 se mantienen vigentes sus afectaciones

y la 231 a las láminas 20 a la 52 del presente Plan.

Artículo 32. La Zona Urbana Sur incluye 3 Sectores diferenciados:

- **Sector Zanja de Arana**
- **Sector Zanja Argentó**

32.1 Sector Zanja de Arana.

Ubicación: Zanja de Arana entre calle Almagro y Park Way.

Zona non edificandi: Se prohíbe la edificación sobre la Zanja entubada.

Deberá respetarse el trazado de las calles que bordean el curso de la Zanja de Arana, según los planos oficiales correspondientes.

32.2 Sector Zanja Argentó.

Ubicación: Zanja Argentó entre Avda. San Martín y Cap. Francisco Bicudo

Zona inundable por drenaje pluvial urbano.

Se elaborará un proyecto de drenaje pluvial urbano que mitigue los problemas de inundación.

Zona Urbana Este (ZUE)

Artículo 33. Zona Urbana Este (ZUE)

33.1 Delimitación.

Al Norte Av. Wilson Ferreira Aldunate (N° 24 N), al Este calle Francisco Rodríguez Nolla (N° 91 A) hasta Av. Gral. San Martín (N° 32 S), por esta hasta Av. Enrique Chaplin (N° 83), continuando por esta al Sur hasta el Arroyo Sacra; al Oeste Bulevar Artigas (N° 59) hasta Av. Wilson Ferreira Aldunate (N° 24 N).

Según Plano N° 5.

33.2. La misma se compone un Sector Centro lineal, 2 subzonas y un Sector Terminal de ómnibus y su área de influencia

1) Sector Centro Lineal 2.

2) ZUE1 Zona Urbana Este 1

Sector Terminal de ómnibus y su área de influencia

3) ZUE2 Zona Urbana Este 2

1) Sector Centro Lineal 2

Artículo 34. Sector Centro Lineal 2.

Se trata de un Centro Lineal que conecta la Zona Central con el acceso a la ciudad de Paysandú, generándose un eje lineal continuo hasta la zona portuaria.

34.1 Delimitación Corresponde al eje vial que abarca Av. Italia, Av. Republica Argentina

34.2 Uso de suelo

CL 4 - Avenida República Argentina: se mantiene el carácter dado por el uso de suelo residencial y comercial de gran escala, relacionado con la producción, barracas de materiales de construcción, etc. Se deberá realizar un correcto mantenimiento de la hilera de plátanos de la acera norte. Depósitos cuya operativa de uso (carga y descarga) se realice dentro del predio privado.

Para la edificación regirán las siguientes condiciones: no se exigirán retiros, altura mínima 6 m. y máxima de 15 m.

CL 5 - Avenida Italia: se mantiene el carácter dado por el uso de suelo comercial y residencial, así como la espacialidad que la conforma. Depósitos cuya operativa de uso (carga y descarga) se realice dentro del predio privado. Se repondrá la arboleda, con especies acordes a la amplitud de la Avenida, enmarcando el acceso de la ciudad.

Para la edificación regirán las siguientes condiciones: retiro frontal de 5 m. Altura máxima 6 m.

2) ZUE1 Zona Urbana Este 1

Artículo 35. ZUE1 Zona Urbana Este 1

35.1 Delimitación ZUE1

Delimitada por las siguientes vías de tránsito:

Para el Sector **E1**, delimitada por las siguientes vías de tránsito:

Al Este N° 83 (Enrique Chaplin)

Al Sur N° 12 Sur (Av. Soriano)

Al Oeste N° 59 (Bulevar Artigas)

Al Norte Wilson Ferreira Aldunate.

Según Plano N° 5.

35.2 Uso del suelo en ZUE1

Se permitirá el predominantemente residencial con servicios y equipamientos compatibles vecinales.

Uso Condicionado: grandes superficies comerciales y depósitos, siempre que la logística (carga y descarga) se realice dentro del predio privado.

35.3 Prohibiciones en ZUE1

Se prohíben usos extractivos e industriales.

35.4 Fraccionamiento y Edificabilidad por Sectores en ZUE1.

Lotes con red de agua potable y saneamiento de OSE (o en su defecto con el sistema de saneamiento construido y aprobado por las oficinas competentes), eléctrica de UTE y pavimento con riego bituminoso, frente mínimo 10 m. y superficie mínima 300 m².

1. Lotes con red de agua potable y posibilidad de saneamiento alternativo al de OSE, aprobado por las oficinas competentes, debidamente construido al edificar, red eléctrica de UTE y pavimento, se podrán fraccionar con un frente mínimo de 15 m, superficie mínima de 450 m²., superficie máxima edificable del predio (FOS) 60%.

2. Los que no cuenten con agua potable y pavimento siempre que cumplan con el frente mínimo y superficie mínima, deberán fraccionarse de tal manera que ocupen tantos solares del proyecto definitivo como sean necesarios, hasta llegar a un mínimo de 2.000 m². Superficie máxima edificable del predio (FOS) 30 %.

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

a) Los retiros sobre los Bulevares Artigas, Ferreira Aldunate, Soriano, Enrique Chaplin serán de 4 metros desde el límite de predio.

b) la calle N° 65 (Yucutujá) entre N° 6 Norte (Uruguay) y N° 10 Norte (Washington), el retiro será de 8,50 m. desde el eje de la calle a ambos lados del mismo

c) La calle N° 71 (Nuevo Acceso al Cementerio Central) entre N° 2 y N° 8 Sur tendrá retiro de 19 m. desde el eje de las calzadas tomados a ambos lados. Calle N° 8 Sur (Ituzaingó) entre Diagonal 400 y N° 69 (Vicente Mongrell) tendrán retiro en la acera Norte de 6 m. superficie máxima edificable del predio (FOS): 60% en Planta Baja.

Altura máxima: 9 m.

35.5 Sector Terminal y zona de influencia

Delimitación: Joaquín Suarez al Este, Colón al Oeste, Verocay al sur e Ituzaingo al Norte.

35.3 Uso del suelo en Zona Sector Terminal

Se permitirá el predominantemente comercial y transporte de pasajeros, con servicios y equipamientos compatibles, vinculado a empresas transportistas de pasajeros. Zona vinculada a espacios con usos deportivos y culturales como los estadios municipales abierto y cerrado de la ciudad de Paysandú.

Ubicación de Shopping-Terminal: manzana 202A, entre las calles Bvar Artigas, Ituzaingó, Joaquín Suarez y 25 de Mayo. Se prevee la creación de un espacio de uso público vinculado al estadio cerrado como nexo entre el estadio y el Shopping Terminal.

En este sector, de admitirse la instalación de venta de comida al paso, se requerirá una aprobación especial por parte de la Intendencia, siempre y cuando se proponga en espacio público, y deberá cumplir con ciertos requisitos de estética. Se estudiará por parte de la Sala de Análisis cada propuesta en particular.

3) ZUE2 Zona Urbana Este 2

Artículo 36. ZUE2 Zona Urbana Este 2

36.1 Delimitación ZUE2

Delimitada por las siguientes vías de tránsito:

Al norte Av. Wilson Ferreira Aldunate (N° 24), Al Este Francisco Rodríguez Nolla (N° 91) hasta Av. Gral. San Martín (N° 32 S), por esta hasta Av. Enrique Chaplin (N° 83), continuando por esta al Sur hasta el Arroyo Sacra; al Oeste Bulevar Artigas (N° 59) hasta Soriano, por esta hasta Enrique Chaplin (N° 83) y por ésta hasta Av. Wilson Ferreira Aldunate (N° 24).

Según Plano N° 5.

36.2 Uso del suelo en ZUE2

Se permitirá el predominantemente residencial con servicios y equipamientos compatibles vecinales.

Uso Condicionado: grandes superficies comerciales y depósitos, siempre que la logística (carga y descarga) se realice dentro del predio privado.

36.3 Prohibiciones en ZUE2

Se prohíben usos extractivos e industriales.

36.4 Fraccionamiento y Edificabilidad por Sectores en ZUE2

1. Lotes con red de agua potable y posibilidad de saneamiento alternativo al de OSE, aprobado por las oficinas competentes, debidamente construido al edificar, red eléctrica de UTE y pavimento, se podrán fraccionar con un frente mínimo de 15 m, superficie mínima de 450 m²., superficie máxima edificable del predio (FOS) 60%.

2. Los que no cuenten con agua potable y pavimento siempre que cumplan con el frente mínimo y superficie mínima, deberán fraccionarse de tal manera que ocupen tantos solares del proyecto definitivo como sean necesarios, hasta llegar a un mínimo de 2.000 m². Superficie máxima edificable del predio (FOS) 30 %.

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

Retiros frontales de 4 m. a partir de la línea de propiedad.

Retiros laterales: en frentes menores a 15 m., unilateral de 3 m.; en frentes de 15 m. a 30 m., unilateral de 3 m.; en frentes mayores a 30 m., bilaterales de 3 m.

En predios ya loteados; de entre 10 y 15 m., unilateral de 3 m., menores a 10 m. no se exigirán retiros.

Superficie máxima edificable del predio (FOS): 50%.

Altura máxima, 9 m.

36.5 Alineaciones en ZUE

Deberán respetarse las siguientes alineaciones para ensanches de calle y en caso de fraccionamiento deberán deslindarse y cederse las áreas al uso público.

Sobre calle Vicente Mongrell (N°69) desde Ituzaingó (N° 8 S) a Colón (N°12 S) y Colón (N° 12 S) desde Vicente Mongrell (Cementerio Central).

Zona Urbana San Félix (ZUSF)

Artículo 37. Zona Urbana San Félix (ZUSF)

37.1 Delimitación y Edificabilidad.

Es un área particular aislada, predominantemente residencial, próxima al Hipódromo, ubicada en suelo urbano delimitada al Este por el Camino a Casa Blanca (N° 27), al Sur calle 88 S, al Oeste, calle N° 19 y al Norte calle N° 80, incluyendo las instalaciones del Hipódromo.

Según Plano N° 5.

37.2 Uso del Suelo en ZUSF.

El uso de suelo preferente es residencial con los servicios y equipamientos complementarios. Uso de suelo condicionado, depósitos menores a 1000m², siempre que la operativa de uso (carga y descarga) se realice dentro del predio privado.

En el área que ocupa el Hipódromo San Felix el uso de suelo es el requerido para la actividad e industrial estrictamente vinculado a la actividad del Hipódromo.

37.3 Prohibiciones en ZUSF

Se prohíben usos industriales en toda la zona y residenciales en el área que ocupa el Hipódromo San Félix.

37.4 Edificabilidad de ZUSF.

Se aplicarán las siguientes condiciones para la edificación:

Retiros Frontales de 15 metros desde la línea de propiedad en las calles N° 27 Camino a Casa Blanca y en 84 S Av. de entrada al Hipódromo. En las restantes calles será de 4 metros desde la línea de propiedad.

Retiros unilateral : de 3 metros en todos los casos.

Superficie máxima edificable del predio (FOS): 30%

Altura máxima: 6 m.

Zona Urbana Ribereña (ZUR)

Artículo 38. Zona Urbana Ribereña (ZUR)

Se trata de una zona de ribera al Río Uruguay con usos de suelo compatibles con el evento de inundación por lo que no constituye una zona de riesgo vinculada a las vulnerabilidades, salvo en el Sector Playa Park. Según Plano N° 5.

Se divide a su vez en las siguientes subzonas

1. Zona Urbana Ribereña Norte (ZURN)

Con los siguientes sectores:

- 1) **Sector Remeros**
- 2) **Sector Playa Park**
- 3) **Sector Náutica**
- 4) **Sector Rambla**
- 5) **Sector Costanera Norte**

2. Zona Urbana de Desarrollo Sur (ZUDS)

Con los siguientes sectores:

- 1) **Sector A**
- 2) **Sector B1 y B2**
- 3) **Sector C**
- 4) **Sector D**

38.1 Delimitación de la Zona Urbana Ribereña Norte (ZURN).

Al Norte Av. de las Américas (No 112), al Oeste, Río Uruguay, al Este José Batlle y Ordoñez desde el Río Uruguay, hasta Entre Ríos (N°15), Pbro Baldomero Vidal, hasta Estefanell, por esta hasta Rambla Costanera, Rambla Costanera hasta Diagonal 200 Alfredo Pignat, por esta hasta Roldán por esta hasta República de Bolivia (calle N°31) hasta Marcelina Burgos de Fleitas, por esta hasta cañada de Sauce, hasta limite Este del padrón 125 suburbano de Paychacras hasta calle de los Ceibos (N° 33), por esta hasta calle Raul Celone, calle Raul Celone hasta calle María Justina de Irigoyen por esta hasta Rambla Costanera, por esta hasta Avda. de las Américas, Se incluye dentro de la delimitación de la zona los predios frentistas a Rambla Costanera, Pbro Baldomero Vidal, Entre Ríos y José Batlle y Ordoñez, acera Este. Según Plano N° 5.

38.2 Protección paisajística costera

Sobre el borde costero se protege especialmente el paisaje, debiéndose estudiar de manera específica por parte de la IDP cada intervención sobre dicho borde.

Sectores en Zona Urbana Ribereña Norte (ZURN)

- 1) **Sector Remeros**

Artículo 39. Sector Remeros

39.1 Delimitación.

El eje vial de Batlle y Ordoñez entre Uruguay y Washington

39.2 Uso del suelo.

Se permitirá el uso predominantemente recreativo, deportivo, turístico y locales bailables.

Complementariamente a los mismos, servicios comerciales, equipamiento y servicios compatibles.

39.3 Prohibiciones.

Se prohíbe los usos para residencial permanente, industrial y extractivos en toda la zona. Desde Batlle y Ordoñez hacia el Río Uruguay se prohíbe toda construcción permanente, admitiéndose únicamente construcciones livianas, desmontables de pequeño porte para usos complementarios de servicios (infraestructura turística, deportiva y recreativa). Se excluye de la prohibición anterior al Club Remeros Paysandú, el cual podrá ampliar sus instalaciones, previo estudio de proyecto por la Intendencia Departamental.

39.4 Fraccionamiento.

En toda la zona se prohíbe la subdivisión de predios.

39.5 Edificabilidad.

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

Para el caso del Club Remeros en la zona se prevé una altura máxima de 6 metros.

Para toda la zona:

- retiro frontal de 4 metros.
- FOS 50%

2) Sector Playa Park

Artículo 40. Sector Playa Park

40.1 Delimitación.

El eje vial de Entre Ríos desde Washington hasta Avda. Salto.

40.2 Uso del suelo.

Se permitirá el uso predominantemente recreativo, deportivo y turístico.

El uso residencial sólo se admite desde Washington a Avda Salto por Entre Ríos al Este, admitiéndose el uso residencial de vivienda particular y alojamientos turísticos.

Complementariamente a los mismos, servicios comerciales, equipamiento y servicios compatibles.

Se prevén realojos de los asentamientos existentes en la zona por inundabilidad al Oeste de calle Entre Ríos

40.3 Prohibiciones.

Se prohíbe los usos industriales y extractivos.

Desde Entre Ríos hacia el Río Uruguay se prohíbe toda construcción permanente, admitiéndose únicamente construcciones livianas, desmontables de pequeño porte para usos complementarios de servicios (infraestructura turística, deportiva y recreativa).

40.4 Fraccionamiento.

En toda la zona se prohíbe la subdivisión de predios.

40.5 Edificabilidad.

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

Para las construcciones tanto residenciales como recreativas, deportivas o turísticas en la zona al Este de calle Entre Ríos se prevé una altura máxima de 9 metros edificados sobre cota +10.00 del cero Puerto.

Para toda la zona:

- retiro frontal de 4 metros.
- FOS 50%

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

En esta zona se admite como altura máxima 3 plantas correspondiente a 12.00m. de altura. Se exigirá Planta Baja libre.

En esta zona se admite "gálibo". Sobre las alturas máximas u obligatorias admitidas únicamente para esta zona, podrá construirse otro piso habitable de altura máxima exterior de 3.00 metros, cuya fachada deberá retirarse como mínimo 3.00 metros del plano frontal de edificación, no admitiéndose en ningún caso que su fachada coincida con la fachada general del edificio. En la zona de retiro del "gálibo" no se admitirá ningún tipo de construcción a excepción de obras de coronamiento. Cuando en el "gálibo" se proyecten construcciones con techo inclinado o curvo, la altura máxima admitida será de 3,50 metros que se tomará en el punto medio de la cubierta.

Sobre estas alturas máximas establecidas sobre gálibo se podrá construir:

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

Se identifica una zona inundable que contiene 1 nivel de Riesgo: alto

Nivel de riesgo alto: comprende los padrones N° 2999 y 2995

Los padrones ubicados en dichas manzanas tendrán prohibido el uso residencial

Se priorizarán las relocalizaciones de viviendas existentes.

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

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

Se admitirá servicios comerciales y equipamiento complementarios a los usos anteriores.

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

Se fomentarán Proyectos Urbanos estratégicos con actividades compatibles con la inundación.

3) Sector Náutica

Artículo 41. Sector Náutica

41.1 Delimitación.

El eje vial de Pbro. Baldomero Vidal desde Avda. Salto hasta Andresito a ambos lados en igual tramo hacia el Río Uruguay y los predios frentista a Pbro. Baldomero Vidal-

41.2 Uso del suelo.

Se permitirá el uso predominantemente recreativo, deportivo, deportes náuticos, turístico y locales bailables.

Complementariamente a los mis

mos, servicios comerciales, equipamiento y servicios compatibles.

41.3 Prohibiciones.

Se prohíbe los usos para residencia permanente, industrial y extractivos.

41.4 Fraccionamiento.

En toda la zona se prohíbe la subdivisión de predios.

41.5 Edificabilidad.

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

- retiro frontal de 4 metros.
- FOS 50%.

Las construcciones se deberán edificar sobre la cota +10.00 del cero Puerto y tendrán las siguientes condiciones de edificabilidad:

En esta zona se admite como altura máxima 3 plantas correspondiente a 12.00m de altura. Se exigirá Planta Baja libre.

En esta zona se admite "gálibo". Sobre las alturas máximas u obligatorias admitidas únicamente para esta zona, podrá construirse otro piso habitable de altura máxima exterior de 3.00 metros, cuya fachada deberá retirarse como mínimo 3,00 metros del plano frontal de edificación, no admitiéndose en ningún caso que su fachada coincida con la fachada general del edificio. En la zona de retiro del gálibo no se admitirá ningún tipo de construcción a excepción de obras de coronamiento. Cuando en el "gálibo" se proyecten construcciones con techo inclinado o curvo, la altura máxima admitida será de 3,50 metros que se tomará en el punto medio de la cubierta.

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

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

4) Sector Rambla

Artículo 42. Sector Rambla

42.1 Delimitación.

El eje vial de Pbro. Baldomero Vidal y Avda de los Iracundos desde Andresito hasta Estefanell a ambos lados en igual tramo hacia el Río Uruguay y los predios frentista a Pbro. Baldomero Vidal.

42.2 Uso del suelo.

Se permitirá el uso predominantemente recreativo, deportivo y turístico.

El uso residencial sólo se admite desde Andresito hasta Estefanel por Pbro. Baldomero Vidal al Oeste. Se admite el uso residencial de vivienda particular y alojamientos turísticos.

Complementariamente a los mismos, servicios comerciales, equipamiento y servicios compatibles.

42.3 Prohibiciones.

Se prohíbe los usos industriales y extractivos.

Desde Pbro. Baldomero Vidal hacia el Río Uruguay se prohíbe toda construcción permanente, admitiéndose únicamente construcciones livianas, desmontables de pequeño porte para usos complementarios de servicios (infraestructura turística, deportiva y recreativa).

42.4 Fraccionamiento.

En toda la zona se prohíbe la subdivisión de predios.

42.5 Edificabilidad.

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

Para el resto de las construcciones en la zona se prevé una altura máxima de 6 metros edificados sobre cota +10,00 de cota Puerto.

Para toda la zona:

- retiro frontal de 4 metros.
- FOS 50%

Tratándose del uso residencial admitido, las nuevas construcciones se deberán edificar sobre la cota +10.00 de cota Puerto y tendrán las siguientes condiciones de edificabilidad: En esta zona se admite como altura máxima 4 plantas correspondiente a 12,00m de altura. Se exigirá Planta Baja libre.

En esta zona se admite "gálibo". Sobre las alturas máximas u obligatorias admitidas únicamente para esta zona, podrá construirse otro piso habitable de altura máxima exterior 3.00 metros, cuya fachada deberá retirarse como mínimo 3.00 metros del plano frontal de edificación, no admitiéndose en ningún caso que su fachada coincida con la fachada general del edificio. En la zona de retiro del "gálibo" no se admitirá ningún tipo de construcción a excepción de obras de coronamiento. Cuando en el "gálibo" se proyecten construcciones con techo inclinado o curvo, la altura máxima admitida será de 3.50 metros que se tomará en el punto medio de la cubierta.

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

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

5) Sector Costanera Norte

Artículo 43. Costanera Norte

43.1 Delimitación.

El eje vial de Costanera Norte desde Estefanel hasta Avda. de las Américas a ambos lados en igual tramo hacia el Río Uruguay y los predios frentista a Costanera Norte más las manzanas 525, 527, 523, 479,421, según plano N° 3.

43.2 Uso del suelo.

Se permitirá el uso predominantemente recreativo, deportivo, turístico.

Complementariamente a los mismos, servicios comerciales, equipamiento y servicios compatibles.

Uso condicionado: logístico para el Paso de Frontera en padrón N° 2 de CARU.

43.3 Prohibiciones.

Se prohíbe los usos para residencia permanente, industrial y extractivos.

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

43.4 Fraccionamiento.

En toda la zona se prohíbe la subdivisión de predios.

43.5 Edificabilidad.

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

- retiro frontal de 4 metros.
- FOS 50%

43.6 – Faja de Protección Ambiental

Se prevé una Faja de Protección Ambiental en la desembocadura del Arroyo la Curtiembre de la planicie de inundación que incluye los padrones municipales : 528,34,347,190,213,191.

Uso de suelo: Reserva ambiental de protección de humedales.

Prohibiciones: área non edificandi.

2- Zona Urbana de Desarrollo Sur. (ZUDS) -

Artículo 44. Zona Urbana de Desarrollo Sur. (ZUDS)

Se trata de una zona de desarrollo vinculada al Proyecto Urbano de Accesos al Puerto siendo su traza de Acceso Sur por Avda Park Way.

Se trata de una zona directamente asociada a las áreas inundables de la planicie de inundación del Arroyo Sacra y Río Uruguay e identificadas dentro del límite de la curva TR 100 por el Mapa de Riesgo cuyas regulaciones y acciones concretas a desarrollarse integran el presente Plan Local.

Se elaborará un Programa de Relocalizaciones en etapas vinculado a los distintos requerimientos del Proyecto Global de Accesos al Puerto.

Estas relocalizaciones serán monitoreadas complementadas por el Control Territorial correspondiente y por Proyectos de resignificación de los espacios liberados.

Se considera a la Zona como una Unidad de Actuación Territorial a los efectos de su desarrollo mediante los Programas concretos.

Delimitación : Pte Viera desde Uruguay hasta Sarandí. Sarandí hasta Colonia; Colonia hasta Ituzaingó; Ituzaingó hasta Ledesma; Ledesma hasta Solís; Solís hasta Pinilla; Pinilla hasta Soriano; Soriano hasta H. Gutierrez Ruiz; H- Gutiérrez Ruiz hasta Avda Gral José de San Martín; Avda Gral José de San Martín hasta calle N° 115 de las chacras de Paysandú, por ésta hasta su internsección con Arroyo Sacra; al Sur Arroyo Sacra hasta su desembocadura en el Río Uruguay, incluyendose en esta zona al Parque Municipal en su totalidad; al Este Río Uruguay. Según Plano N° 5.

Con los siguientes sectores:

- 1) Sector A**
- 2) Sector B1 y B2**
- 3) Sector C**

- 4) Sector D**

- 1) Sector A**

Artículo 45. Delimitación: Pte Viera desde Uruguay hasta Sarandí. Sarandí hasta Colonia; Colonia hasta Ituzaingó; Ituzaingó hasta Ledesma; Ledesma hasta Solís; Solís hasta Pinilla; Pinilla hasta Avda. Francia (Park Way); por ésta hasta Ruta 3, Ruta 3 hasta Arroyo Sacra. Al Sur Arroyo Sacra hasta su desembocadura en Río Uruguay; al Este Río Uruguay.

45.1 Uso del suelo.

Uso preferente recreativo, deportivo y turístico.

Complementariamente a los mismos equipamiento y servicios compatibles.

Uso condicionado logístico únicamente al Oeste de Calle Entre Ríos

En esta zona se admite la ubicación de posible planta de tratamiento de OSE.

Según lo dispuesto en el Mapa de Riesgo plano N° se identifican zonas de alto riesgo que serán objeto de Programa de Relocalizaciones y posterior parquización y equipamiento de los espacios liberados, de modo de lograr la recuperación física, ambiental y social.

Se prevén Proyectos de Resignificación de Espacio con Parquizado, Polo logístico, Recuperación Ambiental del Arroyo Sacra por tramos, Proyecto de Jardín Botánico y Parque Cívico en el Parque Municipal.

45.2 Prohibiciones.

Se prohíbe todo tipo de construcción permanente con destino a vivienda o uso industrial.

Únicamente se admitirán construcciones livianas, desmontables, de pequeño porte, que tengan por destino usos y actividades complementarias a los usos preferentes (infraestructura recreativa, deportiva, turística y logística). Queda prohibida en esta zona todo tipo de actividad extractiva.

45.3 Fraccionamiento.

En toda la zona se prohíbe la subdivisión de predios

45.4 Edificabilidad.

Para las construcciones livianas admisibles en la zona se prevé una altura máxima de 3 metros retiro frontal de 4 metros.

En el caso de los depósitos para uso logístico se admite:

- altura máxima de 6 mts.
- FOS 50%

1) Sector Puerto

Artículo 46. Sector Puerto.

Se trata del Sector dentro de la Zona Urbana Ribereña Norte donde se encuentran ubicadas las instalaciones portuarias así como demás infraestructura para el desarrollo de esta actividad.

46.1 Delimitación de Sector Puerto.

Calle Presidente Viera entre Colonia y Uruguay.

46.2 Uso de suelo:

Actividades portuarias y actividades conexas complementarias de esta actividad tales como playa de contenedores.

Posibles instalaciones de planta de tratamiento de efluentes urbanos.

Se preservarán los valores patrimoniales urbanos y arquitectónicos que presenta.

46.3 Prohibiciones.

Se prohíbe los usos para residencial permanente, industrial y extractivos en toda la zona.

46.4 Fraccionamiento.

En toda la zona se prohíbe la subdivisión de predios.

2) Sector B

Artículo 47. Delimitación: Al Norte Avda Gral. San Martín desde Pinilla hasta Avda Enrique Chaplin; al Este Avda Chaplin hasta calle N° 48 Sur; al Sur calle N° 48 Sur hasta Solano García; Solano García hasta calle N° 42 Sur; por ésta hasta Joaquín Suárez; por ésta hasta Benito Chaín hasta su intersección con Avda Francia y por esta hasta Pinilla.

La zona se subdivide en 2 Sectores:

Sector B1: Entre Pinilla y Bvar. Artigas

Sector B2: Entre Bvar.. Artigas y Avda. Enrique Chaplin

-Sector B1

Artículo 48 - Uso del suelo.

Uso preferente residencial

Actividades complementarias al uso residencial: servicios compatibles y equipamiento.

Compatible: uso logístico, se permiten depósitos

48.1 -Prohibiciones.

Se prohíbe el uso logístico e industrial.

48.2 - Fraccionamiento.

En toda el área los fraccionamientos deberán tener un frente mínimo de 10 m. y un área mínima de 300 m². y se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación, salvo los casos particulares expresamente establecidos en el presente Decreto.

- Edificación sobre cota +10.00 del cero Puerto para uso residencial.
- Retiro frontal de 4 m. a partir de la línea de propiedad
- Retiros laterales: en frentes menores a 10m. no se exigirán retiros.
- En frentes entre 10 y 30m, unilateral de 3 m.
- En frentes mayores a 30m, bilaterales de 3m.
- Superficie máxima edificable del predio (FOS), 60 %.
 - Altura máxima 9 m.
 - Sobre la Av. San Martín (ambos frentes) se podrá construir hasta 12 m. de altura.
 - Sobre Park Way se podrá construir hasta 12 m. de altura.

-Sector B2

Artículo 49 -Uso del suelo.

Uso preferentemente residencial.

Actividades complementarias al uso residencial: servicios compatibles y equipamiento.

Compatible: se permiten depósitos

49.1 - Prohibiciones

Se prohíben usos extractivos e industriales.

Se prohíben los usos logísticos.

49.2 - Fraccionamiento y Edificabilidad por Sectores

Lotes con red de agua potable y saneamiento de OSE (o en su defecto con el sistema de saneamiento construido y aprobado por las oficinas competentes), eléctrica de UTE y pavimento con riego bituminoso, frente mínimo 15 m. y superficie mínima 450 m².

Los que no cumplan con algunos de los requisitos establecidos en el inciso anterior, deberán fraccionarse de tal manera que ocupen tantos solares del proyecto definitivo como sean necesarios, hasta llegar a un mínimo de 2.000 m².

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

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

3) Sector C

Artículo 50 - Delimitación: Al Norte calle Nº 48 Sur hasta Solano García; Solano García hasta calle Nº 42 Sur; por ésta hasta Joaquín Suárez; por ésta hasta Benito Chaín hasta su intersección con Avda. Park Way; Al Sur Avda. ParkWay; .al Este Avda. Enrique Chaplin.

50.1 -Uso del suelo.

Uso preferente logístico.

Complementariamente a los mismos equipamiento y servicios compatibles.

Compatible: uso residencial

50.2 - Prohibiciones

Se prohíben usos industriales.

50.3 - Fraccionamiento y Edificabilidad por Sectores

Lotes con red de agua potable y saneamiento de OSE (o en su defecto con el sistema de saneamiento construido y aprobado por las oficinas competentes), eléctrica de UTE y pavimento con riego bituminoso, frente mínimo 15 m. y superficie mínima 450 m².

Los que no cumplan con algunos de los requisitos establecidos en el inciso anterior, deberán fraccionarse de tal manera que ocupen tantos solares del proyecto definitivo como sean necesarios, hasta llegar a un mínimo de 2000 m².

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

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

4) Sector D

Artículo 51 - Delimitación: Al Norte San Martín: al Este calle N° 115 hasta su intersección con Ruta Nacional N° 3; al Sur Park Way hasta su intersección con Ruta Nacional N° 3 y por ésta hasta su intersección con calle N° 115. Al Oeste Avda Enrique Chaplin.

51.1 - Uso del Suelo.

Se permitirán los usos preferentemente logísticos, así como de servicios, residencial y producción agrícola.

Se verá condicionada la industria de pequeña escala.

53.2 - Prohibiciones

Se prohíben usos extractivos e industriales de gran escala.

51.3 - Fraccionamiento

Se podrá fraccionar en predios de 1 Há. de superficie mínima frentes mínimos 45 mts

51.4 - Edificabilidad

Condiciones para la edificación.

- Retiros frontales de 25 m. sobre Ruta Nacional N° 3 a partir de la línea de propiedad.
- Retiros bilaterales de 3 m., posteriores de 4 m. y altura máxima de 9 m.
- Superficie máxima edificable del predio (FOS): 40%.

ZONIFICACIÓN EN SUELO SUBURBANO

Artículo 52 - ZONIFICACION EN SUELO SUBURBANO.

Paysandú y su microrregión.

Zonificación secundaria en suelo suburbano Paysandú:

La zonificación secundaria en suelo suburbano, califica el suelo según usos y destinos predominancia y compatibilidad de los mismos, relación espacio libre, espacio construido, calidad ambiental, etc.

Según Plano N° 5.

Se determinan las siguientes zonas:

- 1) Zona suburbana SU1
- 2) Zona suburbana SU2
- 3) Zona suburbana SU3
- 4) Zona suburbana SU4
- 5) Zona suburbana SU5
- 6) Zona suburbana SU6
- 7) Zona suburbana industrial SU7
- 8) Zona suburbana industrial SU8

1) Zona Suburbana SU1

Artículo 53 . - Delimitación

Al Oeste el Río Uruguay desde calle N° 136 N hasta el Arroyo San Francisco, por éste hasta calle N° 120 , por ésta hasta calle N° 35, por ésta hasta calle 136 N y por ésta hasta Río Uruguay.-

Según Plano N° 5.

53.1 - Uso del Suelo, de SU1

Se determina para ellas el uso preferente residencial y complementario de producción agrícola y comercial.

53.2 - Prohibiciones de SU1

Quedan excluidas las actividades industriales de gran escala, así como actividades extractivas y logísticas.

53.3 - Fraccionamiento de SU1

Los fraccionamientos y construcciones que se realicen se deberán ajustar a las siguientes condiciones: Superficie mínima: 1 Há, frente mínimo 45 m..

Sin perjuicio de los mínimos exigidos en el inciso anterior, los fraccionamientos se deberán dimensionar de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo 6 del presente Decreto, de modo de asegurar un crecimiento ordenado de la trama vial.

53.4 - Edificabilidad de SU1

- Retiros frontal y bilateral de 10 m. respectivamente.
- Superficie máxima edificable del predio (FOS): 20%.
- Altura máxima 9 m.

2) Zona Suburbana SU2

Artículo 54 - Delimitación

Al Oeste Bulevar Artigas (N° 59) desde Av. Yapeyú (N° 64 N) hasta República de Colombia (N° 104 N); al Norte República de Colombia (N° 104 N) hasta Francisco Rodríguez Nolla (N° 99 A); al Este Francisco Rodríguez Nolla (N° 99 A) hasta Av. Wilson Ferreira Aldunate (N° 24 N), Avda. Enrique Chaplin (N° 83 N), Av.- Yapeyú (N° 64 N) hasta Bulevar Artigas.

Según Plano N° 5.

54.1 - Uso del suelo: Se determina un uso de suelo preferente residencial y complementario de producción agrícola y comercial. Se permitirán depósitos siempre que la actividad respete el uso de suelo de la zona.

54.2 - Prohibiciones de SU2

Quedan excluidas las actividades industriales de gran escala, así como actividades extractivas y logísticas.

54.3 - Fraccionamiento de SU2

Los fraccionamientos y construcciones que se realicen se deberán ajustar a las siguientes condiciones: Superficie mínima: 2000m²., frente mínimo 30 m.

Sin perjuicio de los mínimos exigidos en el inciso anterior, los fraccionamientos se deberán dimensionar de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo 6 del presente Decreto, de modo de asegurar un crecimiento ordenado de la trama vial.

54.4 - Edificabilidad de SU2

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

3) Zona Suburbano SU3

Artículo 55 - Delimitación

Al Norte Arroyo San Francisco, por este desde Primera Paralela al Este de Ruta N° 3 hasta calle 179 (letra L); al Oeste Primera Paralela al Este de Ruta N° 3 desde Arroyo San Francisco hasta calle N° 6 N; ; Al Sur calle N° 6 N desde primera Paralela al Este de Ruta N° 3 hasta calle 179 (letra L); al Este calle 179 (letra L) desde calle N° 6 N hasta Arroyo San Francisco.

Según Plano N° 5.

55.1 - Uso del Suelo de SU3

Se caracteriza por conservar características propias del medio rural, realizándose producción agrícola, recreativo y deportivo.

Se determina para ellas el uso preferente residencial y de producción agrícola, recreativo y deportivo, comercial, admitiéndose en forma condicionada industrias de producción local de pequeña escala. Las Industrias en esta zona deberán realizar un Programa de Actuación Integrada.

55.2 - Prohibiciones en SU3

Se prohíben las actividades extractivas.

55.3 - Fraccionamiento en SU3

La zona determinada como Suburbana ZS3, se podrá fraccionar en predios de 3 Hás. de superficie mínima y frente mínimo de 60 m.

55.4 - Edificabilidad en SU3.

Construcciones cumpliendo las siguientes condiciones: retiro frontal de 15 m. y bilateral de 10 m.

Superficie máxima edificable del predio (FOS): 20%.

4) Zona Suburbana SU4. De Usos Mixtos

Artículo 56 - Delimitación

Calle N° 120 N desde Calle N° 35 (Cont. De Avda Roldán) hasta su intersección con el Arroyo San Francisco; por éste hasta la 1era. Paralela a Ruta N°3 al Este hasta 1era. Paralela al Norte de la Ruta N° 90. Calle N° 179 del Ejido actual, 1era. Paralela al Sur de la Ruta N° 90 entre calle 179 y 1era. Paralela a Ruta N° 3 al Este hasta su intersección con Avda San Martín; por ésta hasta Francisco Rodríguez Nolla, N°104 N; por esta hasta República de Colombia, N° 35 y por esta hasta Avda. Dr. Roldán. Según Plano N° 5.

Esta zona se distingue:

- La **Subzona S 4.1**(general)
- La **subzona S 4.2** definida al Norte por la calle Yapeyú y al Sur por la Av. San Martín.

Artículo 57 - Usos del Suelo de SU4

57.1 - Usos del Suelo en la subzona SU4.1

Se permitirán los usos preferentemente logísticos, de servicios, residencial. Se complementarán con producción agrícola.

Se verá condicionada la industria de pequeña escala.

57.2 - Prohibiciones en SU4.1

Se prohíben usos extractivos e industriales de gran escala.

57.3 - Fraccionamiento en ZU4.1

Se podrá fraccionar en predios de 1 Há. de superficie mínima, frentes mínimos 45 mts.

57.4 - Edificabilidad en SU4.1

Condiciones para la edificación:

- Retiros frontales de 25 m. sobre Av. Las Américas y de 35 m. sobre Ruta Nacional N° 3 a partir de la línea de propiedad.
 - Retiros bilateral de 3 m.

- posterior de 4 m.
- altura máxima de 9 m.
- Superficie máxima edificable del predio (FOS): 40%.

Artículo 58 - Usos del Suelo en la subzona SU4.2

Se permitirán los usos preferentemente residencial y complementariamente de servicios. Sólo se permitirá la construcción de casas habitación, comerciales, emprendimientos de recreación, deportivos o culturales.

Se complementarán con producción agrícola.

58.1 - Prohibiciones en SU4.2

Se prohíben usos extractivos e industriales de gran escala.

Se prohíben las actividades logísticas.

58.2 - Fraccionamiento en SU4.2

Se podrá fraccionar en predios de 1 Há. de superficie mínima, frente mínimo 45 mts.

58.3 - Edificabilidad en SU4.2

Se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación:

- Retiros frontales de 25 m. sobre Ruta Nacional N° 90 y de 35 m. sobre Ruta Nacional N° 3 a partir de la línea de propiedad.
- Retiros bilateral de 3 m. y posterior de 4 m.
- Altura máxima de 6 m.
- Superficie máxima edificable del predio (FOS): 20%.

5) Suelo Suburbano SU5

Artículo 59. - Zona Suburbana SU5

Delimitación

Al Norte Arroyo Sacra, desde Río Uruguay hasta la intersección con Empalme a calle Guayabos, al Sur calle Empalme a Calle Guayabos hasta calle N° 27 Camino a Casa Blanca por esta hasta calle 80 S; por ésta hasta calle Constitución de 1830, por esta hasta calle 88 S (Calle Igualdad) y por ésta hasta Río Uruguay.

Según Plano N° 5.

59.1 - Uso de suelo

Se determina para ellas el uso preferente residencial y complementario de producción agrícola y comercial, admitiéndose en forma condicionada la industria de pequeña escala.

Se prohíbe el uso residencial, tratándose de áreas "Non Edificandi" aquellas así dispuestas por el Mapa de Riesgo (Plano N°).

Se admiten en la zona los programas de vivienda de interés social.

59.2 - Prohibiciones

Quedan excluidas las industrias de gran escala, así como para usos extractivos.

59.3 - Fraccionamiento de SU5

Los fraccionamientos y construcciones que se realicen en el área S5 deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 1 Há.,
- frente mínimo 45 m.
- Para vivienda de interes social mínimo de fraccionamiento 150 m².

59.4 - Edificabilidad

Se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación:

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

6) Suelo Suburbano SU6.

Artículo 60. Zona Sub-urbana SU6.

Delimitación:

La zona determinada **SU6**, es un enclave en donde se admitirá el uso para Cementerio Parque. Se caracteriza en su totalidad como Suelo Suburbano, Padrón N° 8538.

Se aplicará la normativa departamental que rige la actividad de Cementerios y Hornos Crematorios (Decreto N° 7366/2016).

Según Plano N° 5.

7) Suelo Suburbano industrial SU7.

Artículo 61. Zona Sub-urbana Industrial Norte, ZS7 (predios de ANCAP)

Delimitación:

Se determina como área para Parque Industrial los predios propiedad de ANCAP con la siguiente delimitación: al norte calle N° 136 -N, al este calle N° 35 Dr. Roldán, al Sur calle N° 112 – N Av. de las Américas y por el oeste costa del Río Uruguay.

Las industrias ya instaladas en la zona o que se instalen en el futuro deberán cumplir con la Ley de Impacto Ambiental, N° 16446/94 y su decreto reglamentario N° 435/94 del 21/9/94.

Según Plano N° 5.

61.1 - Uso del Suelo en SU7

Se permitirán los usos preferentemente industriales y logísticos. Se complementarán con servicios de apoyo y servicios educativos vinculados a lo tecnológico.

61.2 - Prohibiciones en SU7

Se prohíben los usos extractivos y residenciales.

61.3 - Fraccionamiento en SU7

No se permite fraccionar.

61.4 - Edificabilidad en SU7

Autorizaciones previas por medio de consulta a la Intendencia, según índole de proyectos vinculados a la actividad.

8) Zona de desarrollo Industrial SU8

Artículo 62. Zona de desarrollo Industrial SU8

Delimitación:

Se determina como área para Parque Industrial el Padrón N° 7981/parte según el plano de la Intendencia Departamental y padrón N° 7982. En el sector Sur del padrón N° 7982 se encuentra ubicado el relleno sanitario, siendo el mismo un sector "Non Edificandi". incluso luego de se recalificado como espacio público, su destino no podrá ser vivienda.

En la zona se prevé un uso de suelo industrial, prohibiéndose el uso residencial.

Toda actividad Industrial que allí se realice deberá cumplir estrictamente con la Ley de Impacto Ambiental N° 16.466 del 19/1/94 y su Decreto Reglamentario N° 435/94 del 21/9/94, Ley N° 17.555 y Decreto Departamental N° 3833/00.

Según Plano N° 5.

62.1 - Uso del Suelo en SU8

Se permitirán los usos preferentemente industriales y logísticos.
Se complementarán con servicios de apoyo y capacitación para la producción industrial.
Estos usos están condicionados por el sustrato soporte, relleno sanitario, con valorización energética.

62.2 - Prohibiciones en SU8

Se prohíben los usos extractivos y residenciales.

62.3 - Fraccionamiento en SU8

Se establece un mínimo de fraccionamiento de 2000². de superficie y un frente mínimo de 45 m.

62.4 - Edificabilidad en SU8

Se deberán solicitar las debidas autorizaciones por medio de consulta a la Intendencia, según índole de proyectos.

9) Zona Suburbana turística STP

Artículo 63. Zona Suburbano de Prioridad Turística (STP) “Corrales de Abasto” o Parque San Francisco, sobre el Arroyo San Francisco

Declárese de Interés Departamental el área denominada Corrales de Abasto o Parque San Francisco, de propiedad municipal, Padrón N° 18 rural y se categoriza como suburbano de prioridad turística.

Según Plano N° 5.

63.1 - Uso del Suelo

El uso preferente de dicho predio es de conservación ambiental, recreativo y de esparcimiento, incluyendo en forma condicionada el uso de carácter turístico y equipamiento deportivo; determinándose la valorización y protección de sus características ambientales y paisajísticas.

Se permitirá el asentamiento temporal de campamentos en las zonas que se determinen expresamente, fuera de la franja no edificandi.

Se admitirá el desarrollo por parte de la Intendencia de Paysandú –por sí o en conjunto con otros actores- de actividades, equipamientos e infraestructuras de tipo turístico amigables con el ambiente.

63.2 - Prohibiciones

Se preservará toda el área de bosque natural, humedales, y se determina una franja no edificandi de 150 metros paralela al curso de agua al norte del arroyo San Francisco.

Se prohíben los usos extractivos y residenciales.

Se prohíbe la urbanización del predio, así como la implantación de cualquier actividad que atente contra la preservación ambiental y la biodiversidad.

63.3 - Fraccionamiento

Se admitirán fraccionamientos con superficie mínima de 1 há.

63.4 - Edificabilidad

Retiros frontal, bilateral y posterior de 10 mts.

63.5 – Zona de Protección Turística de Corrales de Abasto

Se establece una zona de 1 km. de ancho desde los límites del padrón N° 18, denominada zona de protección turístico de Corrales de Abasto. Se protegerá especialmente el paisaje de flora y fauna particular del entorno, favoreciendo la biodiversidad.

Podrán desarrollarse actividades productivas que no afecten el medio ambiente y actividades agro-turísticas.

Se admitirá el desarrollo por parte de la Intendencia de Paysandú –por sí o en conjunto con otros actores- de actividades, equipamientos e infraestructuras de tipo turístico amigables con el ambiente.

Artículo 64. ZONIFICACION EN SUELO RURAL

De acuerdo a lo previsto por el artículo 19 de este Decreto Departamental el suelo categoría rural se encuentra excluida de todo proceso de asentamiento poblacional y consecuentemente de cualquier tipo de urbanización o fraccionamiento con propósito residencial o para instalaciones industriales, logística o servicios, salvo los vinculados a la producción.

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

a) SUELOS RURALES NATURALES:

Se categorizan como suelos rurales naturales, estableciéndose los mismos como zona de preservación y conservación de bosque galería que actúa como amortiguación a los álveos de los cursos de agua de la microrregión.

Para la determinación de los álveos de los cursos de agua se deberán utilizar los criterios establecidos en la normativa nacional vigente (Código de Aguas).

b) SUELOS RURALES PRODUCTIVOS:

Los suelos de la microrregión antes definida que no hayan sido categorizados como urbanos o suburbanos ni como de prioridad turística se categorizan como suelos rurales productivos.

Los suelos rurales productivos deberán poner en práctica vías de desarrollo que garanticen la sustentabilidad de los ecosistemas.

Se entiende por agricultura sustentable el manejo y conservación de los recursos naturales y la orientación de cambios tecnológicos e institucionales de manera tal que aseguren la satisfacción de las necesidades humanas en forma continuada para la presente y futuras generaciones.

Dentro de los suelos rurales de producción sustentable de la microrregión pueden identificarse:

a) Rural Productivo. ZR1

El suelo categoría rural productivo se caracteriza como un ámbito de prioridad agropecuaria

Está integrado por espacios territoriales con aptitud para la producción rural, destinados a fines agropecuarios, forestales o similares; que se encuentren en producción y en los cuales se pretenda mantener y consolidar estos usos.

Los usos preferentes serán la conservación ambiental y la producción agropecuaria. Complementariamente se admitirá el uso residencial necesario a la finalidad productiva y se admitirán condicionadamente industrias de producción local vinculadas a la actividad agraria.

b) Rural Natural. ZR2

El suelo categoría rural natural es una subcategoría en los suelos rurales, predominantemente natural y es Interés Departamental proteger su biodiversidad y sus valores ambientales en general. Son categorizados como las siguientes áreas:

b.1) Río Uruguay, su costa, los arroyos y sus entornos, las áreas de playa, bañados y vistas de interés, según Plano N° XX , salvo los tramos de aquellos que atraviesan zonas urbanas o suburbanas que se regirán por la zona en particular.

b.2) Zona comprendida entre la calle 88 S, camino a Casa Blanca y Río Uruguay (Zona de Blanqueal)

b.3) Montes Rivereños comprendidos en las zonas rurales.

REGULACIÓN PARA LA PRODUCCIÓN

Artículo 65. - REGULACIONES PARA LA PRODUCCIÓN

a- Distancias mínimas para la aplicación de agroquímicos:

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

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

b- Engorde a corral

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

Prohibiciones:

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

Se admite:

- En zonas no inundables (con una probabilidad de ocurrencia de inundaciones de menos de 1 cada 50 años).
- Con pendientes del terreno entre 1,5 - 3%.
- En distancia a toma de agua superficial para captación de agua con destino a potabilización ≥ 5 Km.
- Con profundidad a la napa freática ≥ 3 m.
- En suelos con baja permeabilidad hidráulica (cond. hidráulica $\leq 1 \times 10^{-3}$ cm//sec).

- Distancia \geq de 10 Km. al límite exterior de las zona urbanas definidas por el presente plan y zonas determinadas con destino turístico y centros de estudio
- Distancia \geq de 2 Km. de rutas nacionales.
- En presencia de otros Establecimientos de Engorde a Corral, siempre que los efectos sobre el ambiente no se potencien.

c- Cultivos transgénicos

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

d- Distancias mínimas para la actividad forestal

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

e- Monte nativo ribereño y Blanqueal

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

f- Regulación de salas de extracción de miel

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

Distancias mínimas: No se podrán instalar salas de extracción de miel a menos de 200 mts del límite de las zonas urbanas establecidas en el presente Plan así como viviendas, centros de estudio, Rutas Nacionales o Caminos Departamentales , porteras y accesos a predios.

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

OTRAS LOCALIDADES

Artículo 66. CONSTANCIA.

Delimitación. Declárese como Pueblo Constancia a todo el territorio ocupado por dicho Centro Poblado cuyos límites se establecen de la siguiente manera: Norte por límite noroeste de padrón N° 2972, y límite noroeste de los siguientes padrones pertenecientes a Plan MEVIR padrón N°12291, calle pública y padrones 12286, 12287 y 12288, calle pública y los padrones 12277 y 12278, y límite noroeste del padrón 485. Al Sureste Ruta Nacional 3; al Suroeste límite sur del padrón N° 8596. Al Oeste, límite oeste de los padrones N° 8596, 3040 y 485.

Se categoriza como suelo suburbano a todo el territorio dentro de los límites establecidos para el Centro Poblado.

66.1 Uso de suelo:

Se determina para ellas el uso preferente residencial y complementario de producción agrícola intensiva y comercial, admitiéndose en forma condicionada la industria de

pequeña escala. Se admiten en la zona los programas públicos de vivienda de interés social.

66.2. Prohibiciones

Quedan excluidas las industrias de gran escala, así como palos usos extractivos.

66.3 Fraccionamiento

Los fraccionamientos y construcciones que se realicen deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

Superficie mínima 450 m², frente mínimo 15 m.

Para vivienda de interés social mínimo de fraccionamiento mínimo 150 m².

66.4. Edificabilidad

Se deberán aplicar las siguientes condiciones para la edificación:

Retiros frontal, bilateral y posterior de 10 m.

Superficie máxima edificable del predio (FOS): 20%.

Altura máxima 9 m.

Para vivienda de interés social se prevé un retiro unilateral de 3 mts.-

7) ZONIFICACIÓN EN CENTRO POBLADO DE CASA BLANCA

Artículo 67. Casa Blanca. Interés Departamental,

Declárese de Interés Departamental la conservación y puesta en valor del Centro Poblado Casa Blanca y su entorno inmediato, entendiéndose como tal el territorio ocupado por ese centro poblado cuyos límites son los siguientes y que se establecen el plano N° 5.

Artículo 68. Delimitación.

Al Noroeste Río Uruguay, al Este Límite Oeste del padrón rural actual N° 10258 hasta intersección de Camino Casa Blanca y Camino Bassotti y por éste al Sur hasta Pueblo Bassotti. Pueblo Bassotti incluye los padrones urbanos actuales N° 8903 al 8916 y faja de del padrón rural actual N° 6092 sobre Camino Bassotti, el cual se categoriza como suburbano.

Al Suroeste Pueblo Bassotti, límite Noreste del Padrón rural actual N° 10120 hasta Río Uruguay.

Según Plano N° 5.

Artículo 69. Categorización de suelos

Se categorizar como suelos urbanos a todo el territorio comprendido dentro de los límites fijados en el artículo anterior del presente decreto.

Artículo 70. Zonificación en Casa Blanca.

A los efectos del ordenamiento territorial y la conservación patrimonial del centro poblado y su adecuado desarrollo se determinan las siguiente zonas:

Según Plano N° 15.

- 1) Zona Urbana Patrimonial (ZUP)**
- 2) Zona Urbana Frigorífico (ZUF)**
- 3) Zona Urbana Servicios (ZUS)**
- 4) Zona Urbana Basotti (ZUB)**
- 5) Zona Urbana de Expansión (ZUE)**
- 6) Zona Urbana de Uso Turístico (ZUT)**

1) Zona Urbana Patrimonial (ZUP)

Artículo 71. Zona Urbana Patrimonial (ZUP):

Delimitación: En ésta se localizan las antiguas casas-habitación originarias del centro poblado, según plano N° 15.

71.1 Uso del suelo en ZUP.

Se permitirá el uso predominantemente residencial, comercios de abastecimiento cotidiano y establecimientos de servicios recreativos y turísticos.

Uso condicionado: se permitirá la elaboración de productos artesanales que no afecten el medio ambiente.

71.2 Prohibiciones en ZUP.

Se prohíbe los usos extractivos e industriales, comerciales mayoristas y de grandes superficies.

71.3 Fraccionamiento y edificabilidad en ZUP.

En toda la zona se prohíbe la subdivisión de predios manteniéndose el fraccionamiento existente en el plano N° 15.

En esta zona se respetará el ancho actual de las calles.

Los predios de la zona que son o fueron "propiedad del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, deben conservar sus frentes y áreas tales como eran al 1º de "enero del año 2002.-

Para los demás predios de esta zona rigen los siguientes mínimos de frentes, "áreas y retiros: a) predios con agua potable de OSE, pavimento de tosca o "ripió y energía eléctrica de UTE: frentes 20 metros; área 500 metros cuadrados. "Retiros: frontal 4m. y bilateral 3m. b) predios sin agua potable de OSE, con "pavimento de tosca o ripio y energía eléctrica de UTE: frentes 40 metros y "área 2.000 m2. Retiros: frontal 4 m. y bilateral 5 m.

71.4 Características de las construcciones en ZUP.

Las construcciones existentes en esta Zona, así como las reformas que a éstas se realicen y las construcciones futuras, deberán conservar las características generales arquitectónicas y urbanísticas del Centro Poblado.

En ellas se procurará respetar la tipología y morfología de las edificaciones existentes, sistemas constructivos y materiales originales (techos a 2 aguas, construcciones rectangulares color blanco, etc.) e implantación (retiros, alturas, etc.).

Se permitirán la pintura de murales en las paredes de las construcciones, fomentando la intervención artística en el entorno urbano para el disfrute de la misma por la población en general.

Las ampliaciones deberán ser concebidas teniendo un desarrollo y convivencia armónicos con aquellos elementos y edificios preexistentes.

Se deberá incluir la plantación de como mínimo 1 árbol cada 5m lineales de frente.

71.5 Servidumbre de paso y apertura de calle en ZUP

Se establece una servidumbre de paso de 15 metros de ancho cuyo destino será la instalación de las conexiones hidráulica, eléctricas y tránsito de vehículos o tropas del Frigorífico hacia la zona rural. Esa servidumbre tendrá como borde Sur la línea de alta tensión existente.

Asimismo se prevé la apertura de una calle vehicular de 17 metros en el mencionado tramo según plano Plano N° 15.

A los efectos de dar continuidad a las sub zonas A-1 y A-2 pasa a dominio público para calle el predio de 18.43 m.c. señalado en el Detalle "A" del Plano Oficial No. 54. Los referidos predios serán cedidos al uso público por los propietarios para finalidades básicas de circulación y protección ambiental respectivamente.

2) Zona Urbana Frigorífico (ZUF)

Artículo 72. Zona Urbana Frigorífico (ZUF)

Delimitación: Prédio ocupado actualmente por las instalaciones de la Planta Frigorífica, padrones N° 164 y 165, según plano N° 15.

72.1 - Uso de suelo.

Se prevé el uso de suelo industrial frigorífico

Podrá mantenerse la industria existente en el predio que ocupa actualmente la planta frigorífica que dio origen al centro poblado, mientras el mismo se mantenga como tal.

72.2 - Fraccionamiento

En la zona no se admite ningún tipo de fraccionamiento, debiéndose conservar tal cual es su estado actual.

72.3 - Edificabilidad.

Las construcciones existentes en el predio ocupado por el establecimiento frigorífico así como las reformas y construcciones futuras, deberán conservar las características originales.

Las futuras ampliaciones deberán estar retiradas como mínimo 15 metros de la línea de propiedad.

En la zona lindante al Río, se deberá respetar la ribera ensanchada y las alturas máximas existentes.

3) Zona Urbana Servicios (ZUS)

Artículo 73. Zona Urbana Servicios (ZUS)

Delimitación:

Padrón N° 133 ocupado por el Club Atlético Casa Blanca, Padrón N° 134 ocupado por la Escuela Pública No. 21. Padrón N° 136 con límite al Norte de Línea de alta, que contiene las instalaciones originales para encierro y manejo de ganado, corrales, mangas, etc. y está deslindado en el Plano N° 15.

73.1 Uso del suelo:

Se destina a área de expansión recreativa y de **servicios propios** del centro poblado y complementariamente usos logísticos.

73.2 Fraccionamiento

No se permite su fraccionamiento.

73.3 Edificabilidad

Su edificabilidad se definirá en el Programa de Actuación Integrada.

4) Zona Urbana Basotti (ZUB)

Artículo 74. Zona Urbana Basotti (ZUB)

Delimitación: Padrones urbanos actuales N° 8903 al 8916 y padrón N° 6992 sobre Camino Bassotti, el cual se categoriza como suburbano por el presente decreto.

Según Plano N° 15.

74.1 - Uso de suelo: Se permitirá el uso predominantemente residencial, comercios de abastecimiento cotidiano.

74.2 - Fraccionamiento

Se establece un fraccionamiento mínimo de 450 m² con un frente de 15 mts.

74.3 - Edificabilidad

Los predios de la zona deben conservar sus frentes y áreas tales como eran al 1º de enero del año 2002.-

Retiros: frontal 4m. y bilateral 3m.

5) Zona Urbana de Expansión (ZUE)

Artículo 75. Zona de Proyecto Almería

Ubicada en el padrón rural No. 10.113, lindero al centro. La misma consta de 3 Hás. (tres hectáreas) de superficie, ubicada sobre la cota + 10 m., según plano N° 5.

75.1 Uso de suelo Zona de Proyecto Almería

Los predios existentes o a crear deberán destinarse a vivienda, comercios de abastecimiento cotidiano y establecimientos de servicios recreativos y turísticos. Como excepción se permitirá la instalación de industrias artesanales que no afecten el medio ambiente, debiendo para ello contar con la autorización expresa de la Dirección Nacional de Medio Ambiente del MVOTMA y el control de la Intendencia de Paysandú. “Queda prohibida en ellas la instalación de todo otro tipo de industrias así “como de comercios mayoristas o comercios de “grandes superficies” (Ley No. “17.188 y concordantes).

75.2 Fraccionamiento y edificabilidad

Rigen los siguientes mínimos de frentes, áreas y retiros: a) “para predios dotados con agua potable de OSE, pavimento de tosca o ripio “y servicio de electricidad de UTE; frentes 20 metros y área 1.000 m. c.. Retiros: “frontal 5 m. bilateral 3 m. b) para predios dotados con pavimento de tosca y “servicio de electricidad de UTE; frentes 40 metros y área 2.000 m.c.. Retiros: “frontal 10 m. bilateral 5 m..-

75.3 Las calles vehiculares tendrán un ancho mínimo de 17 metros y las “peatonales de 7 metros.

6) Zona Urbana de Uso Turístico (ZUT)

Artículo 76. Zona de uso turístico

Delimitación: Padrones al norte de donde se localizan las antiguas casas-habitación originarias del centro poblado, padrón es urbanos de la Localidad Catastral de Casa Blanca, Nos. 155, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 127, 148, 149 según plano N° 5.

76.1 Uso del suelo en ZUT.

Se permitirá el uso predominantemente residencial, comercios de abastecimiento cotidiano y establecimientos de servicios recreativos, turísticos y culturales.

Uso condicionado: se permitirá la elaboración de productos artesanales que no afecten el medio ambiente. Zona que contiene, Pulpería, cabañas de alquiler, huertas y otros emprendimientos turísticos.

76.2 Prohibiciones en ZUT.

Se prohíbe los usos extractivos e industriales, comerciales mayoristas y de grandes superficies.

76.3 Fraccionamiento y edificabilidad en ZUT.

Rigen los siguientes mínimos de frentes, áreas y retiros: a) "para predios dotados con agua potable de OSE, pavimento de tosca o ripio "y servicio de electricidad de UTE; frentes 20 metros y área 1.000 m. c.. Retiros: "frontal 5 m. bilateral 3 m. b) para predios dotados con pavimento de tosca y "servicio de electricidad de UTE; frentes 40 metros y área 2.000 m.c. Retiros: "frontal 10 m. bilateral 5 m..-

Artículo 77. Línea de Ribera en Casa Blanca.

En todo caso se establecerá la faja de defensa de costa establecida en el artículo 153 del Código de Aguas, en la redacción dada por el artículo 193 de la ley número 15.903 de 10 de noviembre de 1987.

Asimismo en todos los predios ribereños del centro poblado y a todos los efectos se deberá respetar sobre la costa del Río Uruguay las previsiones del artículo 50 de la ley 18.308 que establece la protección de las zonas costeras mediante los instrumentos de ordenación territorial y lo establecido por el artículo 83 numeral 1 literal g) de la ley 18.308 que establece que:

- Ningún predio y ninguna vía pública que sirva de único acceso a predios podrá situarse ni total ni parcialmente en terrenos inundables, o que estén a nivel inferior a 50 centímetros por encima del nivel alcanzado por las más altas crecientes conocidas.
- Tampoco podrá situarse ningún predio en los casos de contiguidad a los cauces del dominio público, dentro de las tierras abarcadas por una faja costera de 150 metros de ancho por lo menos, medida según lo dispone el Código de Aguas, a partir de la línea de ribera.
- En todo fraccionamiento de predios costeros, la faja de 150 (ciento cincuenta) metros determinada a partir de la línea superior de la ribera pasará de pleno derecho al dominio público.
- No se podrá admitir excepción alguna a lo previsto en el presente artículo

Artículo 78. Inventario y Catálogo Patrimonial en Casa Blanca.

La Intendencia realizará un inventario y catalogación de las construcciones y espacios urbanos existentes en el Centro Poblado desde el punto de vista patrimonial. En el mismo se determinarán las construcciones y demás elementos de distinta índole que deban integrar el patrimonio cultural a los efectos de su protección. Entre ellos se cuentan: edificaciones singulares: la Iglesia, el almacén de ramos generales, casa habitación principal del establecimiento etc.; instalaciones: los corrales y dependencias para manejo del ganado, cañería, de agua, vestigios de antiguos medios de comunicación, muelle; complejo industrial: sus talleres y dependencias inmediatas, etc.

Artículo 79. Permisos de Construcción; tratamiento y evacuación de efluentes.

Todas las construcciones deberán realizarse de acuerdo a un Permiso de Construcción expedido por la Intendencia de Paysandú y contar con la habilitación final del mismo. Los propietarios deberán regularizar las construcciones existentes.

Tanto en los permisos de construcción nuevos como en aquellos que se expidan cuando se regularicen obras existentes, se exigirá que el saneamiento de los edificios vierta a un dispositivo aprobado por OSE y la Intendencia de Paysandú.

Artículo 80. Disposiciones generales de fraccionamiento y edificabilidad en Casa Blanca.

Las alturas de las construcciones se medirán a partir de la cota + 0,30 mts. de la rasante definitiva de la calle frentista al lote, frente al punto medio del mismo.

Las construcciones para cualquier destino que se implanten deben tener una “altura mínima de 2m. 40 (medida en la mínima del techo) y máxima de 6m o el equivalente a dos plantas (medida en la máxima del techo). El área máxima edificable será del 30 % por planta.

Artículo 81. Jerarquización vial del Centro Poblado Casa Blanca.

Se definen como vías de circulación principales: a) el camino vecinal existente y que sirve de límite parcial al sur-este; b) la calle No. 15 de circunvalación que va desde el Camino Vecinal hasta su intersección con la calle No. 14; c) la calle central que conduce desde la boca del Camino Vecinal a Paysandú hasta la portería del Frigorífico (parte de las calles Nos. 12 y 13); d) un paseo costero de carácter público, a trazar en la ribera ensanchada. e) calles de conexión y calle principal en Proyecto Almería.

Artículo 82. Espacios Públicos

Se prevé un proyecto de readecuación de la Plaza en la zona ZUP, revalorizándola con equipamiento urbano acorde.

Se procurará el acceso costero de carácter público como paseo costero, como espacio de disfrute y encuentro del espacio público

CAPITULO VI- DISPOSICIONES GENERALES PARA EL AMANZAMIENTO, FRACCIONAMIENTO.

Artículo 83. Criterios generales.

Como criterio general, se establece que los amanzamientos y fraccionamientos deberán cumplir integralmente con las disposiciones de la Ley N° 18.308.

Se prohíbe, con las sanciones establecidas por el art. 129 del presente Decreto, toda división de la tierra que implique crear lotes independientes menores en superficie a 300 metros cuadrados, sin perjuicios de las superficies determinadas por zona en las fichas técnicas de zonificación (anexo III). Con carácter excepcional, en las actuaciones de programas de viviendas de interés social podrán permitir fraccionamientos con una superficie de hasta 150 metros cuadrados por lote.

Artículo 84. Normas de diseño para futuros fraccionamientos.

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

No se autorizarán fraccionamientos en los cuales, las construcciones existentes en las futuras fracciones, no puedan ser regularizadas por incumplimiento de la normativa de edificabilidad establecida para cada zona.

Artículo 85. Aprobación de la Intendencia.

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

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

Artículo 86. Espacios de Uso Público.

Cuando se proyecte cualquier subdivisión de tierras destinadas a la formación centros poblados o modificación de barrios en terrenos urbanos mayores a 10000 m², el régimen para el logro de Espacios de Uso Público será el siguiente:

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

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

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

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

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

4- En los casos que prevé este artículo, el Agrimensor interviniente presentará conjuntamente con el plano de subdivisión, un plano de los espacios libres destinados al uso público, que será registrado en la Oficina de Catastro, incorporándose al patrimonio municipal de acuerdo con lo establecido por el Decreto Ley No.14530 de 1/6/76. Todos los espacios libres serán referenciados en los planos de fraccionamiento y serán debidamente escriturados a favor de la Intendencia e inscritos en los Registros Públicos correspondientes.

5- Las normas de este artículo se aplicarán en toda su extensión aún en el caso en que se solicite realizar el amanzanamiento o fraccionamiento de sólo una parte del padrón o padrones involucrados en el plan de actuación territorial. No obstante la autoridad municipal podrá requerir cuando así lo estime conveniente, la cesión de toda la superficie destinada a espacio libre, independiente de la apertura o no de las calles.

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

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

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

Artículo 87. Recepción de solicitudes.

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

El o los propietarios deberán presentar en las Oficinas de la Intendencia Departamental, el Título de Propiedad o Certificados Notariales acreditante e información registral pertinente.

Artículo 88. Proyecto de trazado de nuevas calles en fraccionamientos comunes y en urbanizaciones en propiedad horizontal: Las solicitudes para el trazado de calles

que impliquen o no nuevos amezanamientos, se presentarán en las condiciones establecidas en el artículo anterior, acompañada de la siguiente documentación, la cual deberá estar referida a un Sistema de Coordenadas WGS1984-UTM ZONE 21S:

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

2) Plano de mensura del predio.

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

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

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

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

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

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

f) Ubicación de los espacios libres.

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

4) Perfiles de las calles proyectadas.

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

88.1. Calles.

Las calles resultantes de los amezanamientos del Proyecto específico de cada caso, ya sea un fraccionamiento común o una urbanización en propiedad horizontal serán de 17 m. de ancho. En todos los casos se deberán respetar los ejes de las calles circundantes actuales o las que correspondieran en el futuro.

En las Áreas Urbanas E, S, N1, N2 y N3 los solares esquineros que se creen deberán tener acordamiento circular de 5 m. de radio entre las líneas de propiedad coincidentes en la esquina.

En caso de que para ello se deban modificar los frentes y/o las áreas mínimas establecidas en los artículos anteriores, el proyecto de fraccionamiento deberá ser sometido a estudio especial de las oficinas técnicas de la Intendencia de Paysandú.

En el caso de urbanizaciones en propiedad horizontal deberán preceptivamente abrirse calles y cederse al uso público a efectos de la continuación e integración a la trama vial existente-

88.2 Cesiones Obligatorias

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

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).

Los terrenos antes referidos deberán ser cedidos de pleno derecho a la Intendencia Municipal o a la entidad pública que ésta determine, como condición inherente a la actividad de ejecución territorial. Dicha cesión obligatoria será inscripta Oficiada por parte de la Intendencia de Paysandú...

En todos los casos las nuevas urbanizaciones y fraccionamientos que impliquen apertura de calles, antes de su autorización definitiva deberán ejecutar a su costo, la red vial y la conexión a la red vial general para la continuidad de la trama existente, además de las infraestructuras indicadas en el artículo 38 de la ley 18308.

En caso contrario deberán otorgar garantía real o personal suficiente a favor del Gobierno 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 Municipal para cada caso de acuerdo a la normativa departamental vigente.

Proyecto de Urbanización en Propiedad Horizontal.

Artículo 89. Además del cumplimiento de las condiciones anteriormente detalladas respecto condiciones y apertura de calles se establecen las siguientes condiciones para los casos de urbanizaciones en propiedad horizontal.

89.1 - Se entiende por "urbanización en propiedad horizontal" en el Departamento de Paysandú tal como ha sido definida por el Art. 48 de la Ley 17292.-
Todas las "urbanizaciones en propiedad horizontal" a realizarse en los Centros Poblados del departamento, deberán estar de acuerdo al Plano Oficial o los trazados de calles oficiales aprobados por el Gobierno Departamental.-

89.2 - A los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, el Proyecto de "urbanización en Propiedad Horizontal" deberá ser presentado por el solicitante y analizado técnicamente por la Intendencia de Paysandú como un proyecto integrado a las políticas de urbanización y Ordenamiento Territorial, por las oficinas competentes.

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

a- Solicitud de viabilidad territorial del proyecto dirigida al Director de Obras y firmada por los titulares del o los inmuebles que intervienen en el mismo.

b- Certificado notarial que acredite la propiedad del padrón.

c- Los profesionales actuantes deberán tener título habilitante y estar inscriptos en el registro de técnicos que lleva Intendencia. Los mismos quedan facultados de pleno derecho para notificarse y realizar las actuaciones inherentes al trámite de aprobación del proyecto.-

d- Recibo de pago de la Contribución Inmobiliaria que acredite estar al día con dicho tributo.

e- Cédula catastral vigente de los inmuebles relacionados a la solicitud.-

f- Toda la documentación exigida por los Art. 2°, 3°, 4° y 5° del Decreto N° 323/01 del Poder Ejecutivo y por las normas nacionales que le sean aplicables.-

“Art. 5º- La solicitud de todo permiso de construcción dentro del conjunto inmobiliario deberá ser acompañado por una constancia de la administración en la que se establezca que el proyecto cumple con las condiciones convenidas en el Reglamento de Copropiedad. Los titulares de compromisos de compraventa inscritos al amparo de lo previsto en el art. 53 de la ley 17292, podrán ejecutar obras en sus respectivas unidades conforme a lo establecido en el Art.52 de la misma, solicitando la constancia prevista en dicha norma- hasta tanto no se otorgue el Reglamento de Copropiedad- al propietario de la urbanización. Además deberá cumplir con los recaudos exigidos por la Ordenanza de Edificaciones vigente”.

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

89.4 - Los frentes y áreas mínimas de las unidades o lotes individuales serán:

a) Si la urbanización está ubicada en zonas urbanas de los centros poblados, 12m y 300m.c y para programas de vivienda de de interés social 150 metros de fraccionamiento mínimo.

b) Si la urbanización esta ubicada en las zonas suburbanas, 15m y 450 mts.

Se deberá respetar los retiros establecidos en el los Decretos vigentes para el Padrón matriz y además los siguientes para las unidades individuales:

En las zonas urbanas: no se exigirán retiros.

En las zonas suburbanas: 4m. frontal y 3 m. bilateral con una altura máxima admisible de 9 mts

c) Las unidades o lotes objeto de propiedad individual, cualquiera sea la zona donde esta ubicada la urbanización, no podrán ser subdivididas en unidades menores, ni sobreelevadas, ni en subsuelo.-

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

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

a) Agua potable: La provisión y aseguramiento de la misma, se proyectará y realizará de acuerdo a las disposiciones establecidas por OSE para los conjuntos habitacionales, sin perjuicio de las modificaciones y/o adaptaciones que el Ente autorice especialmente para cada caso y bajo su responsabilidad. En caso de suministro mediante fuentes diferentes de la red pública, así como el tendido de la red, deberá contar con la autorización y aprobación definitiva de dicho Ente o quien tenga competencia sobre el tema en la oportunidad.- Se deberá presentar plano por Técnico Idóneo con el respectivo proyecto.

b) Energía Eléctrica: La provisión y el mantenimiento de los transformadores de Energía eléctrica, así como las instalaciones respectivas deberá ser aprobadas por UTE, y bajo su normativa específica. Se exigirla iluminación adecuada, según la reglamentación que efectúa la Intendencia Departamental, de todas las vías de circulación de la totalidad de urbanización.- Asimismo se proyectará un sistema de provisión de energía mínimo por medio de generadores diesel o similares para casos de emergencia en áreas de uso común e infraestructura de funcionamiento. Se deberá presentar plano por Técnico Idóneo con el respectivo proyecto.

c) Saneamiento: Se exigirá siempre saneamiento colectivo, público o privado. Si es posible el acceso a la red de saneamiento pública deberá conectarse a la misma. Ante la imposibilidad de acceder al saneamiento, se exigirá el tratamiento de las aguas residuales domiciliarias, que proteja la salud de las personas y preserve el medio

ambiente, planteando soluciones adecuadas según el caso específico. Las soluciones de tratamiento colectivo privado deberán autorizarse expresamente por la Intendencia Departamental de Paysandú, OSE y el MVOTMA cuando correspondiere. Se deberán evaluar y ajustar los procesos de disposición final de los efluentes de modo de minimizar las afectaciones que pudieran estar causando al ambiente y las personas.

Se admite desarrollar un proyecto de saneamiento que incluya alternativas no convencionales tales como recolección de desagües, bajo sistema condominial y efluente decantado (parcial o total) y bombeos, con tratamiento y disposición por infiltración (a nivel de las posesiones individuales o con cierto grado de centralización), o con tratamiento y disposición centralizada, etc. Para ciertas zonas de implantación de la urbanización, donde se registre baja densidad de ocupación se enfatizará la posibilidad de emplear sistemas de disposición final por infiltración al terreno controlados, previo estudios hidrogeológicos. Esto no resulta viable en ciertas zonas donde la falta de espacio suficiente y el alto nivel de la napa freática no lo permitirían, en las zonas con subsuelo rocoso, etc.

Otras soluciones de saneamiento no convencionales, como baños en seco, se podrían estudiar y evaluar dentro de algún proyecto piloto puntual pero no como solución genérica. Se deberá presentar plano por Técnico Idóneo con el respectivo proyecto.

d) Residuos: En todos los caso y sin excepción, el titular de la urbanización tendrá su cargo y costo la recolección de los residuos Sólidos Urbanos y su traslado al sitio de disposición final. El sistema de recolección, será realizado de acuerdo a la normativa que indique la IDP al igual que el mantenimiento de la limpieza e higiene de los espacios libres de uso común. Se deberá presentar plano por Técnico Idóneo con el respectivo proyecto.

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

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

f) Cesiones Obligatorias. Serán de aplicación las cesiones obligatorias se acuerdo a lo establecido en el artículo anterior del presente Decreto. En todos los casos las nuevas urbanizaciones y fraccionamientos que impliquen apertura de calles, antes de su autorización definitiva deberán ejecutar a su costo, la red vial y la conexión a la red vial general para la continuidad de la trama existente, además de las infraestructuras indicadas en el artículo 38 de la ley 18308.

89.6 - Una vez producidos los informes técnicos necesarios y entendiéndose factible la aprobación del proyecto presentado, La Intendencia Departamental notificará al interesado o al técnico que lo representa de la resolución adoptada.

En el caso de que la resolución fuera condicionada a la presentación de nuevos informes y/o a la realización de determinadas obras, el interesado dispondrá de un plazo de 90 días para presentar los elementos solicitados y/o el plan de ejecución de las obras, pudiendo solicitar una prórroga del plazo estipulado, en virtud de motivos fundados. En el caso de que en ese plazo no se reciba ninguna comunicación del interesado, se entenderá que hubo un desestimiento tácito y se dispondrá el archivo de las actuaciones.-

89.7 - Una vez otorgada la viabilidad, el interesado deberá presentar ante la Dirección de Edificaciones el Permiso de Construcción de la obras de Infraestructura edilicia, junto a una copia del plano Proyecto de la Propiedad Horizontal.

89.8 - Se deberá tramitar el plano de fraccionamiento ante la Dirección de Planeamiento Urbano, acreditando las obras de infraestructura de servicios mediante certificado expedido por los organismos competentes. Los proyectos aprobados generarán por cada una de las unidades resultantes, derechos de fraccionamiento cuyo pago se registrará por las normas aplicables a los fraccionamientos en propiedad horizontal de inmuebles vigentes.-

89.9 - Responsabilidad del propietario y de los copropietarios: El propietario de padrón objeto de urbanización mediante la presente normativa será responsable ante la Intendencia Departamental y ante terceros de:

1. Realizar a su costo las obras de infraestructura (agua potable, energía eléctrica, saneamiento, vialidad, comunicaciones y demás servicios) de acuerdo a las normas para ello establecidas tanto a nivel nacional como departamental.
2. Garantizar el funcionamiento y conservación de los servicios antes detallados.
3. Realizar a su costo, forestación y parquización del área.
Iguales obligaciones tendrán los futuros copropietarios luego de enajenados los lotes resultantes.
4. Ceder al uso público de pleno derecho los espacios de acuerdo a lo dispuesto por el art. 78.2.

Artículo 90. Longitud de tramos de calles.

- a) La superficie total destinada a vías públicas deberá guardar adecuada relación con la superficie que abarque la subdivisión, con la densidad proyectada, las exigencias del tránsito y las vinculaciones con la trama vial existente.
- b) Los tramos de calles que no tengan posibilidad de prolongarse (por razones de topografía) no excederán los 120 metros de longitud. Se proyectará, en su extremo cerrado, un espacio circular de once metros de radio mínimo, para facilitar el tránsito.
- c) La longitud de los lados de las manzanas no excederá de doscientos metros, asegurando en todos los casos la continuidad de la trama vial.

Artículo 91. Ochavado.

Los ángulos que formen los cruces de las alineaciones de las vías públicas proyectadas deberán ochavarse con sujeción a las siguientes prescripciones:

- 1) Las ochavas mínimas exigibles se medirán sobre la perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen las alineaciones.
- 2) No será obligatorio el ochavado cuando el ángulo que forme las alineaciones fuere mayor de 135°. La dimensión mínima de las ochavas será de 3 metros, para predios que enfrenten a vías de tránsito de menos de 17 metros de ancho.
- 3) En los casos en que el ángulo que formen las alineaciones fuere muy agudo, podrán fijarse ochavas menores que las establecidas siempre que, a juicio de la Intendencia de Paysandú, se obtengan las facilidades y garantías de seguridad que reclama el tránsito público.
- 4) El ochavado se computa desde la línea de la propiedad.

Artículo 92. Fraccionamientos

El proyecto correspondiente deberá ser aprobado por la Intendencia de Paysandú, y se exigen las condiciones mínimas de:

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

En predios menores de 2.000 m², además de la exigencia anterior, se exigirá: red de agua potable de OSE, calles pavimentadas, con drenajes urbanos y evacuación de

pluviales resuelta y red de energía eléctrica y posibilidad de saneamiento, sin perjuicio de lo establecido específicamente para cada zona.

Artículo 93. Tolerancia en fraccionamientos.

En los predios que permitan su división hasta en 3 solares como máximo, se admitirá una tolerancia por debajo de los mínimos que en frente y superficie determina el presente Decreto, en un porcentaje del 10 % para el frente y del 20 % para la superficie, siempre y cuando sus padrones madres no vengan de una sucesión de divisiones para lograr la tolerancia en cuestión.

Artículo 94. Condiciones de no fraccionabilidad.

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

- a) riesgos de inundación, ambientales o tecnológicos de cualquier especie.
- b) cuando los lotes resultantes, según su tamaño, no posean servicios públicos básicos.
- c) que la evacuación de pluviales de los lotes resultantes, perjudique otros predios.
- d) que se afecten negativamente las condiciones adecuadas de suministros de los servicios.
- e) predios que tengan cursos de agua permanentes comprometidas por no ser saneables.
- f) zonas donde haya sido detectada contaminación en suelo de metales pesados en concentraciones mayores a los valores admitidos por metro cuadrado para actividades residenciales.

Artículo 95. Franjas non edificandi

95.1 Franja non edificandi por inundabilidad

En los casos que existan arroyos o cañadas se dejará una faja de terreno de 25 metros de ancho de cada lado del curso de agua y 15 metros de ancho de cada lado de las cañadas, de reserva para espacio público y eventual trazado de calles o sendas peatonales, de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Ley 14.530 de 01.06.76; a excepción del Arroyo San Francisco al Este de Ruta Nacional No. 3, donde dicha faja será de 30 metros.

Las fajas antes definidas regirán de manera general, sin perjuicio la reglamentación específica a determinarse por el Mapa de Riesgo y las zonas establecidas en el mismo.

95.2 Franja non edificando para Vía de Tren.

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

Artículo 96. Predios frentistas a límites de en zonas urbanas

En los casos en que una calle sea límite de zona, los solares que sean frentistas a la misma, podrán tener las afectaciones en cuanto a fraccionamientos y edificabilidad correspondientes a la zona que permita los mismos con medidas inferiores, no así los solares que surjan del padrón que se fracciona y que no sean frentistas a dicha calle.

Quedan excluidas de lo dispuesto anteriormente para la zonificación secundaria en suelos de categoría suburbana o rural.

CAPITULO VII – DISPOSICIONES GENERALES DE USO DEL SUELO

Artículo 97. Control del uso del suelo y definición de parámetros a aplicar.

El objetivo de la regulación de los usos de suelo es lograr la organización equilibrada de las actividades en el espacio considerando su compatibilidad e intensidad.

Artículo 98. Localización de actividades.

La localización de los establecimientos y actividades se realizará según los usos de suelo de acuerdo con la definición de los usos preferentes, complementarios, condicionados y prohibidos de las distintas áreas establecidas en la Zonificación Secundaria del Plan.

Artículo 99. Viabilidad territorial de localización.

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

Artículo 100. Localización de otras actividades.

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

Las actividades productivas y de servicios con fuerte dinámica urbana e interferencia con el tránsito se regirán para su implantación por las siguientes consideraciones generales:

Se localizarán preferentemente cerca de las vías estructuradoras primarias de la ciudad, con acceso por vías secundarias para minimizar las interferencias con el flujo vehicular.

Los establecimientos deben tener áreas de carga y descarga dentro del predio, así como las áreas de estacionamiento en aquellas que requieran frecuencia de vehículos para su funcionamiento, ya sea en forma permanente o puntual.

Los rebajes de cordón no sean contiguos para no interferir el tránsito peatonal.

Los establecimientos no presentarán fachadas ciegas en su planta baja, y en primer nivel en un 60 % aproximadamente de su superficie.

No se admitirá la realización de actividades en la vía pública y se mantendrá su acondicionamiento de acuerdo con las características del entorno y el equipamiento urbano del área en donde se ubique.

Artículo 101. Localización esparcimiento nocturno

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

1. Delimitación: al Oeste, calle Francisco Rodríguez Nolla; al Norte, Avda Salto; al Sur, Avda San Martín y al Este, calle N° 139 (F)
2. Borde Cortero desde Ledesma y Av. Costanera hasta Av. de las Américas, considerando la siguiente delimitación: desde Ledesma hasta su intersección con Av. José Batlle y Ordoñez, por esta hasta Av. Salto, hasta Baldomero Vidal y su

prolongación Park Way hasta la calle N° 72N (30) hasta la Av. Costanera; al este la Av. Costanera hasta Av. De las Américas; costa del Río Uruguay al Oeste.

Artículo 102. Estacionamientos.

A los efectos de asegurar el normal funcionamiento de la red vial se establece para las distintas actividades la obligación de contar con lugares de estacionamiento para la aprobación de los permisos de construcción

Con carácter general se establece para:

Los Supermercados y establecimientos comerciales, cuando su superficie edificada supere los 300 m2 deberán disponer de lugares de estacionamiento, como mínimo un lugar cada 30 m2 de superficie.

Las galerías y centros comerciales cuya superficie total supere los 1.500 m2 deberán disponer de lugares de estacionamiento, como mínimo un lugar cada 60 m2 de superficie.

Los hoteles cuya superficie total supere los 600 m2 deberán disponer de lugar de estacionamiento. Mínimo un lugar cada 5 habitaciones.

Con carácter particular se establece para la Zona Urbana Central:

Los edificios apartamentos con seis o más unidades deberán disponer de lugares de estacionamiento, como mínimo uno cada tres unidades.

Las exigencias de estacionamiento antes descriptas no serán aplicables a la vivienda de interés social.

CAPITULO VIII - PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 103. Patrimonio Cultural de la Microrregión de la ciudad de Paysandú. Bienes Culturales

El Patrimonio Cultural de la microrregión de la ciudad de Paysandú, comprende todo acervo mueble o inmueble vinculado a la diversidad cultural y a los procesos identitarios tanto a escala nacional, regional o departamental.

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

Integran el Patrimonio Cultural de la Micro región de la ciudad de Paysandú las áreas de valor paisajístico, natural o cultivado que la circunda.

Se declara de interés departamental la preservación de los sitios arqueológicos y los yacimientos paleontológicos.

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

La protección patrimonial implica la salvaguarda de los bienes culturales en cualquier manifestación significativa de la cultura que pueda ser objeto de patrimonialización, el cual puede ser un patrimonio territorializable o intangible.

Todos los bienes culturales pasibles de patrimonialización connotan un interés general para la comunidad. A tales efectos, su preservación reviste un carácter de especial importancia como conocimiento de interés ambiental, científico, educativo, histórico, arqueológico, arquitectónico o turístico, que hacen a la diversidad cultural y al medio natural.

Artículo 104. Comisión de Patrimonio Cultural.

Créase una Comisión de Patrimonio Cultural de la ciudad de Paysandú y su microrregión, la que deberá ser instalada en un plazo de 30 días a contar desde el inicio de cada período de gobierno.

Sus cometidos serán:

- a) la protección, mantenimiento y difusión del patrimonio de la ciudad de Paysandú y su microrregión.
- b) la puesta en valor de las diversas construcciones y áreas testimoniales de Paysandú.
- c) la coordinación en lo pertinente con la Comisión Nacional de Patrimonio.
- d) Supervisar la realización de inventarios de las construcciones, bienes y entornos urbanos y rurales que tengan interés testimonial.
- e) Asesorar sobre los métodos más adecuados para asegurar la conservación de las construcciones y espacios declarados testimoniales.
- f) Propiciar la ejecución de proyectos concretos de restauración, nuevo destino o puesta en valor de construcciones o conjuntos testimoniales.
- g) Custodiar los bienes declarados de interés testimonial y que sean de propiedad de la Comuna o se hallen a su cargo.
- h) Proponer a la Intendencia Departamental para la graduación de los edificios, bienes y espacios urbanos de valores relevantes.
- i) Promover el conocimiento y divulgación de los bienes culturales.
- j) Proponer la creación de estímulos para los mejores ejemplos de restauración, remodelación y obra nueva en entornos patrimoniales.
- k) puesta en valor de áreas naturales de interés departamental.
- l) intervenir previamente y con carácter preceptivo en los trámites de Permiso de Construcción y demolición de aquellos bienes declarados protegidos;
- m) articular con la sociedad civil y recepcionar demandas de inclusión de bienes patrimoniales al inventario.
- n) Implementación anualmente de un foro patrimonial que incluya a la voz de la comunidad en cuanto a los bienes culturales pasibles de ser declarados patrimonio.

Artículo 105. Integración Comisión de Patrimonio Cultural.,

La Comisión de Patrimonio Cultural estará integrada por: tres delegados designados por el Intendente Departamental, de los cuales uno la presidirá, otro actuará como Vocal y el tercero como Secretario Ejecutivo, debiendo este último ser el nexa con la Comisión de Patrimonio Cultural de la Nación y a su vez con del Grupo Técnico de Trabajo. Estará asimismo integrada de la siguiente manera:

105.1 Integración de la Comisión de Patrimonio Cultural

La Comisión Patrimonio estará integrada por:

- Presidente de Honor: No será obligatoria su designación
- Presidente
- Vice presidente
- Secretario Ejecutivo
- 3 Vocales, siendo al menos uno de ellos representante de la sociedad civil vinculado a las tareas de rescate y puesta en valor de nuestro patrimonio.
- 2 Representantes de la Intendencia: Uno de ellos Director o Coordinador de los Museos Municipales y otro deberá ser arquitecto integrante del Grupo Técnico de Patrimonio.
- 1 Representante de Junta Departamental.
- Un representante de la Sociedad Civil vinculado al quehacer cultural.
- Cuerpo de Asesores: La Comisión de Patrimonio Cultural, solicitará a las Asociaciones Profesionales que considere necesario, Sociedad de Arquitectos, Asociación de

Agrimensores, Asociación de Artistas Plásticos, Músicos, Escritores, etc. la designación de asesores que serán citados en los casos que los temas específicos así lo requieran.

Artículo 106. Grupo Técnico de Patrimonio:

Se conformará un grupo Técnico de Patrimonio integrado por profesionales competentes en la materia. Sus cometidos serán:

- a) Dar asistencia a la Comisión Patrimonio en todas las tareas.
- b) Informar a la Comisión de Patrimonio Cultural para los trámites de Permiso de Construcción y demolición de aquellos bienes declarados protegidos
- c) Establecer un Centro de Documentación y llevar el registro de los bienes declarados de interés patrimonial así como de las áreas naturales protegidas para su inclusión en el Inventario de Bienes Patrimoniales.
- d) Asesorar a los propietarios de los bienes declarados de interés patrimonial y con protección municipal y/o declarados Monumento Histórico Nacional, el modo de asegurar su conservación

Artículo 107. Integración del Grupo Técnico de Patrimonio:

El mismo estará integrado por 3 técnicos vinculado a la temática designados por el intendente Departamental. Uno de ellos será el Coordinador del Grupo, y en tal carácter será el responsable de articular el relacionamiento entre el Grupo y la Comisión de Patrimonio Cultural.

El Grupo Técnico de Patrimonio funcionará en la órbita del Departamento de Obras.-

Artículo 108. Inventario

Se trata de un instrumento complementario de ordenamiento territorial, que identifica y determinan el régimen de protección para las construcciones, conjuntos de edificaciones y otros bienes, espacios públicos, sectores territoriales o zonas de paisaje en los que las intervenciones se someten a requisitos restrictivos a fin de asegurar su conservación o preservación acordes con su interés cultural de carácter histórico, arqueológico, artístico, arquitectónico, ambiental o patrimonial de cualquier orden.

Éstos se podrán aprobar como documentos independientes o integrados en los otros instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.

La Intendencia Departamental mantendrá un registro actualizado de todos los inmuebles inventariados y catalogados, con información suficiente de su situación física y jurídica así como las medidas y grado de protección a que estén sujetos. Esta información deberá ser inscripta en el Inventario Nacional de Ordenamiento Territorial.

La Comisión de Patrimonio y el Grupo Técnico de Patrimonio en conjunto con la Unidad de Ordenamiento Territorial iniciarán el proceso de elaboración del instrumento de ordenamiento territorial Inventario Patrimonial de Bienes de la ciudad de Paysandú, la de todas las obras y/o ámbitos del interés patrimonial específicos dentro del ámbito de aplicación del presente Decreto.

El inventario de Bienes de Interés patrimonial incluirá el relevamiento preciso de todos los casos y bienes identificados, evaluando su edad, uso original, destinos sucesivos, propiedad, características estilísticas y constructivas (tipología, concepción espacial, volumétrica y organizativa), estado de conservación, y recomendaciones requeridas para su protección, uso y mantenimiento.

Artículo 109. Bienes culturales protegidos

Contarán con la siguiente protección patrimonial los bienes culturales enumerados en la lista de Anexo II, los cuales podrán ser reformados manteniendo los elementos significativos que sean indicados por la Comisión Departamental de Patrimonio Cultural, pudiéndose incluir discretamente elementos de acondicionamiento, hasta tanto se elabore el Inventario Patrimonial de Bienes.

CAPITULO IX - INSTRUMENTOS DE ACTUACION Y EJECUCION.

Artículo 110. Dirección de la Gestión Urbanística y el Ordenamiento Territorial.

La dirección y control de la Gestión Urbanística y el Ordenamiento Territorial corresponde en todo caso, al Gobierno Departamental. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del ordenamiento territorial así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, mediante los mecanismos previstos en el Plan.

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

Artículo 111. Ejecución del planeamiento: equidistribución de cargas y beneficios y deberes legales. Cesiones Obligatorias.

La ejecución del Planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en el presente Plan, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión para equipamientos, infraestructuras y espacios libres, al igual que el costo y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

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

Únicamente podrá ser disminuido al 8% (ocho por ciento) el porcentaje antes detallado para programas públicos de vivienda de interés social.

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, bastando su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y constancia en los planos correspondientes.-

La ordenación urbanística del territorio que comprende el presente Plan se llevará a cabo, según los casos, mediante los siguientes Instrumentos Especiales de Ordenamiento Territorial:

- 1) Programas de Actuación Integrada;
- 2) Planes Parciales;
- 3) Planes Sectoriales;
- 4) Unidades de Actuación
- 5) Proyectos de Detalle.
- 6) Sistema de Cautelas Urbanística
- 7) Expropiación
- 8) Derecho de preferencias
- 9) Derecho de superficie
- 10) Cartera de tierras
- 11) Concesión de Obra Pública Municipal
- 13) Contrato Plan
- 14) Convenio de Cogestión

15) Inventarios de Bienes Protegidos.

16) Normas Complementarias

Artículo 112. Programas de Actuación Integrada.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 113. Licitación para la ejecución de Programas de Actuación Integrada.

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

A) Cesión gratuita a la Intendencia Departamental de los terrenos destinados a espacios y equipamientos públicos.

B) Construcción de la red vial completa y la infraestructura de las zonas de actuación, así como de las conexiones con el exterior.

C) Cesión de terrenos urbanizados edificables. Cualquier otra obligación que se dispusiere en función del destino de la actuación, aunque tales obligaciones hubieran de cumplirse fuera del ámbito territorial del Programa.

D) Las garantías exigibles para responder a la ejecución del Programa de Actuación Integrada.

E) Las sanciones que correspondan en caso de incumplimiento, tanto de las obligaciones como de los plazos que se establecen.

F) La conformidad de los linderos y demás requisitos establecidos en el Art. 21 de la ley 18308 y 111 del presente decreto.

Adjudicación. Redacción del Programa.

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

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

Artículo 114. Programa de Actuación Integrada a iniciativa de los propietarios del suelo.

Los propietarios de Suelo Suburbano o con el Atributo de Potencialmente Transformable, podrán solicitar la incorporación de sus tierras al proceso urbanizador mediante la adjudicación directa de un Programa de Actuación Integrada para su ejecución.

En todo caso la propuesta deberá observar racionalidad económica y calidad territorial.

A efectos de su autorización se deberá tener en cuenta:

A) Dimensión mínima suficiente para asegurar a los futuros habitantes y usuarios todos los servicios y equipamientos locales necesarios.

B) La consideración sobre el carácter, riqueza y complejidad de sus usos, evaluando los posibles riesgos de generar áreas urbanas sin los niveles de diversidad necesarios para satisfacer una vida urbana de suficiente calidad.

C) Participación en el costo de los sistemas territoriales, quedando en todo caso aseguradas las conexiones necesarias con las redes viales y de infraestructuras de servicios.

D) Asegurar el acceso a los futuros residentes a los servicios urbanos locales y departamentales, mediante el servicio público de transporte colectivo de pasajeros.

E) Estudio de Impacto Ambiental que permita constatar la admisibilidad de los efectos sobre el medio ambiente.

Artículo 115. Planes Parciales derivados

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

En desarrollo de las previsiones contenidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, podrán formularse Planes Parciales, con las siguientes finalidades:

a) Para la ordenación detallada y completa de un determinado ámbito territorial significativo.

b) Para la recuperación urbana en Suelo Urbano.

c) Para el desarrollo de sistemas territoriales de comunicación, de espacios libres y de equipamiento comunitario.

d) Para la protección, valoración y mejora de áreas de preservación patrimonial.

e) Para la mejora de los medios urbanos, rurales y naturales, protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas del territorio.

f) Cualquiera otra finalidad análoga.

Artículo 116. Planes Sectoriales.

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

Se prevé la elaboración de Planes Integrales de Aguas Urbanas, que contemplen la integración de los valores patrimoniales, urbanos y arquitectónicos de la ciudad y la integración y calidad de vida de la población afincada.

Artículo 117. Unidades de Actuación.

Son instrumentos de gestión en Suelo Urbano y en Suelo Rural, así como en Suelo Sub-Urbano o con el Atributo de Potencialmente Transformable con Programa de Actuación Integrada y Plan Parcial aprobado.

Su finalidad es cumplir con los objetivos urbanísticos que el Plan establezca garantizando su ejecución unitaria y sincronizada así como cumplir con los deberes territoriales de equidistribución de las cargas y beneficios y retorno de las mayores valorizaciones, en la superficie que se delimite.

Las Unidades de Actuación podrán estar previstas en calidad de herramientas de gestión de los Instrumentos Especiales (Parciales, Sectoriales).

La Intendencia o cualquier otra entidad pública interesada en gestionar una Unidad de Actuación, estarán sometidos a plazos razonables que garanticen la ejecución de las medidas urbanísticas dentro del menor lapso posible.

Para el caso en que los particulares soliciten participar en una Unidad de Actuación, se les otorgará un plazo para la presentación del Proyecto de Detalle y para su ejecución.

La delimitación de una Unidad de Actuación traerá aparejada la suspensión del otorgamiento de permisos de construcción, hasta tanto no se apruebe el Proyecto de Detalle que la desarrolla, y se haya producido la justa distribución de los beneficios y las cargas.

Podrán desarrollarse las Unidades de Actuación por el Sistema de Cooperación, en el cual los propietarios de la Unidad de Actuación, aportan el suelo de cesión obligatoria y la Intendencia ejecuta las obras de urbanización.

Los costos de urbanización estarán a cargo de los propietarios afectados en proporción a las edificabilidades de sus respectivas fincas.

Los costos podrán ser satisfechos mediante la cesión de terrenos edificables a la Intendencia Departamental.

La aplicación de este sistema exigirá la cesión a la Intendencia Municipal de la propiedad plena y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria.

Artículo 118. Sistema de Cautelas Urbanísticas: Definición.

La Intendencia Departamental, de oficio o a iniciativa de parte interesada podrá, a fin de promover el desarrollo territorial, ejecutar operaciones urbanísticas de acuerdo al presente Plan y otros instrumentos de O.T. vigentes en el ámbito, y sus herramientas de gestión, empleando el Sistema de Cautelas Urbanísticas.

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

Los titulares de bienes inmuebles dispondrán de un plazo de treinta días para aceptar la propuesta de participar en la operación urbanística, de acuerdo a las condiciones establecidas en las presentes disposiciones y las determinaciones definidas en cada caso. Aquellos que aceptaran participar en la operación recibirán una obligación de crédito denominada Cautela Urbanística de la Ciudad de Paysandú, con lo que adquirirán los derechos y obligaciones a que refieren los artículos siguientes.

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

Artículo 119. Sistema de Cautelas Urbanísticas: operaciones comprendidas.

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

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

Dichas operaciones comprenderán:

- a) La adquisición del conjunto de terrenos o edificios comprendidos en el área a urbanizar, reparcelar o renovar.
- b) La ejecución de las determinaciones establecidas por los instrumentos de Ordenamiento aplicable, según los casos.
- c) Proyectos de obras de urbanización, reparcelamiento, demoliciones, edificaciones, etcétera.
- d) Las enajenaciones o cesiones de terreno a los organismos públicos o privados encargados de construir o a los propietarios expropiados.

Artículo 120. Sistema de Cautelas Urbanísticas: derechos y obligaciones de tenedores.

Los tenedores de las obligaciones denominadas Cautelas Urbanísticas de la Ciudad de Paysandú Departamento de Paysandú; adquieren a tal título los derechos siguientes:

a) Podrán hacer efectivo el derecho de la adquisición de nuevas parcelas o de las unidades de los edificios construidos por el valor nominal de las cautelas.

b) En dicha operación se beneficiarán con el cincuenta por ciento de la valorización que experimente el metro cuadrado de terreno tipo, en la zona de ubicación del inmueble expropiado. La valorización será apreciada por la diferencia entre el valor de la expropiación y el valor de venta asignado, de acuerdo a lo que establece el instrumento de desarrollo aplicado. El monto del crédito de la Cautela se ajustará al término de la operación para tener en cuenta las fluctuaciones del costo de la construcción. Para ello el título de crédito debe estipular una cantidad de metros cuadrados de edificación a los cuales se aplica. Los valores se referirán a los datos oficiales publicados por la Intendencia.

c) Los tenedores de Cautelas tendrán preferencia para la adquisición de nuevos lotes o de las unidades de los edificios construidos en las áreas de urbanización, reparcelamiento o renovación, en las condiciones siguientes.

El Organismo executor o quien lo represente les ofrecerá sin sorteo las compras de las nuevas parcelas o unidades resultantes de la operación, los que deben contestar en un plazo no mayor de sesenta días, manifestando su conformidad o no con los precios estipulados para las mismas.

d) Se adjudicarán por el sistema de licitación o subasta pública las parcelas o unidades cuya adquisición no se hubiera formalizado por parte de los tenedores de Cautelas.

e) Cuando de la expropiación y de la venta de las nuevas parcelas o unidades resultantes de la operación surgieran diferencias de valores, éstas se regularizarán antes de la transferencia del dominio de cada una.

Derechos y obligaciones de Organismos Públicos y Entidades Privadas.

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

Artículo 121. Transferencias, cauciones y rescate.

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

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

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

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

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

Artículo 122. Derechos de arrendatarios.

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

Los arrendatarios ocuparán el segundo lugar en el orden de preferencia, luego de los tenedores de cautelas.

Artículo 123. Expropiación.

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

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

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

B) Para la ejecución de suelos incluidos en las determinaciones del Plan.

C) Para la ejecución de Programas de Actuación Integrada en Suelo Suburbano, a fin de transformarlos en Suelo Urbano.

D) Para la ejecución de Unidades de Actuación conforme a un Proyecto de Detalle.

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

F) Complementariamente al Sistema de Cautelas Urbanísticas.

En los casos de inmuebles en estado de abandono en el ámbito de aplicación del presente plan, que teniendo potencialidades productivas o de utilidad social, no hayan sido explotados por más de diez años, se declara de utilidad pública la expropiación de los mismos.

Artículo 124. Derecho de preferencias.

El Gobierno Departamental, tendrá preferencia para la adquisición a título oneroso de predios preferenciales de la ciudad de Paysandú para destino: **viviendas de interés social y espacios públicos de cohesión social.**

El derecho de preferencia se ejercerá en las áreas especificadas en lámina N° 12, las cuales comprenden:

Cuadrante N° 1) - Manzanas 231, 235, 255, 256, entre las calles Avda. Soriano, Libertad, San Martín e independencia.

Cuadrante N° 2) - Manzanas 262, 263, 273 y 274, entre las calles Diagonal 500, Dr. Felipone, Francisco Bicudo, José Pedro Varela y Avda Gral. J. de San Martín.

Cuadrante N° 3) - Manzanas 266, 267, 277 y 278, entre las calles Avda Gral. J. De San Martín, Joaquín Suárez, Francisco Bicudo y Grito de Asencio.

Cuadrante Nº 4) - Manzana 176, entre las calles Joaquín Suárez, Washington, Ayacucho y Felipe Argentó.

Cuadrante Nº 5) - Manzana 140, entre las calles Joaquín Suárez, Felipe Argentó, Pbro. H. Meriggi e Industrias.

Cuadrante Nº 6) - Manzana 44, entre las calles Vázquez Varela, Purificación, Zorrilla de San Martín y Vizconde de Mauá.

Cuadrante Nº 7) - Manzana 21, entre las calles Parkway, María Ustia de Irigoyen y Calle de los Ceibos.

Cuadrante Nº 8) Pueblo Bassotti.

Todo propietario, antes de vender alguno de los padrones comprendidos en las áreas antes delimitadas, está obligado a ofrecerlo en venta en primer término a la IDP el que tendrá preferencia para la compra, en igualdad de condiciones.

La declaración a que se refiere el párrafo anterior, deberá ser hecha ante La Oficina Técnica del Plan. Estas declaraciones deberán ser comunicadas de inmediato al Ejecutivo Comunal, el que dispondrá de un plazo máximo de diez días para manifestar si se interesa o no por la adquisición, vencido el cual se entenderá por la negativa.

La falta de cumplimiento por parte del vendedor de la obligación de ofrecer el bien identificado con dicho gravamen, lo hará pasible de una multa equivalente al cinco por ciento del aforo fiscal íntegro.

Artículo 125. Derecho de superficie.

El Gobierno Departamental podrá adquirir o ceder el derecho de superficie de un predio, el que consiste en conceder a otro el derecho de superficie de su suelo por un tiempo determinado, en forma gratuita u onerosa mediante escritura pública y subsiguiente tradición (art. 36 Ley 18308). Se trata de un derecho real sobre inmueble ajeno que comprende el derecho a utilizar el bien según las disposiciones legales y contractuales aplicables y dentro del marco jurídico establecido por el presente Instrumento de Ordenamiento Territorial.

Artículo 126. Cartera de tierras.

El Gobierno Departamental conformará la Cartera de Tierras creada por Decreto 4173/2002, para los fines de Ordenamiento Territorial y de gestión del presente Plan.

Los recursos obtenidos a través de los tributos creados en el Presupuesto Departamental cuyo destino es el Fondo de Gestión Territorial serán destinados a la Cartera de Tierras con destino vivienda.

Artículo 127. Concesiones de Obra Pública.

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

- a) Plan o proyecto cuya ejecución se conceda y Unidad de Actuación a que afecta.
- b) Obras e instalaciones que el concesionario debe ejecutar.
- c) Plazo de ejecución de las obras, y en su caso, de explotación de los servicios públicos en la zona a desarrollar, de acuerdo con la legislación reguladora de dichos servicios, así como deberes de conservación de las obras hasta su entrega.
- d) Relaciones de la Intendencia y el concesionario durante el plazo de concesión, incluido al régimen de contralor y fiscalización de la autoridad concedente.
- e) Clase, cuantía, plazos y forma de entrega de las obras ejecutadas por el concesionario, así como la participación en metálico o en terrenos edificables que correspondan a la Intendencia, en concepto de contraprestación.

- f) Determinación de los factores a tener en cuenta para la fijación de los precios de venta de los inmuebles resultantes.
- g) Garantías de la concesión a cargo del concesionario, de acuerdo con el estudio económico-financiero del plan a ejecutar.
- h) Sanciones por incumplimientos y demoras. Causas de resolución y caducidad y sus consecuencias.

Artículo 128. Contrato – Plan.

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

El proceso para la instrumentación se divide en cinco fases:

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

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

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

la inserción del proyecto en su entorno y el Estudio de Impacto;

el programa previo (actividades, indicadores cuantitativos, superficie, parámetros de fraccionabilidad y edificabilidad);

uno o más esbozos de proyecto;

un estudio de factibilidad económica y financiera.

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

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

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

Artículo 129. Convenios de cogestión.

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

Artículo 130. Inventarios, catálogos e instrumentos que integran el sistema de Protección del Patrimonio Cultural.

Instrumento de Ordenamiento Territorial específico que contiene la relación de bienes inmuebles, naturales o construidos por el hombre sujetos a algún régimen de especial

protección en función de sus valores testimoniales de naturaleza histórica, artística, cultural, turístico paisajística, ambiental o natural.

El grado de protección estará determinado por lo que al respecto establezcan las normas legislativas nacionales y lo establecido en el capítulo 8 del presente Decreto.

Se prevé la elaboración de un Inventario Patrimonial de Bienes, instrumento especial que profundice la caracterización y grados para los bienes protegidos patrimonialmente por el presente Plan Local.

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

Artículo 131. Comisión Asesora

La Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible a nivel Departamental - según Art. 73 de la Ley No. 18.308 - tendrá como cometido realizar aportes en el proceso de elaboración, ejecución y seguimiento del presente Plan y su integración específica para actuar en el ámbito del Plan Paysandú. Estará definida por el Ejecutivo Comunal con representación específica del Municipio y de las instituciones públicas y privadas así como representantes de la sociedad civil con incidencia directa en el territorio.

Artículo 132. Sala de Análisis Territorial.

Crease la Sala de Análisis Territorial

Su cometido es concertar y coordinar la toma de decisiones respecto de los temas y lineamientos y las acciones sobre el territorio definido en este Plan.

Será designada y presidida por el Intendente Departamental o por quien éste delegue, debiendo ser miembros permanentes los Directores Generales de la Intendencia o las Unidades o Direcciones en que éstos deleguen y la Unidad de Ordenamiento Territorial quien ejercerá la Secretaría y convocatoria de la misma.

Esta Sala podrá funcionar en sesiones ampliadas, toda vez que se entienda pertinente, invitar a otros Directores Departamentales y a otros funcionarios quienes serán convocados en mérito a los temas a tratarse.

Asimismo podrán participar en calidad de invitados y en la referida modalidad de sesión ampliada, todas aquellas personas y/o Instituciones cuya opinión sea necesaria a los efectos de llevar adelante áreas temáticas de interés que estén definidas y que deban tratarse por la Sala de Análisis Territorial en cumplimiento de sus objetivos orgánicos.

Artículo 133. Oficina Técnica del Plan.

El seguimiento y control del presente Plan local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Paysandú y su microrregión será ejecutado por la Oficina Técnica del Plan, dependiente de la Unidad de Ordenamiento Territorial de la Intendencia Departamental.

Artículo 134. Cometidos.

Los cometidos particulares de la Oficina Técnica del Plan son los siguientes:

1 - Deber de coordinación: Coordinará las actuaciones que se lleven a cabo en el marco del presente Decreto. Coordinará también las actuaciones de las Comisiones Especiales que se establezcan en el presente Plan.

Asimismo coordinará con todos los Departamentos, Direcciones, oficinas o secretarías de la Intendencia Departamental, en lo que tenga relación a la materia urbanística y de planificación.

Todas las obras que lleve adelante la Intendencia ya sean viales, arquitectónicas, de tránsito, o cualquiera que signifique una modificación urbanística deberán contar previamente con un informe técnico de la Oficina Técnica del Plan.

Operará como coordinadora de los demás organismos y dependencias públicas que intervengan territorialmente en las áreas que define el presente Plan.

2 - Convenios: Recomendará la suscripción de Convenios con otros organismos públicos o privados.

3 - Deber de estudio y proposiciones instrumentales: Elaborará y podrá proponer el estudio y aprobación de nuevos instrumentos de ordenación urbana en el caso que así se requiera o desarrollará los ya existentes. Promoverá la participación ciudadana dentro del proceso de elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial como garantía de consenso y consulta pública.

4 - Cartera de Tierras: Gestionará el Patrimonio Departamental de Suelos a efectos de llevar adelante los planes que la Intendencia Departamental deba ejecutar conforme a la Constitución, a la Ley y Decretos Departamentales.

5 - Información urbanística acerca de los usos de suelo de acuerdo a los instrumentos de ordenamiento territorial y demás normativa departamental y nacional vigente.

6 – Inspectoría de Control Territorial: Se encargará de llevar adelante la policía territorial, dentro de los ámbitos territoriales de su competencia y de acuerdo a las normas que específicamente se elaboren para la materia, elevando al Intendente las recomendaciones sobre acciones a adoptar ante eventuales infracciones a lo estipulado en el Plan.

7 - Inventario patrimonial: Elaborará Inventario de predios y fincas de Interés Patrimonial Departamental y a efectos de su adecuado mantenimiento, puesta en valor y promoción, elaborará y gestionará programas con incentivos Departamentales tendientes a la valorización patrimonial. Procurará la participación de los particulares en los programas de Conservación Patrimonial así como de la Comisión de Patrimonio Cultural Departamental.

8- Evaluación, monitoreo y seguimiento de la gestión de los instrumentos de ordenamiento territorial una vez aprobados.

CAPITULO XI – DISCIPLINA URBANISTICA

Artículo 135. Control territorial.

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

Artículo 136. Facultad de Policía Territorial Específica.

La Intendencia Departamental, en el marco de los poderes de policía territorial y de la edificación, deberán impedir: la ocupación; la construcción; el loteo; el fraccionamiento y toda operación destinada a consagrar soluciones habitacionales, que implique la violación de la legislación vigente en la materia o los instrumentos de ordenamiento territorial, respecto de los inmuebles del dominio privado donde no pueda autorizarse la urbanización, fraccionamiento y edificación con destino habitacional.

Esta obligación regirá también para los casos que carezcan de permiso aunque se ubiquen en zonas donde pudiera llegar a expedirse dicha autorización.

Verificada la existencia de actividades que indiquen:

- a) La subdivisión o construcción en lotes en zona donde no pueda autorizarse.
- b) La subdivisión o la construcción no autorizada, o ante la constatación de la existencia en zona no habilitada para tal fin o sin previa autorización, de: fraccionamiento; loteo y construcciones.

Cuando se trate de bienes inmuebles de propiedad privada la Intendencia Departamental deberá concurrir ante la sede judicial de turno, solicitando la inmediata detención de las obras y la demolición de las existentes.

Presentada la demanda, el Juez actuante, verificados los extremos imprescindibles, decretará la suspensión inmediata de las obras y la demolición de las existentes.

En caso de incumplimiento de la orden emanada de la medida cautelar o de la demanda principal por el término de cinco días corridos, el Juez dispondrá el ingreso al predio para proceder a la inmediata demolición de las construcciones levantadas en contra de la orden judicial, con cargo a la propiedad, siendo de aplicación, en lo pertinente lo dispuesto en el artículo 4º de la [Ley N° 15.750](#), de 8 de julio de 1985 y toda otra legislación vigente.

Artículo 137. Inspectoría Territorial de Control Territorial .- La Inspectoría de Control Territorial creada por Decreto 6410/2011, funcionará dentro de las competencias de la Unidad de Ordenamiento Territorial (Departamento General de Obras) y será conformada por los Inspectores necesarios y con la formación requerida en virtud de los amplios cometidos de la misma y sin perjuicio de las coordinaciones necesarias con las Direcciones de la Intendencia Departamental que cuentan con cuerpos inspectivos particulares.

Artículo 138. Cometidos de Inspectoría de Control Territorial.-

- 1) La inspección y preservación diaria de los espacios públicos y el control respecto al cumplimiento del presente decreto.
- 2) La inspección y preservación diaria de los espacios públicos costeros a los efectos de evitar nuevas ocupaciones de zonas inundables de dominio público, implantando guardias diurnas al efecto. La inspección y preservación de los espacios públicos y recursos naturales en el medio rural. El control respecto de las plantaciones no autorizadas, contralor en cuanto al uso, venta y seguimiento en aplicación de agroquímicos, entre otros.
- 3) La fiscalización para la conservación del patrimonio cultural y patrimonial en medio rural y urbano.
- 4) La inspección a los efectos de identificar todas aquellas acciones, obras, fraccionamientos, loteos u operaciones de todo tipo realizadas en contravención de las normas aplicables en materia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, tanto en el ámbito nacional (Leyes 18308 y 18367) así como en el ámbito departamental (Instrumentos específicos creados por los procedimientos previstos en la legislación antes referida).
- 5) Aplicación de las sanciones previstas o adopción de las medidas específicas necesarias para procurar el efectivo cumplimiento de la normativa.
- 6) La prevención de conflictos en esta materia a través de la interacción y actuación social en el territorio.
- 7) La señalización de áreas geográficas concretas identificadas con cartelera como: zona de riesgo, prohibición de construcción, peligro de derrumbe, entre otros.

8) La ejecución de las medidas específicas previstas en el Art. 68 de la ley 18308: intimaciones, inspecciones de obra, pedido de datos y demás, en coordinación con la Oficina de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Gobierno Departamental.

9) Coordinación de acciones en caso de conflictos específicos a nivel del Gobierno Departamental y solicitud de auxilio de la fuerza pública en caso de necesidad a los efectos de eventuales desocupaciones dispuestas.

10) Fiscalización en el medio rural de todo lo relativo a la legislación actualmente vigente en materia de Uso y Conservación de suelos y aguas (Ley 15239), Forestación (Ley 15939), Política Nacional de Aguas (Ley 18610), Patrimonio histórico-cultural (Ley 14040), Impacto Ambiental (Ley 16466), Protección del Medio Ambiente (Ley 17283) Sistema Nacional de Áreas Protegidas (Ley 17234), etc.

11) Los cometidos específicos fijados por el presente decreto se establecen sin perjuicio de los nuevos objetivos que se pudieran crear por medio de los Instrumentos Departamentales previstos a crearse en el marco jurídico vigente de la ley 18308.

Artículo 139. Régimen disciplinario Los infractores de cualquier índole del presente Decreto, serán penados con multas que irán con una multa de 50 UR (cincuenta unidades reajustables) a 50.000 UR (cincuenta mil unidades reajustables), de acuerdo al carácter o gravedad de la misma, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 71 de la ley 18308, pudiendo además la autoridad competente tomar las medidas necesarias a efectos de recomponer la situación anterior con cargo al infractor.

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

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

1) Faltas leves:

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

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

A las faltas leves les corresponde una multa de 50 a 1000 URS

2) Faltas graves:

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

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

A las faltas graves les corresponde una multa de 1001 a 10.000 URS

3) Faltas muy graves:

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

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

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

Sujetos pasivos de la aplicación de la sanción:

La sanción aplicable a la falta de que se trate será aplicable a Propietario del predio, Constructor, Agrimensor, Arquitecto y demás técnicos actuantes; dividida proporcionalmente entre los mismos. En caso de no pago la misma será cargada al padrón y liquidada junto con la Contribución Inmobiliaria.

Situaciones específicas: A los efectos ilustrativos se enumeran las siguientes situaciones particulares con su correspondiente sanción sin perjuicio de la aplicación de los criterios de graduación de sanción antes detallados que deriven en la aplicación de los márgenes de sanción anteriormente establecidos:

- Obras sin permiso de construcción Multa de 50 URS
- Incumplimiento en uso de

Subsistirá además la obligación de ajustarse al presente Decreto en un plazo máximo de un año. Si venciera el plazo antes referido sin haberse normalizado la situación, se iniciarán las acciones específicas previstas por el arts. 69 de la ley 18308. En lo que corresponda se aplicará todo lo dispuesto en las “Leyes Nos. 10.723, 10.866, 13.493 y modificativas.-

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

Artículo 140. Aplicación inmediata del plan y ajustes legales.

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

Sin perjuicio de ello, se mantiene la vigencia del artículo 56 del decreto 5509/207 respecto a la regularización de construcciones anteriores al 31/12/95 en suelo urbano y suburbano y 2006 en suelo rural.

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

Derógase expresamente las siguientes normas:

- Decreto 819/39
- Decreto 5693/54
- Decreto 5962
- Decreto 6727
- Decreto 3442/53
- Decreto 7831
- Decreto 9679 y 6727
- Decreto 11804/54
- [Decreto 326154](#)
- Decreto 3557/99
- [Decreto 3695/](#)
- [Decreto 3813/2000, 3815](#)
- Decreto 3885/2000 y Nos. 3813
- Decreto 4489/03 y modificativos
- Mantiene las derogaciones expresas del Decreto 4489/03
- Decreto 4067.
- Decreto 4144
- Decreto 4226/02.
- Decreto No. 4568/04
- Decreto 4808/05

Artículo 141.

Comuníquese, publíquese etc.-

ANEXO II

LISTADO DE BIENES A PROTEGER



INTENDENCIA DE PAYSANDÚ

ANEXO II - CONSERVACION PATRIMONIAL.

LISTADO PROVISORIO DE BIENES A PROTEGER

1.- Tres ejes conceptuales: Paysandú del Agua, de la Tierra, de la Gente.

Eje Conceptual I: Paysandú del Agua, de lo natural a lo construido

Paysandú en relación al Río Uruguay, espacio mirado desde y mirando hacia el oeste, como hito portuario componente de un gran espacio territorial fluvial de estructuración norte-sur, que involucra ambas márgenes, oriental y occidental, ya caracterizadas mucho antes de la definición de las actuales fronteras nacionales.

Categorías:

Paysandú del Agua: el Río Uruguay y las islas.

Desembocadura del Arroyo Negro frente a la ciudad de Concepción del Uruguay (RA).

Islas Almería y Almirón (ROU) frente a Casa Blanca.

Islas Florida y Caridad (RA) frente a ciudad de Paysandú (laguna interior).

Isla San Francisco (ROU) frente a desembocadura Arroyo San Francisco y ciudad Colón (RA).

Islas del Queguay Grande y Del Queguay Chico (ROU) frente a desembocadura Río Queguay.

Desembocadura Arroyo Sacra.

Márgenes y planicies de inundación de los referidos cursos de agua.

Paysandú del Agua: la costa, arcos visuales perspectivos.

Panorama frente a Casa Blanca (arcos perspectivos frente a la playa, el Pueblo y la Casa).

Panorama frente a Puerto de Paysandú (desde acceso y arco perspectivo desde muelle).

Panorama frente a Costanera Norte nueva (arenal punta norte de la Isla Caridad).

Panorama frente a Puente Gral. Artigas Paysandú – Colón (arenal punta norte Isla Caridad).

Panorama frente a desembocadura Arroyo San Francisco (costa de Colón en fachada)

Paysandú del Agua: la otra orilla, perspectivas inversas.

Proyecto de Parque Binacional en las Islas.

Paysandú del Agua: los puertos.

Muelle en Casa Blanca.

Puerto Ciudad de Paysandú.

Marina Yacht Club Paysandú.

Muelle ANCAP.

Concepción del Uruguay, RA.

Colón, RA.

Pueblo Liebig, RA.

Paysandú del Agua: las construcciones.

Puente Gral. Artigas.

Auto balsa Paysandú – Colón.

(Nota: incluye sitios en jurisdicción nacional argentina, sobre los cuales, obviamente no existe capacidad de control, pero cuya indicación es indicativa del interés desde la perspectiva de un sistema patrimonial microrregional y binacional).

Eje Conceptual II: Paysandú de la Tierra, de lo natural a lo construido

Paysandú desde y mirando hacia el este, como cabecera urbana de un vasto territorio agrícola, estructurado en lo inmediato por el Ejido y su traza cuadrangular, su eje carretero de oeste a este, y un loteo y tejido productivo reconocibles en su historia.

Categorías:

Paysandú de la Tierra: el relieve, los sitios bajos, los altos, los panoramas.

La ciudad ribereña antigua: Barrio del Puerto y Av. Brasil (gráficos antiguos).

La ciudad alta antigua: Plaza Constitución y manzanas circundantes (gráficos antiguos).

La traza por la línea alta de la cuchilla:

Plaza Bella Vista.

Plazas “antiguas”: referencia de puntos altos naturales. Sistema Espacios Verdes Públicos.

Tanques de agua: instalaciones con valor propio y a la vez referencia de puntos altos naturales.

Barrio de la Estación de Ferrocarril.

Barrio Cooperativo Norte: puntos altos naturales panorámicos.

Av. Salto desde calle Zorrilla (Aljibe) hacia el río (perspectiva).

Av. Soriano desde calle Monte Caseros hacia el río (perspectiva).

Ruta 3 desde la Virgen hacia el Trébol de Acceso (perspectiva).

Paysandú de la Tierra: los cursos de agua “interiores” y sus márgenes.

Arroyo Sacra. Sector urbano Parque Municipal / Paris-Londres. Sector de caracterización rural en el Ejido.

Arroyo San Francisco. Paso de las Piedras, Paso Gallardo, Paso Guerrero.

Arroyo de la Curtiembre.

Arroyo Cangüé.

Arroyo Pantanoso.

Paysandú de la Tierra: el Gran Damero del Ejido suburbano con caracterización rural.

Trazas jeraquizadas. Actividades productivas.

Totalidad del Trazado de Reestructura del Ejido según Plano del Agrimensor Delort de 1880.

Predios frentistas y espacios de las Trazas jerarquizadas del Gran Damero: En dirección este-oeste, entre Arroyos San Francisco y Sacra, Calle sur del autódromo y a estación transformadora eléctrica, Ruta 90 hasta Pueblo Esperanza inclusive, al norte, Camino de Tropas, Calle sur de la Virgen. En dirección este-oeste, entre Arroyos Sacra y Pantanoso, Calle primera al sur del Arroyo Sacra, Camino de Ruta 3 a Pueblo Porvenir, Camino de Pueblo Cangüé. En dirección norte-sur, Ruta 3 entre Arroyos Pantanoso y San Francisco, Calles al norte a Molino Quemado, a Paso Guerrero y a Paso Gallardo, Calles (2) al sur a Pasos sobre el Sacra, Calle entre Pueblos Esperanza y Porvenir.

Tamaño de Manzana y Parcela del Trazado.

Viñedos, Tambos, Chancherías, Hornos ladrilleros artesanales, Apicultura.

Paysandú de la Tierra: las Colonias.

Esperanza.

Porvenir.

Constancia.

Paysandú de la Tierra: los edificios e instalaciones del trabajo rural.

Galpones.
Bodegas.
Queserías.
El Molino Quemado.
Predio Ferial de la Sociedad Rural de Paysandú – año 1899
Casa Quinta de Stirling / Golf Club Paysandú.
Planta de Silos CALPA.

Paysandú de la Tierra: la producción agrícola.
Agricultura de secano.
Lechería.
Citricultura.
La producción familiar.

Paysandú de la Tierra: las agroindustrias
Los Saladeros: Almagro, San Francisco, Santa María, Sacra.
El Frigorífico: Casa Blanca
Las fábricas del Área Industrial tradicional de la ciudad: Norteña, Azucarlito, Paylana, Paycueros, Azucitrus.

Eje Conceptual III: Paysandú de la Gente

Los dos elementos naturales, agua y tierra, han estado presentes en la génesis de la construcción de este territorio transformado por la gente que lo ha habitado, que además posee un bagaje de valores sociales y simbólicos reflejados en sus obras y patrimonio material, así como en un patrimonio inmaterial, sin los cuales no sería posible terminar de comprenderlo cabalmente.

Categorías:

Paysandú de la Gente: la heroica
“Ruinas de Paysandú”, al sur de Casa Blanca.
Conspiración de Casa Blanca – 11 febrero 1811.
Primera Defensa – Francisco Bicudo, China María – 1811.
Segunda Defensa – Felipe Argentó – 1846.
La Defensa de Leandro Gómez - 1864 -65: Plaza Constitución. Plaza Bella Vista. Sitio del Fusilamiento.

Paysandú de la Gente: el legado de los inmigrantes
Circolo Napolitano.
Unione e Benevolenza.
Sociedad Española.
Sociedad Suiza.

Paysandú de la Gente: ciudad universitaria
Casa de la Universidad / Centro Universitario Paysandú.
Estación Experimental “Mario Cassinoni” Facultad de Agronomía.

Paysandú de la Gente: la obra de los constructores.

Paysandú de la Gente: los medios de transporte.
El patrimonio del ferrocarril: estación, galpones, instalaciones, vías.

2.- Listado de Bienes Categoría Monumentos Históricos Nacionales

Monumento Público a Perpetuidad / Cementerio Antiguo (declaración 1881)
Calle Monte Caseros entre Av. Soriano y Artigas - Monumento Histórico Nacional
Basílica Nuestra Señora del Rosario y San Benito de Palermo – 1860
Calle Monte Caseros entre 18 Julio y Florida - Monumento Histórico Nacional
Autor: Francisco Poncini
Sede Universidad ORT / Casa Félix Horta – 1862
Calle Luis Alberto de Herrera 860 y Sarandí - Monumento Histórico Nacional
Autor: Francisco Poncini
Casa del Espíritu de Paysandú / Asilo Maternal - 1883
Calle Zorrilla 874 entre Leandro Gómez y Sarandí
- Monumento Histórico Nacional
Teatro Florencio Sánchez / Teatro Progreso - 1860
Calle 19 de Abril 926 entre L. Gómez y 18 Julio - Monumento Histórico Nacional
Autor: Francisco Poncini
Remodelación posterior.
Estatua a Don José Batlle y Ordóñez – 1956
Av. Italia y Ruta Nacional No. 3 / Padrón 548 - Monumento Histórico Nacional
Autor: Eduardo Díaz Yepes

3.- Listado de Bienes de interés municipal a preservar

Arquitectura de lenguaje ecléctico – historicista

Casa de Cultura / Logia Fé de Colón - Leandro Gómez 852 y L. Batlle Berres
Centro Universitario / Ateneo de Paysandú - Montevideo 1028 entre Florida y Uruguay
Casa Parroquial – Monte Caseros y 18 Julio, Plaza Constitución
Colegio Nuestra Señora del Rosario – Florida 1278, Vizconde de Mauá, 18 Julio.
Jefatura de Policía - Leandro Gómez 1039 y Montevideo
Jefatura de Policía - Montevideo 925 y Leandro Gómez
Vivienda Casa Sorondo - Treinta y Tres 909 y Leandro Gómez
Vivienda Casa Chappe – L. Gómez 1273 entre Monte Caseros y Vizconde de Mauá
Vivienda - L. A. Herrera y Uruguay, esquina sureste (rosada).
Vivienda - Florida 929 entre Setembrino Pereda e Independencia

Circolo Napolitano – Florida 937 entre Setembrino Pereda e Independencia
Sociedad Italiana Unione e Benevolenza - Leandro Gómez 955 y Setembrino Pereda
Sociedad Suiza / Club de Ajedrez - Florida 1022 entre Montevideo y Treinta y Tres
Sociedad Española - Leandro Gómez 1192 entre L. A. Herrera y Zorrilla

Casa del Partido Colorado - Florida 968 entre S. Pereda y Treinta y Tres
Hotel de París - Leandro Gómez 1008 y Treinta y Tres – inauguración 25 agosto 1902

Edificio dos plantas (Comercio y ex Juzgados) - 18 de Julio y Zorrilla esquina suroeste.
Edificio de dos plantas - 18 de Julio y Zorrilla esquina noroeste.
Edificio de dos plantas / Hotel Plaza - Leandro Gómez, Zorrilla y Rincón.
Comercio Ghelfa - Sarandí 1200 y Zorrilla.
Club Paysandú - 18 de Julio 1173 entre Zorrilla y L. A. Herrera
Palacio Rizzo - Av. Brasil 320 y Plaza Colón
Aduana – Pte. Viera entre A. Brasil y Carlos Gardel

Piscina Club Remeros / Antigua Usina
Molino del Puerto - Manzana Leandro Gómez, Pinilla, Sarandí, Gutiérrez Ruiz.
Casa de Arte - Av. Brasil y H. Gutiérrez Ruiz.
Banco República - 18 de Julio y Montevideo.
Hospital Galán y Rocha – Monte Caseros y Av. Soriano - 1915
INAU Femenino / Sanatorio Koch – Calle Zorrilla 1890 y Éxodo – inauguración 1916.
Casa – Ituzaingó N° 1435 entre Cerrito y Guayabos.
Comercio – Leandro Gómez N° 1152 y L. A. Herrera (Arq. Christophersen).
Iglesia San Ramón – Carlos Gardel S/N° y Ledesma.
Instituto Tecnológico de Paysandú - Sarandí N° 1138 entre L. A. Herrera y 19 Abril.
Villa Rosario – 25 de Mayo N° 1629.

Vivienda Zorrilla 1075 esq. Ituzaingó
Vivienda calle Colón entre Montevideo y 33 Orientales acera Sur
Casa Pivel Devoto – Av. Brasil y Ledesma
Casa Gobbi – Ituzaingó y Carlos Albo
Estación del Ferrocarril de Paysandú e instalaciones anexas
Sede Golf Club Paysandú – Ruta 90
Predio ferial de la Sociedad Rural - Ruta 90 – año 1899

Arquitectura renovadora de lenguajes art nouveau, neocolonial y art decó

Vivienda con Marquesina de vidrio - Av. Brasil 447 y Pinilla
Vivienda Art Noveau - 18 de Julio 608 y Entre Ríos
Farmacia Suiza – Leandro Gómez 987 entre Setembrino Pereda y 33 Orientales
MGAP Sanidad Vegetal / ex Casa Horta - L. A. Herrera 857 y Sarandí
Casa – Florida N° 1173 entre Zorrilla y L. A. Herrera
Vivienda - Arq. Boix - Leandro Gómez 980 S. Pereda y Treinta y Tres
MAPFRE / Vivienda - Arq. Bianchi - Florida entre S. Pereda y Treinta y Tres
Sede Intendencia Municipal de Paysandú / Arq. Bianchi - Zorrilla y Sarandí - 1933
Vivienda / Arq. Bianchi – L. Gómez 1289 y Vizconde Mauá - const. Notaro Francesco
Vivienda con Media Cúpula - 18 de Julio 924 entre S. Pereda e Independencia
Chalet Techo Metálico - 18 de Julio y Entre Ríos
Viviendas / Arq. Rampa - Florida frente a Plaza Constitución (una alterada)
Comercio París Londres / Poder Judicial - 18 de Julio y Zorrilla. – Año 1929
Viviendas / Arq. N. Mascolo - Av. Brasil 412 entre Ledesma y Pinilla
Casa con mirador - 18 de Julio 688 entre Carlos Albo y Entre Ríos
Vivienda Art. Decó / Arq. Rampa - L. A. Herrera 865 entre L. Gómez y Sarandí
Tienda El Siglo - 18 de Julio y Cerrito
Cine Astor / discoteca – Arq. Garrasino - 18 de Julio 773 entre Libertad y S. Fernández

Arquitectura moderna

Obras del Arq. Garrasino:

Casa Propia - Av. Brasil entre Pinilla y Ledesma
UCEM / Vivienda dos plantas - Florida 1030 entre Montevideo y Treinta y Tres
Vivienda dos plantas - Florida 1002 y Treinta y Tres
Bandes / Cine Club - 18 de Julio 1170 entre Zorrilla y L. A. Herrera (con Arq. Vignola)
Comercio en PB y Vivienda en PA - 18 de Julio 1177 entre Zorrilla y L. A. Herrera
Sanatorio Modelo - Monte Caseros y Colón
Edificios en el Área de la Costanera - Servicios Higiénicos, Parador, Primeros Auxilios.
Estadio Cerrado – Bvar Artigas entre 25 de Mayo y Colón.

Obras del Arq. Vignola:

Casa propia - Ituzaingó 1236 entre Monte Caseros y Zorrilla
Vivienda dos plantas - Leandro Gómez 912 entre S. Pereda e Independencia
Vivienda dos plantas - Leandro Gómez 1267 entre Monte Caseros y Vizconde de Mauá
Fábrica Famosa - L. A. Herrera y Leandro Gómez - alterada
Edificio para Servicios Sociales de Azucarlito - Av. Salto y Libertad
Ex Banco la Caja Obrera – 18 Julio y Treinta y Tres Orientales

Obras del Arq. Nicolás Mascolo:

Palacio Schwaitzer - 18 de Julio 1178 entre Zorrilla y L. A. Herrera
Cine Glucksmann - 18 de Julio entre L. A. Herrera y 19 de Abril - alterada
Vivienda - L. A. de Herrera 849 y Sarandí
Edificio Mascolo – 18 de Julio S/Nº esq. 19 de Abril

Obras del Arq. Arroyo Mendoza:

Sanatorio Pasteur - Ituzaingó 1249 y Monte Caseros

Edificio de apartamentos (sobre Correo) – Arq. Canale - 18 de Julio y Montevideo
Edificio de apartamentos (sobre UTE) - 18 de Julio y 19 de Abril
Banco Comercial - Arqs. Echebarne, Ciurich, Dal Monte - 18 de Julio entre Treinta y Tres y Montevideo. - alterada
Banco NMB / Arq. Garrasino - 18 de Julio y S. Pereda (reciclado Cagnoli, Valenti, Silva)
Banco de Previsión Social (ex ONDA) – Leandro Gómez Nº 963.
Gran Hotel Paysandú – Arqs. Dighiero y Arbeleche – 18 Julio y 19 Abril.

Bienes representativos de tipologías: series y ejemplos aislados

Serie de viviendas “standard” - calle Sarandí al 1200
Serie de viviendas “standard” - calle Florida al 1100
Serie de viviendas “standard” - 25 de Mayo al 1400
Serie de viviendas “standard” - Ituzaingó al 1400
Conjunto habitacional PAYCAP
Conjuntos habitacionales cooperativos CCU (barrio cooperativo)
Viviendas Azucarlito - calle Libertad
Conjunto urbano del Pueblo Casablanca

Espacios Públicos Exteriores

Plaza Constitución
Plaza Artigas y Monumento
Plaza Colón – alterada
Plaza Flores (ex Mercado de frutos del país)
Plaza Rivera
Plaza Acuña de Figueroa (conjunto arbolado de tipas)
Plaza Bella Vista – alterada
Plaza Barrio Jardín
Cantero Central de Av. España
Espacio de la Av. Brasil (cantero central y plátanos) - alterada
Sitio del Fusilamiento Leandro Gómez - alterado
Plaza de Juegos infantiles - Setembrino Pereda y Florida
Espacio de la Estación del ferrocarril

Parque Municipal (ex París Londres)
Área Costanera Norte
Riberas del Arroyo Sacra y del Arroyo de la Curtiembre y San Francisco

4.- Ejemplares y especies vegetales a proteger

Ombú de Av. Soriano
Avenida de Plátanos en el trébol de las rutas 90 y 3
Avenida de Plátanos
Tipas de la Plaza Acuña de Figueroa.
Alineación de Hovenia Dulcis, sobre Av. República Argentina

Se preservará en general todo el arbolado y patrimonio vegetal de la ciudad de Paysandú, tanto de Plazas, calles y avenidas, márgenes de costas de ríos y arroyos como el de los jardines desarrollados en áreas de retiro.