

## **DECRETO N° 19/2022**

**VISTO:** El expediente N° 2022/1/327, referente al Plan Local de Ordenamiento Territorial de la Ciudad Vergara.-

**CONSIDERANDO:** Que esta Comisión ha estudiado en profundidad el tema. Se ha reunido con diferentes actores, y ha tenido reuniones de intercambio con la dirección de Arquitectura y de Ordenamiento Territorial y M. Ambiente del Ejecutivo, para realizar adecuaciones y/o propuestas.-

**ATENTO:** A lo antes expuesto,

### **LA JUNTA DEPARTAMENTAL EN SESIÓN DEL DÍA DE LA FECHA DECRETA:**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES, OBJETIVOS Y ALCANCES**

##### **Artículo 1.- Disposiciones Generales**

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

##### **Artículo 2.- Definición del PLAN LOCAL**

El PLAN LOCAL, como instrumento de ordenamiento territorial, en su formulación, ejecución, supervisión y evaluación, constituye un sistema continuo para la gestión del territorio y está integrado por normas jurídicas orientadas al desarrollo sustentable del ámbito de aplicación. Las acciones y actuaciones sobre el territorio, deberán ajustarse a las previsiones establecidas en el PLAN LOCAL, sin perjuicio del principio de libertad consagrado en el artículo 10 de la Constitución de la República, siendo fiscalizadas y supervisadas por las autoridades con competencia urbanística y territorial.

##### **Artículo 3.- Marco Normativo**

El presente Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Vergara y su micro región, se integra en el sistema normativo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, constituido por el conjunto de normas de legislación nacional y departamental vigentes en esa materia y especialmente en las disposiciones de los Artículos 7, 47, 72 y 332 de la Constitución de la República, Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, sus modificativas y los respectivos decretos reglamentarios (Decreto N° 221/09, del 11 de mayo de 2009; Decreto N° 400/09, de 26 de agosto de 2009; Decreto N° 523/09, de 16 de noviembre de 2009); Leyes N° 18.567, de 13 de setiembre de 2009, Ley N° 18.644 de 12 de febrero de 2010 y Ley N° 18.653 de 15 de marzo de 2010 sobre Descentralización Política y Participación Ciudadana; Ley N° 17.283, de 28 de noviembre de 2000, sobre Protección del Medio Ambiente y su reglamentación; Ley N° 16.466, de 19 de enero de 1994, sobre Evaluación de Impacto Ambiental y su reglamentación; Ley N° 15.239, de 23 de diciembre de 1981, sobre Uso y Conservación de suelos y aguas; Decreto Ley N° 14.859, de 15 de diciembre de 1978 y modificativas sobre Código de Aguas; Ley N° 18.610, de 2 de octubre de 2009, sobre Política Nacional de Aguas; Leyes N° 10.723 de 21 de abril de 1946 y Ley N° 10.866 de 25 de octubre de 1946 y modificativas sobre Centros Poblados; Ley N° 14.044, de 20 de octubre de 1971, sobre Patrimonio Cultural de la Nación y modificativas y Ley N° 9.515, de 28 de octubre de 1935, Ley Orgánica Municipal. A escala departamental, rigen las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Departamento de Treinta y Tres, Decreto N° 07/2013 de 11 de julio de 2013; Decreto N° 27/95 de 22 de noviembre de 1995, Ordenanza sobre Trazado de calles, amanzanamiento y fraccionabilidad; Resolución N° 3.484/947 de 28 de noviembre de 1947, referente a Edificabilidad, Ordenanza N° 8.883 de 20 de setiembre de 1952, sobre Altura de edificación; Ordenanza N° 11/87 de 23 de junio de 1987, sobre Retiros. A escala regional están vigentes las Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible-Región Este, Decreto N° 08/2013, de agosto de 2013.

#### **Artículo 4.- Ámbito de Aplicación Territorial**

El ámbito de aplicación del presente PLAN LOCAL, queda definido por las divisorias de los predios padrones rurales, de acuerdo a la estructura catastral y comprende los siguientes límites de predios padrones rurales: noroeste y noreste del predio padrón rural N° 6.029, límite este del predio padrón rural N° 7.082, límite norte predios padrones rurales números 5.622, 4.816 y 5.620, límite sureste del predio padrón rural N° 5.620, límite noreste y sureste del predio padrón rural N° 4.611, A° del Parao, límite sureste de predios padrones rurales números 724, 6.026 y 6.044, Cañada de la Manguera, límite suroeste del predio padrón rural N° 763, ruta nacional N° 18, límite suroeste de los predios padrones rurales números 7.899 y 7.887, límite noroeste de los predios padrones rurales números 7.887 y 718, límite norte de los predios padrones rurales números 718, 8.739, 7.259, 7.260, 7.391 y 8.883, límite oeste y norte del predio padrón rural N° 716, A° del Parao, conforme al Plano N° MI-00 – Ámbito de aplicación. Los referidos predios padrones responden al régimen y

numeración de la Dirección Nacional de Catastro, al momento de la redacción del presente Decreto

#### **Artículo 5.- Ámbito de Aplicación Subjetivo**

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

#### **Artículo 6.- Objetivo General del Plan Local**

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

#### **Artículo 7.- Objetivos Específicos del Instrumento**

Constituyen objetivos específicos del instrumento:

- a) Propender al acceso de los servicios colectivos y equipamientos urbanos (educativos, recreativos, sanitarios) de toda la población, así como a los niveles de cobertura básicos de infraestructura (agua potable, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, vialidad).
- b) Regular los procesos de expansión de la mancha urbana dando continuidad a la trama urbana existente.
- c) Consolidar, completar y densificar las áreas urbanizadas, en función de la existencia de numerosos predios urbanos baldíos y vacantes.
- d) Regular los procesos de uso y ocupación del suelo, en particular la urbanización en zonas con alto riesgo de inundación o de lento drenaje natural.
- e) Orientar el desarrollo de las diferentes actividades (industriales, agro-industriales, logísticas, servicios, agropecuarias, entre otras) a través del proceso de categorización de suelo, haciendo un uso racional del territorio, mediante procesos que no generen conflictos físicos y ambientales en el entorno.
- f) Mejorar el servicio de transporte colectivo de pasajeros y la posible localización de un Punto de Concentración de Transporte.
- g) Proteger y valorizar el medio ambiente y el patrimonio natural y cultural.
- h) Promover el uso racional de los recursos naturales, culturales y ecosistemas frágiles, en forma sostenida y eficiente.
- i) Promover las acciones tendientes a lograr el bien común para toda la población, mediante el goce equitativo del medio ambiente urbano y rural.

## **Artículo 8.- Revisión del Instrumento**

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

- a) Será objeto de estudio y revisión una vez cumplidos 5 años desde su aprobación por la Junta Departamental.
- b) Constatación de transformaciones territoriales de tal importancia, que motiven la alteración de las líneas estratégicas vigentes.
- c) Podrá asimismo ser objeto de revisión y/o modificación durante su vigencia, cuando se procuren nuevos criterios respecto de alguno de los aspectos sustanciales, motivados por la necesidad de adoptar un modelo territorial distinto al presente, o por la aparición de circunstancias supervinientes cuya influencia en el proceso territorial lo justifique.
- d) Ante situaciones de emergencia enmarcadas en las actuaciones de los Comités Nacional y Departamental de Emergencia adecuadamente fundadas, el Ejecutivo Departamental podrá tomar resoluciones motivadas en la necesidad de salvaguardar el interés público, que afecten transitoriamente y parcialmente al PLAN LOCAL, debiendo dar inmediata comunicación a la Alcaldía y a la Junta Departamental. Hasta tanto la Junta Departamental no se pronuncie, o el Ejecutivo Departamental de oficio no las derogue, las resoluciones modificatorias se mantendrán vigentes.

En todos los casos, las modificaciones no podrán ser contrarias a los objetivos de protección ambiental del presente PLAN LOCAL.

## **Artículo 9.- Modificación del Instrumento**

### **De las interpretaciones y modificaciones**

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

- a) En aplicación de lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley N° 18.308, de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, de 18 de junio 2008, el Intendente Departamental por resolución fundada y con expresión de los extremos fácticos, técnicos o políticos podrá remitir a la Junta Departamental para su consideración toda modificación en determinaciones definidas como no sustanciales, que tienda a mejorar las calidades del instrumento, sin seguir los procedimientos de participación social previstos en la ley anteriormente mencionada, sin perjuicio que las mismas deberán ser establecidas por normas de igual jerarquía.

b) A los efectos de la aplicación del PLAN LOCAL se consideran como aspectos no sustanciales: identificación errónea de padrones, errores tipográficos, alturas máximas, FOS, retiros, servidumbres “non edificandi”, ajustes evidentes de parámetros o límites y alteraciones en los Reglamentos de los Entes Públicos. Para estos casos, el procedimiento se iniciará ante la Intendencia Departamental por iniciativa propia o de cualquier interesado, requiriéndose en la tramitación los informes técnicos del caso. Podrán corregirse los errores mencionados en el presente literal, directamente por resolución del Intendente, pudiendo culminar el procedimiento con la remisión de la iniciativa a la Junta Departamental para su aprobación por mayoría simple y se cumplirá con el artículo 26 de la ley 18.308, de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de 18 de junio de 2008, en lo relativo a las publicaciones. En todos los casos, la modificación de los parámetros anteriormente mencionados, no podrá ser contraria a los objetivos de protección ambiental del presente PLAN LOCAL.

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

d) Si se dieran contradicciones en las determinaciones escritas de la normativa del presente Decreto, son prevalentes las disposiciones que tengan el carácter de normas frente a las que tengan carácter de recomendación.

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

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

#### **Artículo 10.- Planificación derivada y complementaria**

El Intendente Departamental de Treinta y Tres, con base en la recomendación fundada de equipos técnicos competentes, promoverá la elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial complementarios o derivados del presente PLAN LOCAL, necesarios para efectivizar las transformaciones materiales y jurídicas del suelo en el ámbito definido en el artículo N° 4 de este Decreto, en especial Programas de Actuación Integrada, Planes Parciales y Planes Sectoriales.

#### **Artículo 11.- Documentos constitutivos**

Son documentos constitutivos del presente PLAN LOCAL:

- a. Memoria Informativa
- b. Memoria de Ordenación
- c. Memoria Normativa
- d. Anexos Cartográficos
- e. Proyecto de Decreto
- f. Fichas Normativas
- g. Informe Ambiental Estratégico

#### **Artículo 12.- Vigencia del instrumento**

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

### **CAPÍTULO II**

#### **CATEGORIZACIÓN Y USO DEL SUELO**

##### **Artículo 13.- Categorización y Uso de Suelo**

Dentro del ámbito de aplicación del presente instrumento, la categorización del suelo queda establecido en el Plano N° MO 02 - Categorización de suelo, en el cual se determinan los límites de las áreas: Suelo Categoría Urbana Consolidado, Suelo Categoría Urbana No Consolidado, Suelo Categoría Urbana Subcategoría Parquizable, Suelo Categoría Suburbana con Destino a Infraestructuras, Suelo Categoría Rural Subcategoría Productivo, Suelo Categoría Rural Subcategoría Natural y Suelo Categoría 6 Rural con el Atributo de Potencialmente Transformable a Urbano, de acuerdo a lo establecido en los artículos N° 31, 32, 33 y 34 de ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, ley 18.308 de 18 de junio de 2008.

##### **Artículo 14.- Suelo Categoría Urbano**

El suelo categoría urbano comprende las áreas de territorio que cuentan con las infraestructuras y servicios en forma regular y total, así como aquellas áreas parcialmente urbanizadas, en las que el instrumento de ordenamiento territorial pretende mantener o consolidar el proceso de urbanización.

##### **Artículo 15.- Suelo Categoría Urbano Consolidado**

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

La delimitación del área se encuentra representada en el Plano N° MO 02 - Categorización de suelo y se codifica U-c.

#### **Artículo 16.- Suelo Categoría Urbano No Consolidado**

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

La delimitación del área se encuentra representada en el Plano N° MO 02 - Categorización de suelo y se codifica U-nc.

#### **Artículo 17.- Suelo Categoría Urbano Subcategoría Urbano Parquizable**

Queda definida como: aquellos espacios que, siendo urbanos, se reservarán para la creación de parques y la instalación de equipamientos asociados a la recreación que se adapten a eventos de inundación propios de estos sectores. No se admitirá la construcción de viviendas, centros educativos, de salud, así como cualquier otra infraestructura edilicia de carácter permanente.

La delimitación del área se encuentra representada en el Plano N° MO 02 - Categorización de suelo y se codifica U-pq.

#### **Artículo 18.- Suelo Categoría Suburbana con Destino a Infraestructuras (industrial, agroindustrial, logística, servicios, tecnológicos, investigación)**

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

La delimitación del área se encuentra representada en el Plano N° MO 02 - Categorización de suelo y se codifica SU-i.

#### **Artículo 19.- Suelo Categoría Suburbana con Destino Recreativo**

Comprende aquellas áreas del territorio cuyo destino sea exclusivamente para actividades recreativas, donde no se permiten aquellas construcciones con fines habitacionales, así como las actividades con fines industriales.

La delimitación del área se encuentra representada en el Plano N° MO 02 - Categorización de suelo y se codifica SU-re.

#### **Artículo 20.- Suelo Categoría Suburbana con destino servicios y logísticos**

Comprende aquellas áreas del territorio cuyo destino sea exclusivamente para actividades de servicios y logística, donde no se permiten aquellas construcciones con fines habitacionales, así como las actividades con fines industriales.

Queda exceptuada el área correspondiente a humedales palustres según el Plan Estratégico 2015-2020 y en función del inventario de humedales presente en el Observatorio Ambiental Nacional de la DINAMA.

La delimitación del área se encuentra representada en el Plano N° MO 02 - Categorización de suelo y se codifica SU-ls.

#### **Artículo 21.- Suelo Categoría Rural Productivo con el Atributo de Potencialmente Transformable a Suelo Categoría Urbano**

Corresponde a espacios territoriales donde se reserva suelo rural para su transformación en suelo urbano, previendo futuros incrementos poblacionales y frente a la necesidad de incorporar nuevas áreas urbanas.

La delimitación del área se encuentra representada en el Plano N° MO 02 - Categorización de suelo y se codifica PTU.

#### **Artículo 22.- Suelo Categoría Rural Natural**

Se categoriza como suelo categoría rural natural, en aplicación de lo previsto en el artículo 31 de la ley N° 18.308, ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de Junio de 2008, las áreas ocupadas por monte nativo a ambas márgenes del A° del Parao, A° de las Islas y Cañada de Olería en su desembocadura en el A° del Parao; así como las áreas definidas como humedales palustres según el Plan Estratégico 2015-2020 y en función del inventario de humedales presente en el Observatorio Ambiental Nacional de DINAMA. En esta categorización de suelo queda prohibida toda actividad humana que signifique remover el tapiz vegetal existente y todo tipo de depósito, manipulación y uso de productos agroquímicos, con el fin de mantener el medio natural y la biodiversidad. No se admite la instalación de industrias o depósitos o locales de servicios que almacenen, manipulen o viertan productos que pudieran ser perjudiciales para el ambiente como consecuencia del arrastre, dilución o infiltración producto de una inundación. Están prohibidas las infraestructuras vinculadas a las actividades de tambo; cría, recría y engorde de cerdos; y aquellas relacionadas con la actividad avícola.

La delimitación del área se encuentra representada en el Plano N° MO 02 - Categorización de suelo y se codifica SRN.

#### **Artículo 23.- Suelo Categoría Rural Productivo**

Se categoriza como suelo categoría rural productivo al total del área comprendida por los suelos del ámbito de aplicación del presente PLAN LOCAL, no incluidos en las categorías y sub categorías indicadas en los artículos precedentes, en aplicación de lo previsto en el artículo 31 de la ley N° 18.308, del 18 de junio de 2008. La delimitación del área se encuentra representada en el Plano N° MO 02 - Categorización de suelo y se codifica SRP.



## CAPÍTULO III

### DESARROLLO URBANO

**Artículo 24.-** Constituyen lineamientos estratégicos para el desarrollo urbano:

a) Planificar el crecimiento de la ciudad, propendiendo a la consolidación y densificación de la misma, a través de la construcción en terrenos baldíos en zonas urbanizadas no inundables, que cuenten con servicios e infraestructuras.

b) Limitar la expansión urbana a las áreas de borde en contigüidad con la trama urbana existente, considerando futuros incrementos poblacionales.

c) Propender a mitigar los conflictos generados por las inundaciones, para lo cual se tendrá en cuenta el Mapa de Riesgo de inundación, según el cual se establecen normativas en relación al uso del suelo, criterios de ocupación y ordenanzas de fraccionamientos (ver Plano N° MO 03 – Mapa de Riesgo de Inundación).

d) Elaborar un instrumento derivado “Plan Parcial” denominado Plan Director de Afectación por Desagües Pluviales, estableciendo las servidumbres de paso, zonas “non edificandi” y de acueducto en las cañadas urbanas y las zonas de drenaje pluvial urbano. Las afectaciones de Servidumbre “non edificandi”, se determinarán en función de la situación altimétrica de cada padrón o manzana.

e) Hasta tanto no esté elaborado el Plan Parcial, establecido en el literal anterior, regirán los siguientes lineamientos:

e.1) Para las cañadas urbanas se establece la prohibición de edificar o rellenar terrenos de acuerdo a la siguiente descripción, cuya distancia está referida a ambos lados del eje del curso de agua: en el cañadón denominado “El Charco”, 20 metros desde calle Dionisio Coronel hasta calle Fortunato Vergara, que incluye los predios padrones urbanos números 74, 116, 154, 190,215, 247, 266 y 906. Continuación cañadón “El Charco” en sentido suroeste, 4 metros desde calle Fortunato Vergara hasta calle Cebollatí, que incluye los predios padrones urbanos números 300, 334, 335, 370, 371, 407, 810, 925 y 1.102; y 3 metros desde calle Cebollatí hasta final de la cañada, que incluye el predio padrón urbano N° 808 y los predios padrones rurales números 4.651, 743, 2.919 y 713. Cañada que va desde calle Cnel. Marcelo Barreto hasta calle Independencia, 3 metros, que incluye los predios padrones urbanos números 555, 556, 560, 1.382, 1.383, 1.384, 1.385, 1.386, 1.387, 1.388, 1.389, 1.390 y 1.450. En cañada que va desde calle Ricardo Ferres Terra hasta calle Cebollatí, 3 metros, incluye los predios padrones urbanos números 1.062, 1.063, 1.064, 1.070, 1.071, 1.072, 1.073, 1.080, 1.081, 1.082 y 1.175. Los referidos predios padrones responden al régimen y numeración de la Dirección Nacional de Catastro, al momento de la redacción del presente Decreto (ver Plano N° MO 08 – Cañadas urbanas).

e.2) Para intervenciones sobre aquellos predios padrones urbanos afectados por la servidumbre descrita en el literal anterior, deberá presentarse por parte del interesado, el

estudio hidráulico correspondiente, el que será revisado por los técnicos municipales para su desafectación.

e.3) Se crea la servidumbre de paso y de acueductos, en aquellos predios donde discurren cañadas urbanas y sea necesaria la ejecución de obras de regulación, rectificación, encauzamiento, entubamiento, canalización u otras, para el ordenamiento de las aguas pluviales de la ciudad de Vergara y su micro región.

En todos los casos vale la restricción mayor, salvo autorización expresa de la Oficina de Ordenamiento Territorial y en las condiciones que la misma establezca (ver Plano N° MO 08 – Cañadas urbanas).

e.4) Se crea la servidumbre consistente en el acceso de equipos para mantenimiento y limpieza en cañadas urbanas.

f) Propender a relocalizar las familias que se encuentran localizadas en viviendas ubicadas en zonas de riesgo alto de inundación, de acuerdo al Mapa de Riesgo según Tasa de Retorno (Tr 100) elaborado conjuntamente con DINAGUA. Una vez relocalizas, se tenderá a la demolición de las construcciones.

g) En las cañadas urbanas y suburbanas (con destino a infraestructura, con destino logístico y servicio), se crea una zona buffer o área de amortiguación de 20 m a ambos lados de las mismas, medidos desde el eje de las cañadas, donde queda prohibida toda remoción del tapiz natural y construcciones para cualquier fin, así como almacenar, manipular o verter productos que puedan ser perjudiciales para el medio ambiente; permitiéndose en la zona buffer de las áreas suburbanas actividades de pastoreo.

#### **Artículo 25.- Zonas de riesgo de inundación**

A los efectos del presente PLAN LOCAL, se define el área inundable, como aquella superficie localizada por debajo de la curva de inundación con período de retorno correspondiente a 100 años (Tr 100). La misma está representada en el Plano N° MO 03, la cual fue elaborado tomando en consideración las curvas de inundación y las Tasas de Retorno (ver Plano N° MO 03 – Mapa de Riesgo de Inundación).

#### **Artículo 26.- ZONA DE RIESGO ALTO**

(Identificados en color rojo – ver Plano N° MO 03 - Mapa de Riesgo de Inundación)  
Corresponden a aquellas áreas que se encuentran localizadas por debajo de la curva de inundación de 2016, de acuerdo a la Tasa de Retorno (Tr) 10 años.

Para la presente zona se establece:

a) Para aquellos padrones que fueron afectados totalmente por la inundación del 2016, aquellos padrones que fueron afectados parcialmente, pero que al momento de la inundación de 2016 quedaron sin acceso por vía pública libre de inundación:

**De las urbanizaciones:** no se permiten urbanizaciones.

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

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

**De las reformas o ampliación de viviendas:** Quedan prohibidas todas las reformas o ampliaciones de viviendas que implique aumento del área de ocupación de las ya existentes, a excepción de aquellas que no supere los 15 m<sup>2</sup> sobre los ya existentes, ni genere más de una unidad ocupacional y tiendan a mejorar la calidad de vida de sus ocupantes, previo estudio debidamente fundamentado por parte del equipo técnico competente de la Administración.

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

b) Sobre los padrones que fueron afectados en parte por la inundación de 2016, pero que al momento de dicha inundación fue posible acceder a los mismos por vía pública libre de inundación:

**De las urbanizaciones:** no se permiten urbanizaciones.

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

**De las construcciones:** Quedan prohibidas las nuevas construcciones con fines habitacionales y de servicios complementarios. Se podrá exceptuar aquellos predios que por sus dimensiones pudieran tener un área libre de inundación mayor o igual a 300 m<sup>2</sup>, en cuyo caso regirá lo establecido en el artículo 29 literales a.1, a.2, a.3, a.4 y a.5, del presente Decreto, quedando a estudio de la oficina técnica competente caso a caso.

**De las reformas o ampliaciones:** Están permitidas las reformas o ampliaciones de viviendas siempre y cuando la intervención no supere los 15 m<sup>2</sup> sobre los ya existentes, ni genere más de una unidad ocupacional, previo estudio debidamente fundamentado por parte del equipo técnico competente de la Administración.

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

Quedan comprendidos dentro de esta zona los siguientes predios padrones urbanos: 16, 44, 45, 73, 74, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 149, 150, 151, 152, 154, 155, 156, 157, 159, 160, 161, 162, 163, 165, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 214, 215, 216, 217, 218, 247, 248, 249, 267, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 760, 761, 766, 767, 771, 772, 833, 838, 845, 855, 881, 906, 952, 977, 991, 1.004, 1.009, 1.015, 1.019, 1.031, 1.045, 1.051, 1.096, 1.097, 1.118, 1.146, 1.159, 1.336, 1.337, 1.347, 1.355, 1.356, 1.357, 1.358, 1.359, 1.360, 1.361, 1.362, 1.363, 1.364, 1.365, 1.366, 1.367, 1.368, 1.369, 1.370, 1.371, 1.372, 1.373, 1.374, 1.375, 1.376, 1.377, 1378, 1.379, 1.380, 1.381, 1.382, 1.383, 1.384, 1.385, 1.386, 1.387, 1.388, 1.389, 1.390, 1.391, 1.392, 1.393, 1.394, 1.395, 1.396, 1.397, 1.398, 1.399, 1.400, 1.401, 1.402, 1403, 1.404, 1.405, 1.406, 1.407, 1.408, 1.409, 1.410, 1.411, 1.414, 1.415, 1.421, 1.422, 1.423, 1.450, 1.453, 1.472, 1.473, 1.474, 1.484, 1.485, 1.486, 1.487, 1.488, 1.489, 1490, 1.491, 1.495, 1.496, 1.549, 1.550, 1.563, 1.564, 1.565, 1.566, 1.878, 1.879, 1.895. Los referidos predios padrones responden al régimen y numeración de la Dirección Nacional de Catastro, al momento de la redacción del presente Decreto

#### **Artículo 27.- ZONA DE RIESGO MEDIO**

(Identificados en color amarillo – ver Plano N° MO 03 - Mapa de Riesgo de Inundación)

Corresponden a aquellas áreas que se encuentran localizadas entre la curva de inundación de 2003 y la curva de inundación de 2016, de acuerdo a la Tasa de Retorno (Tr) 100 años.

12

Para la presente zona se establece

Para aquellos padrones que fueron afectados totalmente por la inundación de 2003, aquellos padrones que fueron afectados parcialmente, pero que al momento de la inundación de 2003 quedaron sin acceso por vía pública libre de inundación:

**De las urbanizaciones:** no se permiten urbanizaciones.

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

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

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

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

b) Sobre los padrones que fueron afectados en parte por la inundación de 2003, pero que al momento de dicha inundación fue posible acceder a los mismos por vía pública libre de inundación y que además son factibles de fraccionar:

**De las urbanizaciones:** no se permiten urbanizaciones.

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

**De las construcciones:** Quedan permitidas las construcciones y edificaciones con fines habitacionales y de servicios complementarios, siempre y cuando cuenten con las medidas de mitigación establecidas en el artículo 29 literales a.1, a.2, a.3, a.4 y a.5, del presente Decreto.

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

**De los permisos de construcción:** Se otorgarán permisos de obra nueva, reformas o ampliaciones de viviendas. Se regularizarán las construcciones, quedando a estudio de la oficina técnica competente caso a caso.

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

Quedan comprendidos dentro de esta zona los siguientes predios padrones urbanos: 13 2, 17, 72, 94, 108, 109, 110, 144, 147, 153, 164, 186, 195, 198, 199, 211, 212, 219, 222, 223, 245, 246, 264, 265, 266, 268, 269, 270, 300, 302, 334, 341, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 561, 562, 563, 566, 569, 570, 571, 572, 573, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 591, 592, 593, 603, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 759, 775, 827, 844, 870, 879, 880, 905, 919, 921, 931, 934, 981, 994, 1.007, 1.008, 1.020, 1.046, 1.049, 1.050, 1.084, 1.085, 1.091, 1098, 1.111, 1.112, 1.119, 1.124, 1.153, 1.158, 1.214, 1.290, 1.333, 1.338, 1339, 1.346, 1.348, 1.412, 1.413, 1.416, 1.417, 1.418, 1.419, 1.420, 1.437, 1.440, 1.441, 1.483, 1.515, 1.518, 1.553, 1558, 1.569, 1.570, 1.571, 1.572, 1.573, 1.574, 1.598, 1.936, 2.022, 2.121. Los referidos predios padrones responden al régimen y numeración de la Dirección Nacional de Catastro, al momento de la redacción del presente Decreto

#### **Artículo 28.- ZONA DE RIESGO BAJO**

(Identificados en color verde – ver Plano N° MO 03 - Mapa de Riesgo de Inundación)  
Corresponden aquellas áreas que se encuentran localizadas entre la curva de inundación de 1998 y la curva de inundación del 2003, de acuerdo a la Tasa de Retorno (Tr) 500 años.

Para la presente zona se establece:

**De las urbanizaciones:** se permiten urbanizaciones.

**De los fraccionamientos:** Se aprobarán fraccionamientos previo estudio por parte de la oficina competente, debiendo todas las nuevas fracciones resultantes tener un área igual o mayor a la mínima exigida para la zona por encima de la curva de creciente del año 1998.

**De las construcciones:** Quedan permitidas las construcciones y edificaciones con fines habitacionales y de servicios complementarios.

**De las reformas o ampliaciones:** Están permitidas las reformas o ampliaciones de viviendas.

**De los permisos de construcción:** Se otorgarán permisos para obra nueva, reformas o ampliaciones de viviendas. Se regularizarán las construcciones las que estarán sujetas a inspección e informe técnico por parte de la Intendencia Departamental.

Queda prohibida la construcción de sótanos, así como la construcción de equipamientos urbanos vulnerables a la inundación, como hospitales, escuelas, policlínicas, entre otros, promoviéndose asimismo la relocalización de aquellos equipamientos vulnerables existentes. Quedan comprendidos dentro de esta zona los siguientes predios padrones urbanos: 138, 145, 184, 185, 197, 200, 201, 202, 220, 221, 224, 227, 242, 263, 299, 301, 303, 330, 331, 335, 336, 337, 340, 565, 567, 568, 574, 588, 589, 590, 594, 601, 602, 615, 14, 616, 617, 621, 646, 868, 875, 935, 965, 970, 971, 978, 986, 989, 1.003, 1.006, 1.013, 1.054, 1.127, 1.151, 1.288, 1.289, 1.291, 1.292, 1.293, 1.319, 1.340, 1.341, 1.345, 1.426, 1.427, 1.429, 1.448, 1.464, 1.468, 1.516, 1.557, 1.575, 1.594, 1.595, 1596, 1.597, 1.602, 1.603, 1.604, 1.605, 1.606, 1.607, 1.905, 1.912, 1.913, 1.937, 1.938, 1.939, 1.966, 1.974, 1.975, 1.988, 2.023, 2.038, 2.039. Los referidos predios padrones responden al régimen y numeración de la Dirección Nacional de Catastro, al momento de la redacción del presente Decreto

**Artículo 29.- Con carácter general, en las zonas inundables se establece:**

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

a.1) Las estructuras deben dimensionarse para soportar la presión y subpresión producida por el agua.

a.2) El nivel de piso terminado de la vivienda debe estar a cierto nivel por encima del nivel de eje de calle frente al punto más alto del predio según indicaciones precisas de los técnicos competentes, de acuerdo a la zona y/o deberán tener su nivel de piso terminado más bajo, como mínimo cincuenta centímetros (50 cm) por encima del nivel alcanzado por las más altas crecientes conocidas para la respectiva zona, prevaleciendo la más estricta.

a.3) La sanitaria interna debe estar diseñada y construida de modo de minimizar el riesgo de sus habitantes, en particular las conexiones al saneamiento estático o dinámico deben contar con válvulas de retención que impidan el ingreso de las aguas servidas a la vivienda.

a.4) Las instalaciones eléctricas deben adecuarse a la situación de inundación de modo de minimizar el riesgo de vida para los habitantes.

a.5) Las construcciones deberán garantizar la hermeticidad de las plantas bajas, tales como modificación de altura de ventana, escalones de ingreso y exclusas en puertas.

b.6) Se debe solicitar autorización especial para cualquier tipo de modificaciones del terreno comprendido en área inundable incluyendo, edificación u otras estructuras, relleno, nivelación, pavimentación, excavación, perforaciones, almacenaje de equipo, entre otros.

a.7) No se admite la instalación de industrias o depósitos o locales de servicios que almacenen, manipulen o viertan productos que pudieran ser perjudiciales para el ambiente como consecuencia del arrastre, dilución o infiltración producto de una inundación, así como todas aquellas infraestructuras que a juicio del Ejecutivo Departamental se consideren vitales para la ciudad durante un episodio de inundación o que, de verse afectados, tendrían un impacto significativo en la salud de la población o el medioambiente. En la zona de riesgo bajo, se debe justificar la instalación y presentar ante la Administración, las medidas de prevención y mitigación de impacto correspondientes.

a.8) Está prohibido la instalación de equipamientos de salud, escuelas, centros de atención a la infancia y a la familia, centros comunales u otros equipamientos cuya afectación implique alto impacto para la población. En las zonas de riesgo bajo, se pueden admitir aquellos que tengan como objetivo el apoyo a la comunidad, tomando las medidas de edificación correspondiente y con la previa aprobación de la Intendencia. Se promoverá la modificación de la ubicación de aquellos equipamientos instalados.

a.9) Se debe prever de manera prioritaria la accesibilidad a los centros asistenciales, de enseñanza, bomberos y a aquellos lugares considerados prioritarios para la ciudad.

a.10) Quedan autorizados equipamientos recreativos, deportivos y actividades de bajo impacto.

a.11) En zonas con valores ambientales y paisajísticos, sólo se admiten ocupaciones temporales y/o instalaciones de apoyo.

a.12) La Intendencia, a través de la Oficina correspondiente, debe poner en conocimiento a la población y a los propietarios afectados, los niveles alcanzados por las crecientes de 2016, 1998 y 2003, así como las que puedan darse en un futuro.

**Artículo 30.-** Los predios padrones urbanos afectados por desbordes de drenajes pluviales y predios atravesados por cañadas, dejarán de considerarse como inundables, una vez que se realicen obras de infraestructura que permitan modificar las zonas con riesgo de inundación. El Ejecutivo Departamental, previo informe de las Oficinas Técnicas de la Intendencia de Treinta y Tres, podrá ordenar la actualización de la cartografía y el listado de predios padrones urbanos afectados, conforme a las nuevas condiciones del riesgo de inundación.

### **Artículo 31.- De los nuevos fraccionamientos**

- a) Como criterio general, se establece que los amezanamientos y fraccionamientos deberán cumplir integralmente con las disposiciones de la Ley N° 18.308, de fecha 18 de junio de 2008, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, sus Leyes modificativas y Decretos Reglamentarios.
- b) Teniendo en cuenta lo establecido por el artículo 38 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, la reserva de tierras son para espacios libres, equipamientos, cartera de tierras u otros destinos de interés departamental o nacional y “excepcionalmente, por razones debidamente fundadas y siempre que se encuentren asegurados los equipamientos y espacios libres necesarios en el sector, se podrá sustituir por cesión de tierra en otro lugar diferente al del sector a intervenir”.
- c) Las normas de este artículo se aplicarán en toda su extensión aún en el caso en que se solicite realizar el amezanamiento o fraccionamiento de sólo una parte del padrón o padrones involucrados en el instrumento de actuación territorial. No obstante la autoridad municipal podrá requerir cuando así lo estime conveniente, la cesión de toda la superficie destinada a espacio libre y equipamientos, independiente de la apertura o no de las calles.
- d) 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.
- e) En toda solicitud de fraccionamiento con apertura de calles, se deberá presentar proyecto integral de amezanamiento y fraccionamiento para toda el área del padrón a fraccionar, respetando alineaciones de calles y continuación de la trama urbana existente.

### **Artículo 32.- 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) En aquellas zonas inundables definidas como zonas de riesgo alto, medio, bajo y potencial, de acuerdo a lo establecido en el presente Decreto.
- b) Riesgos ambientales o tecnológicos de cualquier especie. c) Que la evacuación de pluviales de los lotes resultantes, perjudique otros predios, salvo que se establezcan servidumbres de desagües pluviales.
- d) Que se afecten negativamente las condiciones adecuadas de suministros de los servicios.

### **Artículo 33.- De las Excepciones**

- 1) Para Viviendas de Interés Social, se podrán disminuir los máximos y los mínimos respecto a: área mínima, ancho mínimo, FOS máximo, altura y ancho de calle.



a) Sin perjuicio en lo dispuesto respecto a área mínima, ancho mínimo y FOS máximo, en las zonas reguladas y reglamentadas, se podrán disminuir los mínimos con una tolerancia del 30% para las condiciones más exigentes (área mínima de predio 200 m.c. y ancho mínimo 8 ms), manteniéndose en estos casos un Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) del 60%, previo estudio técnico por parte de la Oficina competente.

b) Sin perjuicio en lo dispuesto respecto a ancho de calle en nuevos fraccionamientos establecidos en el presente Decreto, se podrá reducir el ancho de calle a un mínimo de 11 ms. siempre y cuando las edificaciones proyectadas para tales fines, se desarrollen en planta baja y primer piso y que el ancho mínimo de circulación vehicular sea de 5,5 ms.

c) Sin perjuicio en lo dispuesto respecto a altura de viviendas en las zonas reguladas y reglamentadas, se podrá aumentar la altura máxima previo estudio por parte de las oficinas competentes de la Intendencia.

d) Para los casos que se solicita excepción en el ancho de calles, no se admitirán excepciones respecto a la altura máxima de las edificaciones.

e) Para los conjuntos de viviendas de interés social que superen los 2 niveles de altura y se solicite excepción en el ancho de calle, se deberá presentar estudio de asoleamiento para el ancho de calle solicitado, a los efectos de no generar sombreado.

2) Para aquellos predios ubicados en suelo urbano consolidado, con preexistencia de construcciones (más de una vivienda) anteriores a la promulgación del presente Decreto, se podrá subdividir la tierra creando predios independientes mayores o iguales a 200 m<sup>2</sup> de superficie y anchos menores a 8 ms.

3) Para las obras públicas o de utilidad pública, la Administración podrá conceder algunas excepciones en los máximos y mínimos respecto de: área mínima, ancho mínimo, FOS máximo, altura y ancho de calle, entendiéndose que las mismas se ajustan a la planificación urbana del instrumento.

#### **Artículo 34.- Referente a reparcelamientos**

a) Se podrá proceder al reparcelamiento de predios linderos cuando se constate invasión de construcciones levantadas hasta su nivel de techos, siempre y cuando se trate de edificios con usos habitacionales o comerciales. Se podrá considerar como caso excepcional, cuando se tratare de evacuación de pluviales debidamente fundadas y que no impliquen modificaciones sustantivas en las construcciones existentes.

b) Se podrá proceder al reparcelamiento en aquellos casos que se quisiera un aumento de área, siempre que el área resultante del predio que disminuye su superficie, no sea menor al 80% del mínimo establecido en el Capítulo VI – Atributos Urbanísticos y Edificabilidad en el presente Decreto.

c) En suelo urbano consolidado, se admitirá reparcelamiento entre padrones menores de 300 m<sup>2</sup> o que uno de ellos sea menor de 300 m<sup>2</sup>, siempre y cuando la fracción resultante no sea nunca inferior a 160 m<sup>2</sup>.

**Artículo 35.-** Será un proyecto derivado del presente PLAN LOCAL la instalación de un Punto de Concentración de Paradas de Ómnibus Interdepartamentales.

### **Artículo 36.- Área de Expansión Urbana**

En los predios padrones categorizados como suelo urbano no consolidado, según el artículo 16 del presente Plan, actualmente identificados padrones rurales N° 10.576 y N° 10.577, se llevará a cabo un proyecto de urbanización, de acuerdo a Plano de Amanzanamiento y Fraccionamiento en Anexo Plano A1.

### **Artículo 37.- Condiciones para el proyecto de urbanización**

El proyecto de urbanización indicado en el artículo 36 del presente Decreto, deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Las reservas de espacios libres, equipamientos, cartera de tierras y otros destinos de interés municipal, departamental o nacional, se realizará de acuerdo a lo establecido en el artículo 38 de la Ley N° 18.308, de 11 de junio de 2008 (ver Anexos Plano A2).

b) **Uso del suelo:** El uso principal del suelo será residencias y servicios complementarios.

Serán usos de suelo incompatibles: Actividades que provoquen afectaciones ambientales y/o interfieran con el normal funcionamiento urbano; industrias de pequeño, mediano y gran porte; agroindustrias; actividades de logística y servicios.

#### **c) División del suelo:**

La superficie mínima de predio será de 600m<sup>2</sup>.

Ancho mínimo de predio: 15m.

#### **d) Parámetros de Edificabilidad:**

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) Máximo: 50%. Para las actividades comerciales, recreativas (gimnasios, polideportivos, entre otros), estacionamientos de vehículos, el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) Máximo es de 100%.

Altura máxima: 9m

Retiro frontal: No

Retiro lateral: No

Alineaciones: No

e) **Retiros “non idificandis”:** Para las cañadas urbanas localizadas en el área a urbanizar, se debe dejar un área buffer de 20m a ambos lados de las mismas medidos desde el eje de

las cañadas, donde queda prohibida todo tipo de construcción y remoción del tapiz natural, así como almacenar, manipular o verter productos que puedan ser perjudiciales para el medio ambiente.

f) **Red vial:** La red vial en el área a urbanizar deberá asegurar una adecuada accesibilidad y conectividad territorial, dando contigüidad a la trama urbana actual. El ancho será preferentemente de 17m, de tal forma de asegurar la coincidencia de las alineaciones.

g) **Tendido de red de energía eléctrica:** El tendido de la red de distribución de energía eléctrica se deberá realizar cumpliendo con las disposiciones establecidas por el ente UTE.

h) **Red de agua potable:** La red de abastecimiento de agua potable deberá cubrir la totalidad de un frente de los fraccionamientos y se realizará desde una conexión con la red de agua potable existente. Las características técnicas y constructivas serán las que determine el ente competente.

i) **Evacuación de aguas servidas:** La evacuación de aguas servidas deberá estar conectada por gravedad al registro existente en el Plan de Mevir II; y en aquellas áreas que no sea viable económicamente la conexión, se realizará a través de un sistema técnicamente avalado por Ministerio de Ambiente y aprobado por la Intendencia Departamental (ver Anexos Plano A3).

j) **Drenaje de aguas pluviales:** La conducción de desagües pluviales se deberá realizar a través de los drenajes naturales del terreno. Estarán conformados por 19 cunetas a cielo abierto y a una profundidad que asegure el correcto escurrimiento de las aguas. Las pendientes de las cunetas acompañarán las pendientes de las calles proyectadas. Las cunetas serán excavadas en tierra y revestidas con suelo pasto, de forma tal de evitar la erosión de las mismas.

k) De acuerdo a lo establecido en el inciso final del artículo 46 de la Ley N° 18.308, de 11 de junio de 2008, la Intendencia Departamental participa en el costo de urbanización a través de la construcción de las calles y el aporte de material; la construcción y el aporte de material para la construcción de una calle de tránsito pesado (ver Plano N° 4 – calle de tránsito pesado); zanjeado para la ampliación de la red de agua potable; zanjeado para la ampliación de la red de evacuación de aguas servidas. Por tal motivo se le adjudica como compensación, las áreas indicadas en el Plano A2 - Anexos.

## **CAPÍTULO IV**

### **DESARROLLO VIAL**

**Artículo 38.-** Promover el acceso universal de la ciudadanía a la vía pública, espectáculos, centros recreativos y culturales, y oficinas públicas, a través de la construcción de rampas para personas con capacidades limitadas.

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

**Artículo 39.-** Mejorar la conectividad en diferentes sectores de la ciudad a través de aperturas de calles, dándole continuidad a la trama urbana actual (ver Plano N° MO 04 – Alineaciones).

**Artículo 40.-** Se establece como vías de preferencias, las siguientes calles: Cnel. Marcelo Barreto, Joaquín Suárez, Lucas Urrutia, José Bader, Mederos, Cebollatí, Bvar. Juan A. Lavalleja, José Pereira, Oxley, Graciana Gómez, Fortunato Jara, Avda. José G. Artigas, Avda. Alberto Gallinal, Esc. Iznar Zuluaga Trelles y antiguo trazado R: 18 (ver N° MO 09 - Conectividades).

**Artículo 41.-** En el área conformada por las calles: Cebollatí, Av. José G. Artigas y antiguo trazado de ruta 18, integrada por los predios padrones urbanos números: 776, 777, 780, 781, 782, 783, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 817, 843, 863, 902, 966, 1.930, 1.931, 1.932, 1.933, 1.934, 2.045, 2.046, 2.047, 2.048, 2.049, 2.050, 2.051, 2.052, 2.053, 2.054, 2.055, 2.056, 2.057, 2.134, 2.35, 2.136, 2.137 y 2.138, queda establecida a priori la alineación de futuras calles, de acuerdo al Plano N° MO 04 – Alineaciones. Los fraccionamientos que se realizaren a partir de la entrada en vigencia del Decreto Departamental, deben respetar las alineaciones allí establecidas. Los referidos predios padrones responden al régimen y numeración de la Dirección Nacional de Catastro, al momento de la redacción del presente Decreto.

**Artículo 42.-** Analizar la pertinencia de construir una rotonda, uniendo la ruta N° 18 con el antiguo trazado, cuya localización está representada en el Plano N° MO 09 – Conectividades.

**Artículo 43.- De las calles**

a. En el trazado de vías de circulación se procurará dar continuidad a la trama vial existente, evitando la generación de calles sin salida o discontinuidad de las mismas.

Se establece en 17 metros el ancho mínimo para nuevos trazados de calles, en todos los casos se deberán respetar los ejes de las calles circundantes actuales o las que correspondieran en el futuro.

Se podrán admitir anchos menores, no inferiores a 12 metros, cuya aprobación se podrá realizar si cuenta con previo informe técnico favorable de la Oficina competente.

b. Los tramos de calles que no tengan posibilidad de prolongarse, no excederán los 120 metros de longitud. Se establecerá en su extremo cerrado una servidumbre de “cul de sac”

que será “non edificandi”, con un radio circular de once metros, la misma se extinguirá con la continuidad de la calle.

c. La longitud de los lados de los nuevos amanzamientos, no excederá de 150 (ciento cincuenta) metros, asegurando en todos los casos la continuidad de la trama vial.

d. Todos aquellos padrones, dentro de las zonas Urbanas o Suburbanas, que por no haber sido fraccionados interrumpen la conexión vial, quedan afectados a trazados de calles, cuyo ancho será preferentemente de 17m, de tal forma de asegurar la coincidencia de las alineaciones. En estos padrones, no se autorizarán permisos de construcción dentro de esta faja, además de las afectaciones que pudieran existir para la zona de acuerdo a la Ficha Normativa respectiva. En estos casos, la Intendencia se expedirá específicamente con respecto a las alineaciones de calles.

#### **Artículo 44.- De las veredas**

a. Todo propietario de un terreno o edificio con frente a la vía pública, está obligado a construir y conservar en su frente la vereda. La Intendencia Departamental conjuntamente con el Municipio de Vergara, instrumentará un plan específico para la construcción, mantenimiento y uso de aceras.

b. Cuando por trabajos realizados por la Intendencia, empresas de servicios públicos o autorizados se genera un deterioro parcial o total de las aceras, una vez finalizados los trabajos que provocaron su apertura, se procederá a la reparación de la misma en un plazo máximo de 30 (treinta) días.

c. Para la construcción, mantenimiento y uso de las aceras, se deberá instrumentar un plan específico al respecto.

d. En el caso de construcción de veredas definitivas, se deberá dejar un espacio sin ejecutar destinado a los árboles, según los criterios establecidos en el plan específico para construcción, mantenimiento y uso de aceras a instrumentar.

e. Podrán realizarse veredas con carácter provisorio, cuando a juicio de la Oficina Departamental correspondiente, considere efectuar en un futuro modificaciones en el área.

### **CAPÍTULO V**

#### **ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS**

**Artículo 45.-** Dotar a la ciudad de equipamientos en la medida que se vaya densificando y consolidando la trama urbana, con una distribución más equilibrada y equitativa, fortaleciendo aquellos sectores donde no los hay o están incompletos.

**Artículo 46.-** Promover el reacondicionamiento de las plazas y plazoletas, así como la calificación de los espacios públicos, de acuerdo a Plano N° MO 10 – Proyecto Urbano de

Detalle, revirtiendo situaciones de deterioro, dotándolos de equipamiento y mobiliario urbano necesarios.

La ejecución de las obras requerirá de un Proyecto Urbano de Detalle.

**Artículo 47.-** Crear, ampliar y diseñar espacios públicos vinculados al crecimiento urbano. Se requerirá Proyecto Urbano de Detalle.

**Artículo 48.-** Diseñar un parque lineal de bajo impacto, en el cañadón denominado “El Charco”, de acuerdo a Plano N° MO 10 – Proyecto Urbano de Detalle, su objetivo será reconvertir aquellos áreas inundables localizadas en zonas de riesgo alto, en un espacio público en el cual se puedan desarrollar actividades sociales, culturales, recreativas y de esparcimiento.

**Artículo 49.-** Crear en los espacios públicos y en los espacios verdes, áreas recreativas para discapacitados y personas de tercera edad, de acuerdo a Plano N° MO 10 – Proyecto Urbano de Detalle. Se requerirá Proyecto Urbano de Detalle.

**Artículo 50.-** Incorporar árboles al espacio público en aquellas zonas donde el número de árboles sean pocos o inexistentes. Deberá ir acompañada de un plan de arbolado, el que deberá ser elaborado por técnicos competentes en la materia.

#### **Artículo 51.- Mejoramiento integral del hábitat**

Propiciar Planes de gestión y reciclado de envases domiciliarios, a través de la clasificación y acopio de los mismos, de acuerdo a lo establecido en los Decretos N° 182/013 y N° 349/005. Para la disposición final de efluentes considerar lo establecido en el Decreto N° 253/79.

**Artículo 52.-** Preservar y proteger las áreas naturales más singulares y valiosas, así como todas aquellas áreas que merecen especiales medidas de protección para su conservación (monte nativo, humedales clasificados como palustres según Plan Estratégico 2015-2020).

**Artículo 53.-** Realizar un monitoreo permanente de la calidad del agua del A° del Parao, mediante el análisis anual de las variables hidrológicas Conductividad, Oxígeno Disuelto y pH, así como el recuento de colonias de Coliformes, AOX, nutrientes y fitosanitarios, así como de las cañadas urbanas y suburbanas.

## **CAPÍTULO VI**

### **ATRIBUTOS URBANÍSTICOS Y EDIFICABILIDAD**

#### **Artículo 54.- Atributos Urbanísticos**

Sin perjuicio de los valores y calificaciones que se especifican en cada Ficha Normativa que integran el presente PLAN LOCAL, quedan establecidos los siguientes atributos urbanísticos.

#### **Artículo 55.- Área mínima de predios**

La superficie mínima de los predios queda definida en la Ficha Normativa.

A los efectos del cálculo del área del predio, no podrán computarse las áreas inundables.

En ningún caso para nuevas urbanizaciones o emprendimientos podrán autorizarse la creación de predios independientes con superficies menores a 300 metros cuadrados, con excepción de lo establecido en el artículo 22 del presente Decreto.

#### **Artículo 56.- Fraccionamientos en Suelo Categoría Suburbano**

En el suelo categoría suburbano, comprendido en el ámbito de aplicación del PLAN LOCAL, se establecen las siguientes disposiciones para la presentación de los proyectos de fraccionamiento a efectos de su aprobación:

- a. La caminería interna deberá responder a un plan general de la zona si existiere y en forma transitoria deberá resolver correctamente el acceso y retorno a vías existentes.
- b. Ancho mínimo de vías de tránsito será de 17 metros desde línea de predio a línea de predio. Estará compuesto por un ancho de calzada de siete metros, con tratamiento de balasto según normas del Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTO), para caminos y veredas frente a cada predio, de ancho mínimo tres metros.
- c. Cada predio deberá poseer un acceso al mismo de seis metros de ancho mínimo y resolver de manera adecuada el escurrimiento de aguas pluviales.
- d. Los tamaños mínimos de los predios, su frente mínimo y afectaciones se establecen en la correspondiente Ficha Normativa del presente Decreto.
- e. Las edificaciones sobre rutas nacionales en suelo categoría suburbano, en el ámbito de aplicación del PLAN LOCAL, deberán mantener el retiro indicado por la normativa nacional vigente.

#### **Artículo 57.- Factor de ocupación del suelo**

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

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

- a. Las salientes que se proyectan hacia el retiro.
- b. Los balcones, aleros, terrazas o cualquier elemento cuyo volado sea menor o igual a 1.50 metros, siempre que no conformen un cuerpo cerrado saliente.
- c. Pilastras y molduras de hasta 0.30 metros de proyección horizontal.

d. Pérgolas cuya proporción de huecos sea mayor o igual al 70%. Cuando se trate de pérgolas cuya proporción de huecos sea menor de 70% y mayor o igual al 50%, se considerará únicamente la mitad de su proyección horizontal sobre el terreno. Cuando se trate de pérgolas cuya proporción de huecos sea menor al 50% se considerará a los efectos del cálculo la totalidad de su proyección horizontal sobre el terreno.

#### **Artículo 58.- Altura máxima de las construcciones**

La altura máxima queda establecida en la respectiva Ficha Normativa y se medirá desde el punto medio del nivel de vereda frente al predio.

#### **Artículo 59.- Retiros frontales**

Se entiende por retiro frontal la afectación del espacio dentro del área privada del predio que separa las edificaciones de la vía pública.

El retiro frontal queda establecido en la respectiva Ficha Normativa y se medirá normalmente desde la alineación oficial hasta los paramentos más salientes del edificio que se construya o refaccione, exceptuados los cuerpos salientes. 24

#### **Artículo 60.- Construcciones en retiros frontales**

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

#### **Artículo 61.- Retiros laterales**

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

El retiro lateral queda establecido en la respectiva Ficha Normativa y se medirá normalmente desde la divisoria lateral del predio hasta los paramentos más salientes del edificio que se construya o refaccione.

Será de aplicación este retiro lateral, cuando el ancho del predio permita la construcción de una vivienda de 7m de ancho y el retiro lateral propuesto, en función de la ficha normativa del presente Decreto. Para aquellos predios en esquinas que soporten 2 (dos) afectaciones (retiro frontal y lateral), regirá únicamente el retiro frontal.

#### **Artículo 62.- Construcciones en retiros laterales**

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



fachadas anterior y posterior totalmente caladas y sin cerramiento alguno, ajustadas a las siguientes condiciones:

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

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

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

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

#### **Artículo 63.- Retiros en regularización de obras**

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

#### **Artículo 64.- Estacionamientos para vehículos**

En la construcción de viviendas colectivas, será obligatorio incluir dentro del predio estacionamientos para autos en un número equivalente al 50% del total de viviendas a construir y estacionamientos para motos en un número equivalente al 50% del total de viviendas a construir.

En la construcción de locales comerciales mayores a 300 metros cuadrados y hoteles, será obligatorio prever espacio para estacionamientos dentro del predio a razón de un sitio cada 50 metros cuadrados de área útil.

Se establece la obligatoriedad, para las empresas industriales, agro-industriales, de servicio, de logística, entre otras, la creación de una playa de estacionamiento para camiones dentro del predio.

#### **Artículo 65.- Fichas Normativas**

Las fichas normativas expresan los atributos urbanísticos y de edificabilidad aplicables a los predios que afectan en cada una de las siguientes zonas:

Zona 1.- Barrios Centro - El Charco.

Zona 2.- Barrios La Floresta – Santa Dorotea – La Estación.

Zona 3.- Barrios Garate – La Cuchilla.

Zona 4.- Barrio Las Chacras.

Zona 5.- Barrio

Zona 6.- Complejos habitacionales MEVIR I, II, III, IV.

(ver Anexo 5 – Fichas Normativas y Plano N° MO 05 – Zonas de Usos Preferentes).

## **CAPÍTULO VII**

### **REDES DE INFRAESTRUCTURAS**

#### **Artículo 66.- Saneamiento**

Se deberá dar cumplimiento a la normativa nacional aplicable, en relación con la disposición final de efluentes y a las exigencias que se deben cumplir para desagües, tanto para efluentes industriales como domiciliarios.

a. En los locales con destino habitacional, comercial de pequeña escala y/o de servicio, y/o en los que generen efluentes semejantes, éstos serán canalizados y vertidos al sistema de disposición final, de acuerdo a la disponibilidad de infraestructura urbana de servicio de saneamiento.

Dichos efluentes podrán ser vertidos directamente a colector público de saneamiento, o a fosa séptica con vertido de efluentes a depósito impermeable o vertidos en un depósito impermeable para su posterior extracción a través del servicio barométrico.

El depósito impermeable debe estar localizado, próximo a la vía pública a una distancia no mayor a los 3 metros y retirado un mínimo de 3 metros del predio lindero.

b. Los emprendimientos industriales, cualquiera sea su localización, tendrán que realizar el tratamiento completo de sus efluentes.

## **CAPÍTULO VIII**

### **PROTECCIÓN PATRIMONIAL**

**Artículo 67.-** Valorizar el patrimonio cultural, histórico y arquitectónico de la ciudad y su micro región.

#### **Artículo 68.- Listado Primario de Sitios y Bienes Patrimoniales**

Se identifican los siguientes bienes y sitios patrimoniales, con carácter de listado primario de Sitios y Bienes Patrimoniales y Ambientales, según consta en Plano N° MI-11 – Lista Primaria de Bienes Patrimoniales:

Fachada del Banco de la República Oriental del Uruguay, ubicado en el predio padrón urbano N° 56.

Fachada del Altillo de Padula, ubicado en el predio padrón urbano N° 63.

Monolito de mármol de Carrara (1908) ubicado en el cementerio local - Panteón de los Alvez, predio padrón rural N° 4494.

Fachada de la Casa de Serafín J. García, ubicado en el predio padrón urbano N° 69.

Fachada Edificio de la Estación de AFE Vergara, ubicado en el predio padrón urbano N° 824.

Materiales presentes en el Museo Serafín J. García, ubicado en el predio padrón urbano N° 38.

Fachada de la Iglesia Católica, ubicada en el predio padrón urbano N° 29.

Fachada del “Hotel Viejo” ubicado en el predio padrón urbano N° 2039.

Monte nativo sobre el A° Parao.

Los referidos predios padrones responden al régimen y numeración de la Dirección Nacional de Catastro, al momento de la redacción del presente Decreto.

**Artículo 69.-** La Comisión de Patrimonio del Departamento de Treinta y Tres, establecerá el carácter de Patrimonio a aquellos elementos que hayan sido incluidos en el Inventario Primario, en función de las características particulares de las edificaciones, de los elementos significativos identificados, así como establecer los distintos grados de Protección Patrimonial de modo de garantizar la preservación de las características testimoniales.

**Artículo 70.-** En las edificaciones incluidas en el presente inventario, salvo peligro inminente para transeúntes o predios linderos, no se autorizarán demoliciones sin la aprobación del correspondiente permiso por parte de la Intendencia Departamental de Treinta y Tres.

## **CAPÍTULO IX**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 71.- De las construcciones**

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

#### **Artículo 72.- De las habilitaciones**

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

**Artículo 73.-** La Intendencia Departamental podrá exigir la relocalización de una actividad cuando esté en contraposición a los criterios de implantación establecidos en la presente

normativa, actividades que ocasionen molestias a la función residencial, tales como industrias de pequeño, mediano y gran porte, agroindustrias, silos, secadores de granos, actividades logísticas y de servicios, así como aquellas que tengan incidencia en la dinámica urbana y generen interferencias con el flujo vehicular, entre otros.

## **CAPÍTULO X**

### **INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN**

#### **Artículo 74.- Ejecución del planeamiento: equidistribución y deberes legales**

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

#### **Artículo 75.- Derechos de preferencia**

En el ámbito de aplicación del Plan Local, y sin perjuicio de las normas que rigen la adquisición de inmuebles por personas públicas, el Gobierno Departamental, conforme a lo previsto en el Artículo 66 de la Ley 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, ejercerá el derecho de preferencia respecto de los siguientes inmuebles, predios padrones urbanos números: 12, 19, 40, 116, 255, 259, 378, 398, 399, 460, 482, 488, 515, 524, 525, 634, 640, 691, 776, 842, 874, 932, 1.200, 1.204, 1.211, 1.224, 1.236, 1.237, 1.238, 1.239, 1.240, 1.243, 1.244, 1.254, 1.255, 2.055, 2.069, 2070 y 770. Los referidos predios padrones responden al régimen y numeración de la Dirección Nacional de Catastro, al momento de la redacción del presente Decreto (ver Plano N° MO 06 – Derecho de Preferencia).

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

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

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

#### **Artículo 76.- Expropiación por incumplimiento de deberes territoriales**

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

#### **Artículo 77.- Expropiación por razones de urbanismo**

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

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

### **CAPÍTULO XI**

#### **NORMAS LEGALES DE GESTIÓN**

##### **Artículo 78.- Cartera de tierras**

El Gobierno Departamental creará una cartera de tierras de acuerdo a lo previsto en el artículo 67 de la ley 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008; a lo establecido en el artículo 47 del Decreto Departamental N° 07/2013, del 7 de julio de 2013., Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Treinta y Tres y a lo dispuesto por el Decreto Departamental N° 23/2013, Cartera de Tierras, reglamentando su destino y utilización.

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

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

c) Tierras cedidas a la Intendencia Departamental en cumplimiento de las obligaciones previstas por los Instrumentos de Ordenación, de Gestión y Complementarios del presente PLAN LOCAL.

d) Herencias, Donaciones y Legados de particulares que sean aceptados por la Intendencia Departamental.

#### **Artículo 79.- Ejecución del Planeamiento**

La ejecución del Planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en el presente Instrumento y de la ley 18.308 de 18 de junio de 2008, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión para equipamientos, infraestructuras y espacios libres, al igual que el costo y, en su caso, la ejecución de la urbanización de acuerdo a los mecanismos previstos en la Ley 18.308 de 18 de junio de 2008.

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

#### **Artículo 80.- Retorno de las valorizaciones**

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

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

#### **Artículo 81.- Uso de los fondos públicos**

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

#### **Artículo 82.- Policía Territorial**

La Policía Territorial será ejercida por el Gobierno Departamental de Treinta y Tres y la Alcaldía de Vergara, quienes identificarán todas aquellas acciones, obras, fraccionamientos, loteos y operaciones de todo tipo realizadas en contravención al PLAN LOCAL, estableciendo las acciones a implementar y definiendo las medidas sancionatorias correspondientes de acuerdo al artículo 71 de la ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008.

#### **Artículo 83.- Indicadores**

A los efectos del monitoreo y seguimiento establecido en el artículo 28 de la ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, se establecen los siguientes indicadores:

- a.- Evolución de las variables hidrológicas, de nutrientes y agroquímicos con respecto a la normativa vigente según Decreto N° 253/79.
- b.- Número de emprendimientos localizados en suelo categoría suburbana.
- c.- Número de familias relocalizadas como consecuencia de estar en viviendas localizadas en zonas de riesgo alto de inundación.
- d.- Porcentaje de predios baldíos en relación a predios suelo categoría urbano.
- e.- Número de viviendas conectadas a la red de saneamiento.

La responsabilidad del monitoreo y seguimiento de los mencionados indicadores, recae en la Comisión Asesora Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, cuyos integrantes se nombraran de acuerdo a lo establecido en el Decreto Departamental N° 01/2019, del 20 de febrero de 2019.

#### **Artículo 84.- Penalidades**

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

#### **Artículo 85.- Publicación**

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

### **CAPÍTULO XII**

#### **Artículo 86.- Ajustes Normativos**

1) Ajustes al Decreto Departamental N° 27/995 del 22 de noviembre de 1995, (Normas sobre otorgamiento de fraccionamientos):

- a) Deróguese el artículo N° 3 del Decreto Departamental N° 27/995, de 22 de noviembre de 1995, para el área comprendida dentro del ámbito de aplicación del presente Decreto.
- b) Deróguese el artículo N° 4 del Decreto Departamental N° 27/995, de 22 de noviembre de 1995, para el área comprendida dentro del ámbito de aplicación del presente Decreto.

c) Deróguese el artículo N° 15 del Decreto Departamental N° 27/995, de 22 de noviembre de 1995.

2) Modifícase el Artículo 6 del Decreto Departamental N° 27/995 de 22 de noviembre de 1995, el cual quedará redactado de la siguiente manera: Se consideran divisiones de hecho las que configuren construcciones totalmente independientes en un mismo predio, erigidas antes de la aprobación del presente Decreto. En caso de tratarse de construcciones o ampliaciones ejecutadas sin permiso de construcción Municipal previo a la aprobación del fraccionamiento, se deberá obtener la regularización de las mismas. Si las edificaciones no tuvieran servicios de agua corriente, saneamiento y energía eléctrica separados, no se aprobará el fraccionamiento hasta tanto no se efectúe su separación de forma que cada uno de los referidos servicios sean independientes para cada solar proyectado. Se podrán aprobar fraccionamientos que configuren divisiones de hecho en las condiciones anteriormente numeradas, siempre que no reduzca en más de un 40% las dimensiones establecidas en el Capítulo VI – Normativas sobre atributos urbanísticos y edificación del presente Decreto.

3) Modifícase el Artículo 8 del Decreto Departamental N° 27/995 de 22 de noviembre de 1995, el cual quedará redactado de la siguiente manera: “Se permitirá el fraccionamiento en hasta cuatro solares de la siguiente forma: un lote a la calle con las dimensiones mínimas establecidas para la zona, y los otros interiores teniendo un acceso (pasaje) no menor a tres metros de ancho en toda su extensión que lo comunique a la calle, la que será librada al uso público y cedida a favor de la Intendencia Departamental. El área de estos predios interiores se calculará sin computar la superficie del pasaje, debiendo dicha área no ser inferior a la establecida para la zona de que se trate”.

4) Modifícase el Artículo N° 14, literal d, del Decreto Departamental N° 27/995 de 22 de noviembre de 1995, el que quedará redactado de la siguiente manera: “En lo relativo a las reducciones referidas en este artículo, en ningún caso podrán ser éstas superiores al 20% de las establecidas en el Capítulo VI – Normativas sobre atributos urbanísticos y edificación del presente Decreto”.

5) Derógase toda la normativa departamental vigente a la fecha de su promulgación que contravenga el presente Decreto.

**Artículo 87.-** Previénese que las referencias realizadas a los números de los predios padrones urbanos y rurales indicados precedentemente, deberán entenderse incluyendo las modificaciones que se pudieran haber realizado o se realicen a los mismos, como fraccionamientos, reparcelamientos o fusiones y, en general, toda modificación en la que hubiera intervenido la Dirección Nacional de Catastro.

**SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE TREINTA Y TRES A LOS DIECISÉIS DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS.**



Nota: El presente de decreto fue aprobado en general por 23 votos en 23 ediles presentes.  
En particular, del artículo 1 al 87, 23 votos en 23 ediles presentes.

**Sr. Joel Hosta Sosa**  
**Secretario General**

**Prof. Pablo Da Silva Almenar**  
**Presidente**