

Rivera, 10 de mayo de 2007.-

SESIÓN ORDINARIA – ACTA N.º 94.-

La Junta Departamental de Rivera, en ejercicio de sus competencias constitucionales,

DECRETA

ORDENANZA N° 3/2007 DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DEPARTAMENTO DE RIVERA

CAPITULO I

MARCO NORMATIVO, PRINCIPIOS Y OBJETIVOS

Artículo 1º. Marco Normativo

Toda actividad humana sobre el territorio, que se traduzca en una modificación física del suelo tales como todo cambio de uso y ocupación del suelo, transformación territorial y/o ambiental, desarrollo urbano, fraccionamiento de tierras, amezanamiento, trazado de calles y caminos, sea en terrenos de dominio público o fiscal o privado ubicados en el Departamento de Rivera, en adelante Departamento, deberán cumplir con todas las normas jurídicas aplicables, entre ellas: Ley de Centros Poblados N° 10.723 del 21 de abril de 1946, y 10.866 del 25 de octubre de 1946, Ley 13.493 de Centros Poblados, del 14 de setiembre de 1966, Ley N° 14.040, Comisión de Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de la Nación del 20 de octubre de 1971, Ley N° 14.530 Intendencias Municipales, transferencia de áreas destinadas a espacios libres, del 1º de junio de 1976, Decreto Ley N° 15.239, de Uso y Conservación de Suelos y Aguas del 15 de diciembre de 1981, Ley N° 16.466 de Impacto Ambiental del 19 de enero de 1994, Ley 17.234, Sistema Nacional de Areas Naturales Protegidas, del 22 de febrero del 2000, Ley 17.283, Protección del Medio Ambiente, del 28 de noviembre del 2000, así como los reglamentos aplicables y las normas contenidas en la presente Ordenanza.

Artículo 2º. Cuestiones Interpretativas

Las disposiciones de la presente Ordenanza se integrarán por quienes deban aplicarlo en ejercicio de derechos o facultades o cumplimiento de deberes, ocurriendo a los fundamentos de normas análogas, a los principios generales de derecho, en especial a los principios generales del derecho ambiental y urbanístico, y a las doctrinas más recibidas consideradas las circunstancias del caso.

La administración municipal no podrá alegar la falta de reglamentación o de elaboración de Planes para impedir la tramitación de las solicitudes o autorizaciones presentadas por los particulares, rigiendo ante ello los principios del derecho administrativo y aplicándose a esos casos las normas contitucionales y legales vigentes.

Artículo 3º. Principios de Ordenamiento Territorial, Ambiental y de Desarrollo Urbano

La presente Ordenanza, su aplicación y todos los actos y decisiones administrativas que sobre el territorio se realicen en las materias propias a la misma quedarán supeditados a los siguientes principios:

Desarrollo integral (económico, físico, social, cultural) basado en un Ordenamiento Territorial orientado hacia objetivos estratégicos.

Desarrollo ambientalmente sostenible, a través de la salvaguardia y defensa de la biodiversidad, del patrimonio cultural que incluye el patrimonio natural, histórico, arqueológico y arquitectónico, la defensa y fomento de la identidad cultural de la población departamental, de la calidad del hábitat y de la estructura territorial como factores de desarrollo.

Subordinación de los intereses particulares al bien común, siendo el Ordenamiento Territorial un marco tanto para la actuación pública como privada, la subsidiariedad un principio general y el planeamiento estratégico un instrumento fundamental de acción pública estable y coherente.

Instrumentación de instancias de información, consultas públicas y descentralización por medio de órganos de gobierno local.

Artículo 4°. Objeto y Finalidad

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el régimen urbanístico, el ordenamiento territorial y ambiental del uso del suelo y regular la actividad administrativa y de policía territorial en esas tres materias. Las mismas serán consideradas como instrumentos del desarrollo económico, social y cultural del Departamento.

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

En especial, establécese que las zonas que en ella se determinan no modificarán en forma alguna aquellas que se han delimitado a los efectos de la determinación de la contribución inmobiliaria y demás tributos departamentales o nacionales, las cuales seguirán siendo las actualmente vigentes.

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

Esta coherencia deberá estar reflejada en los Planes Estratégicos y Directores de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en las acciones públicas y privadas, y en todas las normas departamentales, en particular las de uso y ocupación del suelo, fraccionamiento, edificación, higiene de la vivienda, zonificaciones, apertura de calles, amanzanado y de promoción de actividades.

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

CAPITULO II

DE LAS DIRECTRICES ESTRATEGICAS DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL

Artículo 5°. Formulación de Directrices Estratégicas

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

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

Artículo 6°. Principios y Objetivos

Las Directrices Estratégicas de Desarrollo Departamental son parte documental de las políticas de ordenamiento y desarrollo territorial. Las sucesivas administraciones elaborarán dichas Directrices contemplando la globalidad del Departamento, sus microrregiones y localidades manifestando la voluntad integradora y la solidaridad entre los territorios.

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

Las Directrices o planes nacionales y/o regionales de Desarrollo y Ordenamiento aprobadas por las autoridades competentes servirán de marco para la elaboración de las Directrices Estratégicas de Desarrollo Departamental.

CAPITULO III

PATRIMONIO AMBIENTAL

Artículo 7°. Recursos Naturales y Culturales

Se declara de interés patrimonial departamental sus recursos ambientales y culturales. Se integran a este patrimonio los recursos naturales tales como: agua, suelo, subsuelo, costas, humedales, cursos de agua, montes indígenas, planicies de inundación, lagunas, afloramientos rocosos y todo otro ecosistema frágil.

La Intendencia velará por la protección y desarrollo sostenible de los mismos.

Se declara de interés departamental mantener y valorizar el patrimonio constituido por las construcciones, elementos urbanos poseedores de valores relevantes de tipo arquitectónico, urbanístico histórico o cultural que dada su naturaleza representen hitos urbanos con los que el Departamento y sus habitantes se identifican.

Las Zonas, Sitios y Bienes de esta naturaleza que ya posean declaración como Monumentos Históricos y los que se declaren en el futuro en aplicación del régimen de la Ley N° 14.040 se considerarán incluidos como de interés departamental.

Dichos bienes podrán ser objeto de un tratamiento tributario que estimule su mantenimiento y valorización.

Artículo 8°. Valor Patrimonial Departamental - Definición

Se define como Patrimonio Cultural Departamental toda cosa mueble o inmueble, o conjunto de estas, o los usos o costumbres, o los sitios naturales o contextos humanizados, cuyas cualidades individuales o de relación con el ambiente circundante le otorgan valor de identidad, tradición y memoria colectivos.

Artículo 9°. Declaración de Valor Patrimonial y Ambiental

El valor patrimonial y ambiental de interés departamental de zonas, sitios, cosas, usos o costumbres será declarado por el Gobierno Departamental en función de los criterios establecidos en el artículo N° 10 y sobre la base de una propuesta técnicamente fundada, especificando la vinculación con el Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente. Las zonas, sitios y bienes declarados serán registrados en el Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales y Ambientales conjuntamente con la normativa específica que se le asigne a cada uno.

Artículo 10°. Criterios de Valoración de Zonas, Sitios y Bienes

Los criterios de valoración que se aplicarán tendrán en cuenta:

El aporte de cada elemento a la calificación del ambiente, y a la conformación de contextos culturales, naturales o mixtos.

La asociación a tradiciones vivas, con ideas y creencias o con obras artísticas o literarias de valor departamental.

La posesión de un particular valor en la construcción de la ciudad y del territorio.

La posesión de valor como aporte de una tradición cultural regional o de un grupo humano que ha desaparecido o ser ejemplo de un tipo de edificio o sitio o conjunto arquitectónico o tecnológico o paisajístico que ilustre una etapa significativa de la historia departamental o nacional o constituir un ejemplo de establecimiento humano o del uso de la tierra, que sea representativo de una cultura o sub culturas especialmente si están en peligro por efectos de cambios culturales o territoriales, todo lo cual deberá probarse con documentación fehaciente y científica.

La ejemplaridad en materia de procesos geológicos, geomórficos o fisiográficos o ser ejemplos de procesos ecológicos y biológicos o áreas de belleza natural departamental o contener hábitats naturales representativos para la conservación de la diversidad biológica o del ecosistema.

Las interacciones significativas entre el hombre y el medio natural, que habiliten su reconocimiento como paisajes culturales.

Artículo 11°. Protección de los Recursos Naturales y Culturales

Podrá exigirse, para la aprobación de emprendimientos que afecten total o parcialmente a dichos recursos, un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano y Territorial como lo indica el artículo N° 28 de la presente Ordenanza.

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

Quienes presenten un plan de manejo y de recuperación ecológica de los humedales, planicies de inundación, lagunas y arroyos, una calificación de su valor escénico y paisajístico, o que donaran tierras conteniendo dichos ecosistemas, tendrán los beneficios urbanísticos que se acuerden con el Gobierno Departamental en el marco de un Contrato-Plan entre la Intendencia y los emprendedores, el que será aprobado por la Junta Departamental una vez firmado.

CAPITULO IV

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION Y GESTION

Artículo 12°. Instrumentos de Planificación y Gestión. Creación

Sin perjuicio de los instrumentos que integren futuros planes créanse en la presente Ordenanza los siguientes Instrumentos de Planificación y Gestión: Perímetros de Ordenamiento Territorial, Régimen de Suelo y Zonificación, Mecanismos de Transferencia de Derechos -Contrato-Plan, Autorizaciones y Estudios de Impacto.

REGIMEN DE SUELO Y ZONIFICACIÓN

Artículo 13°. Perímetros de Ordenamiento Territorial: Definición

Los Perímetros de Ordenamiento Territorial definen porciones de territorio para la planificación. En ellas se concentran las políticas de desarrollo, de gestión del territorio y las normativas territoriales.

Estos perímetros incluirán todos los sistemas urbanos, sus áreas de influencia, y las áreas relacionadas al desarrollo territorial y urbano y a la protección del medio ambiente pudiendo abarcar microrregiones, cuencas, corredores u otros componentes territoriales. Dentro de estos perímetros el Gobierno Departamental definirá planes, programas y proyectos, usos y ocupación del suelo, zonas de protección ambiental y patrimonial, de hábitat social, de promoción económica, agrícola, industrial y turística, la estructura urbana, los servicios, equipamientos, infraestructuras, calles, espacios públicos, las zonas fraccionables y los tipos de fraccionamientos, áreas urbanizables y no urbanizables, zonas de exclusión, zonas non edificandi, normas de edificación, de higiene de la vivienda y demás normas jurídicas y técnicas análogas.

El Gobierno Departamental establecerá en estos perímetros la creación, renovación, desarrollo y evolución futura de los Regímenes de Suelo Urbano y Periurbano.

Artículo 14°. Régimen de Suelo y Zonificación

La presente Ordenanza establece el Régimen de Suelo y la Zonificación de cada porción del territorio departamental. Sin perjuicio de la creación de nuevos regímenes y zonas la presente Ordenanza establece los Regímenes de Suelo Urbano, Periurbano y Rural y las Zonas Reglamentadas y Especiales.

Artículo 15°. Régimen de Suelo

Se definen tres Regímenes de Suelo, Urbano, Periurbano y Rural según los siguientes criterios:

Areas Urbanas. Las características urbanísticas de las áreas urbanas son su notoria intensidad de uso, ocupación del suelo y movilidad. Su régimen de fraccionamiento se vincula con las infraestructuras y servicios. Hasta tanto los Planes Directores lo definan, las Areas Urbanas incluirán las actuales zonas urbanas y aquellas porciones de las actuales zonas suburbanas que estén consolidadas, esto es que estén fraccionadas, que cuenten con infraestructuras y que tengan un 70% (setenta por ciento) de los predios construidos.

Areas Periurbanas. Son aquellas áreas próximas a las áreas urbanas que están en su influencia funcional local. En las mismas se desarrollan actividades que, no siendo propiamente urbanas, dependen de un vínculo estrecho con la ciudad o sirven de apoyo a ésta. Estas actividades pueden ser agropecuarias, turísticas, de servicios, comerciales, industriales ocupando espacios de mediano y gran porte. Asimismo pueden incluir zonas de esparcimiento, protección, o espacios de

oportunidad para nuevos programas funcionales al desarrollo. Su régimen de fraccionamiento se vincula con las infraestructuras y servicios.

Aquellas porciones de las actuales zonas suburbanas que no estén consolidadas, podrán ser potencialmente urbanizables. Hasta tanto los Planes Directores lo definan, éstas pasan a ser Zonas de Ordenamiento Diferido, en régimen de suelo periurbano, fraccionables con tamaño de lotes mínimo de 1,5 (una hectárea y media) hectáreas según lo establecido en el capítulo VII Amanzamientos y Fraccionamientos. A los efectos de su pasaje al régimen de suelo urbano la iniciativa pública o privada tendrá que proponer sus proyectos bajo la forma de planificación de las Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado, en las cuales las oficinas técnicas de la Intendencia estudiarán la pertinencia fundamentando los criterios de ordenamiento territorial esgrimidos.

No podrán realizarse viviendas colectivas o conjuntos de viviendas en estas áreas. Se admitirán hasta tres unidades de viviendas por lote.

Por excepción, podrá autorizarse la construcción de hasta 5 viviendas en un solo lote, siempre que las mismas sean ocupadas por integrantes de un mismo núcleo familiar y previo informe técnico favorable.

Areas Rurales. Se definen como Areas Rurales aquellas que no han sido incluidas en los Perímetros de Ordenamiento Territorial. Aquellas localidades que no tengan definidos los mismos, mantendrán su actual delimitación de Areas Rurales hasta tanto no se aprueben los Planes Directores respectivos.

La autorización de toda construcción, uso y ocupación del suelo en estas áreas se registrará por lo establecido en el artículo N° 30, Permiso de Construcción.

Los usos predominantes deberán ser agropecuarios, la autorización de otros usos se registrará por el capítulo IV Instrumentos de Planificación y Gestión y el artículo N° 32 Actividades de tipo Urbano en Areas Rurales.

A partir de la aprobación de la presente Ordenanza los Fraccionamientos dentro de las Areas Rurales se registrarán por el mínimo de 5 (cinco) hectáreas de superficie.

Cuando se trate de fraccionamientos por imperativo de división de condominio, las exigencias dimensionales serán de 15.000 m² (quince mil metros cuadrados). Bajo este régimen no podrán crearse más de tres lotes, tanto de condóminos contractuales como hereditarios. En este caso deberán presentar una certificación notarial respecto de la existencia del condominio.

Artículo 16°. Perímetros de Ordenamiento Territorial: Zonificación

Se distinguen Zonas Reglamentadas y Zonas Especiales. Constituyen Zonas Reglamentadas aquellas que se someten a una reglamentación detallada de los atributos urbanísticos establecidos en el capítulo VI, De los Planes Directores, artículo N° 83. Sin perjuicio de lo que cada plan establezca como normas de mayor exigencia las mismas se registrarán por lo establecido en el capítulo VII, Amanzamientos y Fraccionamientos, artículo N° 86 de la presente Ordenanza.

Las Zonas Especiales quedan definidas por sus contenidos de planificación, gestión, promoción y objetivos estratégicos. Créanse en la presente Ordenanza las Zonas Especiales siguientes: Zonas de Desarrollo Projectado por el Gobierno Departamental, Zonas de Ordenamiento Territorial Diferido, Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado, Zonas de Actividades Múltiples, Zonas de Actividades de Riesgo Ambiental Potencial, Zonas de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental, Zonas de Recuperación Ambiental y Zonas de Conflicto Ambiental.

Artículo 17°. Zonas de Desarrollo Projectado por el Gobierno Departamental

El Gobierno Departamental definirá las Zonas de Desarrollo Projectado con previsión a las demandas de actividades, realizando el proyecto urbanístico integral del sector, abarcando todos los elementos propios de un Plan Director.

Estas Zonas se codificarán ZDP seguido del nombre que identifica el lugar.

Artículo 18°. Zonas de Ordenamiento Territorial Diferido

Se definen como Zonas de Ordenamiento Territorial Diferido aquellas que, estando dentro del Perímetro de Ordenamiento Territorial, no tengan asignado por el Gobierno Departamental ningún proyecto urbanístico concreto, ni cuya vocación de uso futuro esté prevista. Estas zonas podrán transformarse en los demás tipos en virtud de la iniciativa pública o privada. En todos los casos éstas pasarán a ser Zonas de Ordenamiento Concertado. En particular serán Zonas de Ordenamiento Diferido las porciones de zonas suburbanas actuales no consolidadas y las áreas de producción agropecuaria actuales.

Estas Zonas se codificarán ZOD seguido del nombre que identifica el lugar.

Artículo 19°. Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado

Se definen como Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado las zonas en que tanto la iniciativa pública como privada tendrán que proponer sus proyectos, en áreas consolidadas o no, los cuales deberán ser presentados con el máximo grado de detalle para su consideración. Dichos proyectos serán analizados por la Intendencia, quien a través de una fase de negociación con los proponentes, podrá concertar un proyecto definitivo, pudiendo culminar con un Contrato-plan entre éstos y la Intendencia, el que será aprobado por la Junta Departamental.

Se codificarán ZOC seguido del nombre que identifica el lugar.

Artículo 20°. Zonas de Actividades Múltiples

El Gobierno Departamental establecerá, dentro de los diferentes Perímetros de Ordenamiento Territorial, Zonas de Actividades Múltiples en las cuales podrán desarrollarse o instalar infraestructura y construcciones y diversos tipos de actividades siempre que no sean residenciales y que no sean incompatibles entre sí ni con las actividades de las zonas vecinas. Se basarán en la acción prioritaria del

Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, en función de las líneas Estratégicas, Programas, Proyectos, Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado y Diferido.

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

Tanto la ubicación de los edificios, estacionamientos, depósitos, como las redes de infraestructuras y servicios responderán a Planes maestros de urbanismo, en tanto las actividades se desarrollarán en el marco de un reglamento común en cada sector de parques de actividades. Se codificarán ZAM seguido del nombre que identifica el lugar.

Artículo 21°. Zonas de Actividades de Riesgo Ambiental Potencial

La localización de las zonas industriales o de actividades peligrosas para la seguridad y sanidad públicas y aquellas que impliquen contaminación ambiental tales como polvo, olores, ruidos, gases y cenizas sin perjuicio de lo establecido por el artículo 2° de la Ley N° 16.466 serán localizadas en virtud de un riguroso plan técnico elaborado en coherencia con las Directrices Estratégicas y con la localización de las demás actividades. Hasta tanto la categorización de actividades peligrosas o contaminantes no sea reglamentada, las oficinas técnicas de la Intendencia se asesorarán con la Dirección Nacional de Medio Ambiente (DINAMA) y la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DINOT) del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), sin perjuicio del Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental exigido por la ley y por el artículo N° 28 de la presente Ordenanza.

Se codificarán ZAR seguido del nombre que identifica el lugar.

Artículo 22°. Zonas de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental – Zonas Para Uso Específico del Suelo Agrícola.

a) Sin perjuicio de lo establecido en la legislación nacional y departamental vigente, el Gobierno Departamental declarará las Zonas de Protección y Valorización Patrimonial y Ambiental y establecerá las Zonas de Patrimonio Cultural, Zonas de Patrimonio Natural y Zonas de Patrimonio Mixto, establecidos en función de la importancia relativa de los componentes más importantes a proteger y valorizar.

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

Se codificarán ZPA seguido del nombre que identifica el lugar.

b) Sin perjuicio de lo establecido en la legislación nacional y departamental vigente, el Gobierno Departamental establecerá como Zonas Para Uso Específico del Suelo Agrícola aquellas en las que el plan establezca el fomento, condicionantes y/o

prohibiciones en el uso del suelo basado en fundamentos de conservación de los recursos naturales, de protección del paisaje, protección de áreas urbanas, estrategias productivas y de desarrollo, aptitud y optimización de usos, propósitos sociales, todos ellos convergentes a finalidades de interés general. Las actividades agropecuarias respetarán el potencial productivo del suelo. Los usos del suelo fomentados, condicionados o prohibidos serán considerados en los estudios de evaluación de impacto ambiental que correspondan.

Se codificarán ZUA seguido del nombre que identifica el lugar.

Artículo 23°. Criterios para Zonas de Patrimonio predominantemente Natural

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

a) Constituyen Zonas Núcleo las partes especialmente protegidas de los Ecosistemas. En las mismas la restricción a las actividades humanas será máxima, siendo áreas non edificandi.

b) Constituyen Zonas de Transición las tierras linderas a las Zonas Núcleo o a Zonas de Recuperación Ambiental en la medida que éstas últimas permanezcan degradadas. Se reconocerán a su vez dos zonas específicas:

b.1) Zona non edificandi, inmediata a la Zona Núcleo

b.2) Zona en que se deberán presentar los proyectos con su correspondiente Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental según el artículo N° 28 de la presente Ordenanza.

c) Constituyen Zonas de Aproximación las que se ubican por fuera y linderas a las Zonas de Transición y que ofician de separación con las zonas no protegidas.

La Intendencia en coordinación con DINAMA del MVOTMA delimitará las Zonas Núcleo, de Transición y de Aproximación.

Artículo 24°. Zonas de Recuperación Ambiental – Norma general

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación nacional y departamental vigente, el Gobierno Departamental establecerá las Zonas de Recuperación Ambiental. Serán Zonas de Recuperación Ambiental aquellas en que los ecosistemas originales han sido fuertemente deteriorados y presentan un estado de degradación incompatible con actividades humanas y/o son causa de deterioro creciente para los ecosistemas a ellas vinculadas. En estas zonas deberán ser detenidos, por los propietarios en coordinación con las autoridades competentes, los procesos de deterioro mediante obras y/o planes de manejo sustentable.

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

La Intendencia en coordinación con DINAMA del MVOTMA delimitará las Zonas de Recuperación Ambiental.

Estas se codificarán ZRA seguido del nombre que identifica el lugar.

Artículo 25°. Zonas de Conflicto Ambiental – Norma general

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

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

Estas se codificarán ZCA seguido del nombre que identifica el lugar.

MECANISMO DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS, CONTRATO-PLAN

Artículo 26°. Mecanismo de instrumentación de las Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado – Contrato-Plan

El mecanismo de instrumentación de las Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado es un instrumento que busca aunar la libre iniciativa y la política del Gobierno Departamental sobre la base de objetivos negociados y de la estipulación contractual de las obligaciones de las partes involucradas, de conformidad con un Contrato-Plan que 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.

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

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

la inserción del proyecto en su entorno, un Plan de Sector y el Estudio de Impacto;

el programa previo (actividades, indicadores cuantitativos, superficie, FOS, FOT);

uno o más esbozos de proyecto (variantes);

un estudio de factibilidad económica y financiera.

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

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

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

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

Artículo 27°. Criterios Prioritarios de Concertación

Las oficinas técnicas de la Intendencia utilizarán los siguientes criterios prioritarios de concertación en las zonas de Ordenamiento Territorial Concertado y Diferido.

recuperar para el uso público sectores que crean conveniente.

La accesibilidad pública a sectores considerados prioritarios.

La discontinuidad de la urbanización en las costas de ríos, arroyos, lagunas y embalses. Definir cota de embalses, faja de protección ribereña y faja no fraccionable

La recuperación ambiental.

La posibilidad de establecer redes de transporte público.

La cesión a dominio de la Intendencia de tierras u otras contraprestaciones que benefician a los Programas de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, de Turismo, Patrimonio y Ambiente y de Desarrollo Urbano y Hábitat Social.

La adecuación del desarrollo de los proyectos en el tiempo a la capacidad de las estructuras territoriales, sociales e institucionales para incorporar equilibradamente las obras y actividades.

La mitigación de todos aquellos impactos negativos que a criterio de las oficinas municipales y derivados de los estudios de Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano y Territorial en virtud de la aplicación de la ley de Evaluación de Impacto Ambiental N°16.466 y del artículo N° 28 de la presente Ordenanza.

La adaptación de los emprendimientos a la capacidad de carga de las tierras afectadas, del entorno inmediato, y del sistema territorial en su conjunto.

La participación de cada emprendimiento en los Programas de la presente Ordenanza y de los planes que se formularen.

AUTORIZACIONES Y ESTUDIOS DE IMPACTO

Artículo 28°. Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano y Territorial

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

En tales casos el procedimiento se iniciará con la presentación de un legajo técnico en que se describa el proyecto, el cual será categorizado por el proponente en función de sus previsiones de impacto ambiental, urbano y territorial. La Intendencia a través de sus oficinas técnicas analizará dicha documentación en función de los impactos acumulativos en la salud, seguridad o calidad de vida de la población, las condiciones estéticas, arqueológicas, culturales o sanitarias del medio, la configuración, calidad y diversidad de los recursos, y en la estructura urbana.

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

Artículo 29°. Viabilidad Económica y Financiera de los Emprendimientos

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

Artículo 30°. Permiso de Construcción

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

Exceptúanse de dicha exigencia el uso con fines de producción agropecuaria, así como la vivienda individual del productor agropecuario y su familia - siempre y cuando el conjunto no exceda en su superficie los 250 metros cuadrados - y aquellas instalaciones requeridas por la referida producción que no tengan efectos ambientales negativos.

Artículo 31°. Deberes Urbanísticos

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

Asimismo todo propietario público o privado, y en general todo habitante tiene el deber de proteger el Ambiente y el Patrimonio Cultural absteniéndose de todo acto u omisión, contrarios a una norma de derecho, o que cause lesión a los mismos.

Artículo 32°. Actividades de tipo Urbano en Areas Rurales

Todas aquellas actividades o concentraciones de actividades fijas que impliquen la necesidad de servicios colectivos sean públicos o privados, tales como: conjuntos habitacionales o agrupamientos de residencia permanente, los clubes de campo (incluidos los denominados "countries"), hotelería y parahotelería, campings, cementerios, clubes, parques, parques de actividades, agrupamientos industriales y/o comerciales, grandes equipamientos o análogos, aún cuando estén en Areas Rurales deberán solicitar al Gobierno Departamental la autorización para su localización previa presentación de un Estudio de Impacto Ambiental según lo prevé el artículo N° 28 de la presente Ordenanza. Mantendrán su carácter de régimen rural no adquiriendo carácter urbano ni periurbano el o los predios en que se instalen o se proyecten instalar estas actividades.

Artículo 33°. Autorización de Uso y Ocupación del Suelo

Toda vez que se use y se ocupe el territorio departamental con actividades que afecten los recursos naturales, culturales y arqueológicos, suelo y subsuelo, agua, fauna, flora y paisaje, el emprendedor deberá pedir autorización a la Intendencia la que podrá exigir un estudio de evaluación del impacto ambiental de esos usos y ocupaciones.

Artículo 34°. Urbanizaciones de Propiedad Horizontal

Será de aplicación la Ley N° 17.292, Administración Pública y Empleo. Fomento y mejoras, Título III, Urbanizaciones en Propiedad Horizontal, 29 de enero 2001.

Las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza se aplicarán sin perjuicio de lo establecido en dicha ley, la cual sirve de base a nuestra Ordenanza Departamental de Urbanizaciones Privadas.

Artículo 35°. Espacios Públicos y de Dominio Municipal

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

Las oficinas técnicas de la Intendencia definirán en los planes, las superficies mínimas. Hasta tanto no se elaboren los planes, los mismos, exceptuando las calles, serán de hasta 10% en emprendimientos cuya superficie a fraccionar esté comprendida entre 3000 m² y los 6.000 m² de la superficie a fraccionar. Superando ese metraje, el mínimo será del 10%, incrementándose el porcentaje en 0.5% más por cada 500 m² que supere la superficie estipulada, de 6000 m², hasta un máximo del 20%.

Si evaluados los requerimientos urbanísticos de la zona en la cual se localiza el fraccionamiento o emprendimiento la Intendencia concluyera que no resulta necesario la utilización total de los porcentajes referidos podrá concertar a través de un Contrato-Plan la aplicación a otras zonas o programas de recursos equivalentes.

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

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

Artículo 36°. Aplicación del artículo 35°

En aplicación del artículo N° 35 de la presente Ordenanza las áreas destinadas a plazas, parques, espacios libres u otros destinos de interés departamental o municipal exceptuando las calles se podrán regir por los siguientes criterios prioritarios, sin perjuicio de los criterios generales establecidos en dicho artículo:

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

En Zonas a delimitar y de extensión Urbana se priorizará la cartera de tierras con destino a soluciones habitacionales y urbanas de interés social para el Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social, según lo dispuesto en el capítulo V de la presente Ordenanza, y espacios y equipamientos públicos.

En Zonas de Protección de Ambiental se priorizará la cartera de sitios patrimoniales - en particular las zonas núcleo - para el Programa Turismo,

Patrimonio y Ambiente según lo dispuesto en el capítulo V de la presente Ordenanza.

En las Zonas Periurbanas, de Ordenamiento Territorial Diferido y de Ordenamiento Territorial Concertado se priorizará, además de lo establecido para otras zonas, la cartera de tierras para grandes equipamientos, y para el Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente y el Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.

En zonas de Actividades Múltiples, se priorizará la cartera de tierras para el Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, según lo dispuesto en el capítulo V de la presente Ordenanza, cartera de tierras para grandes equipamientos públicos y secuencia de espacios de esparcimiento público.

En las tierras con costas sobre ríos, arroyos, lagunas y embalses y demás cuerpos de agua que establezca la Intendencia con fundamentos técnicos explícitos será de primera prioridad el pasaje a dominio público una faja de protección medida desde la ribera o álveo que podrá llegar hasta 150 metros de ancho.

rtículo 37° Planes y Proyectos de Entidades Públicas

Las Entidades Públicas en cumplimiento de sus atribuciones constitucionales legales o reglamentarias deberán solicitar a la Intendencia la autorización previa para la localización y ejecución de Planes, Proyectos y obras, sin perjuicio de las competencias de carácter Nacional. La Intendencia comunicará a todos los Entes Públicos la obligatoriedad de coordinar acciones con efectos o incidencia territorial en función de los Planes directores y ordenanzas.

A tales fines, dichos Entes Públicos deberán requerir del Ejecutivo Departamental la autorización territorial previa a la realización de los planes, proyectos u obras, que deberá ser otorgada o denegada dentro de los noventa días calendario a contar desde el siguiente al de su presentación, de acuerdo a la correspondiente anotación de las oficinas municipales en la copia o copias que contengan la solicitud. Vencido dicho plazo sin que el órgano competente departamental se haya pronunciado, se tendrá por otorgada fictamente la autorización.

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

Artículo 38°. Caducidad de la autorización de Permisos de Construcción

Los Permisos de Construcción caducarán en todo o en parte con relación a las obras previstas y no ejecutadas. La Intendencia reglamentará la caducidad de los Permisos de Construcción y sobre las condiciones eventuales de abandono y modificación de las Ordenanzas urbanísticas. Para los Permisos de Construcción aprobados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza se establece un plazo de 6 meses para dar inicio a la obra o para la readecuación del proyecto a la nueva Ordenanza.

Artículo 39°. Caducidad de la autorización de Fraccionamientos

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

- a) Si una vez realizada la citación mencionada en el artículo N° 101, Notificación, el gestionante no comparece a notificarse de la resolución en un plazo de sesenta días.
- b) Si no se hubieran realizado las obras que condicionan el sellado de planos definitivos en el plazo de dos años a partir de la notificación al peticionante. Dicho plazo podrá ser ampliado si la dificultad de ejecución de las obras fuera debidamente justificada, y por causas de fuerza mayor, no pudiendo alegarse falta de recursos.
- c) Si no se hubieran pagado los tributos correspondientes en el plazo de sesenta días a partir de la notificación de la resolución municipal.
- d) Si no se presentaran los planos definitivos a cotejo y registro en un plazo de dos años luego de haber sido sellados los planos y tras haberse pagado los tributos o de haber realizado las obras necesarias.
- e) Aquellos fraccionamientos que hubieren solicitado permiso y no se han ejecutado hasta el momento contarán con un plazo de dos años a partir de la aprobación de la presente ordenanza para ejecutar las obras y cumplir con los recaudos correspondientes. Cumplido dicho plazo caducarán automáticamente.

Artículo 40°. Servicios e Infraestructuras

No se autorizará el fraccionamiento si cada uno de los predios resultantes, previamente al sellado de planos, no cuenta con los servicios de agua potable, energía eléctrica, así como con la adecuada construcción de las calles, canalización de pluviales y cordón cuneta reglamentario. Se exigirá como condición necesaria la construcción del cordón cuneta en toda la extensión del frente del predio o los predios involucrados, de acuerdo a las directivas técnicas impartidas por esta comuna, previo a la aprobación del fraccionamiento.

Tanto la dotación, el diseño, trazados como las características constructivas de las redes, equipamientos e infraestructuras que requiera cada fraccionamiento deberá ser aprobado por las oficinas técnicas competentes de la Intendencia, y deberán ser coordinados con los respectivos Organismos del Estado encargados de los distintos servicios. El mantenimiento de las calles estará a cargo del emprendedor durante 2 años, lo cual será establecido en un contrato con la Intendencia.

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

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

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

Artículo 41°. No autorización

La Intendencia denegará la autorización para el Fraccionamiento:

a) Cuando la zona a fraccionarse esté sujeta a inundaciones o sea considerada insalubre para la vivienda. Para la determinación de tales extremos se seguirá el procedimiento del artículo N° 6 de la ley N° 9915, Inundaciones de Poblados, del 9 de Abril de 1940.

En cada plano se exigirá la graficación de la cota de inundación correspondiente, cuando exista dicha cota, la Intendencia proporcionará los datos oficiales, las áreas del predio con pendientes menores al uno por ciento, los sectores cuyo nivel quede por debajo del nivel de la calle y en los predios frentistas a cursos de agua la línea de ribera y/o el álveo. En los casos en que las oficinas técnicas de la Intendencia tengan dudas en cuanto a la inundabilidad por estancamiento de aguas pluviales, se solicitará la descripción del suelo y del subsuelo con índice de filtración elaborado por un profesional competente.

b) Cuando el fraccionamiento sea inaccesible directamente a partir de caminos públicos existentes, y no disponga de los servicios públicos necesarios para la vivienda, energía eléctrica y agua potable, que deberán llegar a todos los predios.

c) Cuando la zona a fraccionar esté en el área de influencia de industrias, insalubres o peligrosas.

d) Cuando la solución proyectada para la evacuación de efluentes líquidos no garantice la no contaminación de los recursos suelo, subsuelo y aguas, tanto superficiales como subterráneas.

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

e) Cuando no esté comprendido en los Perímetros de Ordenamiento Territorial.

f) Cuando en la zona ya existen amplias áreas fraccionadas con escasa edificación, suficiente para el desarrollo del centro poblado. Podrá denegarse el fraccionamiento si no se encuentran construidos o con permiso de construcción ya otorgado el 70 % por lo menos de los predios fraccionados, según las ordenanzas de fraccionamientos correspondientes a la zona.

g) Cuando incluya total o parcialmente ecosistemas frágiles y/o protegidos.

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

Artículo 42°. Espacios Públicos: traslación de dominio

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

Artículo 43°. Donación de predios para Servicios Públicos

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

Artículo 44°. Edificación en Altura

Hasta tanto no se elaboren los planes directores todo proyecto en todo el departamento que supere la altura de 15 (quince metros), medidos desde el punto medio de la más baja de las veredas que enfrente el predio hasta la parte superior de techos, cajas de ascensor, tanque de agua, o cualquier otro tipo de elemento constructivo será objeto de un estudio de Evaluación de Impacto según el artículo N° 28 enfatizando los valores paisajísticos y ambientales.

Artículo 45°. Relación con las vías férreas

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

Ninguna vía férrea podrá atravesar nuevos fraccionamientos. De no ser previstos en los Planes Directores no podrán fraccionarse tierras a lo largo de las vías férreas.

Artículo 46°. Relación con las rutas nacionales

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

Ninguna ruta nacional ni departamental podrá construirse atravesando total o parcialmente áreas urbanas según el artículo N° 15 de la presente Ordenanza.

Los demás criterios para los fraccionamientos sobre vías de tránsito rápido deberán cumplir con lo estipulado en el reglamento de las leyes de centros poblados Nos. 10.723 y 10.866 de 1946, aprobado el 16 de noviembre de 1961.

Artículo 47°. Certificados y Relevamientos

En todo caso en que proceda la obligación de solicitar la previa autorización de construcción, uso u ocupación del suelo previstos en los artículos N° 30 y 33 de la presente Ordenanza se exigirá un certificado de amojonamiento, un plano de curvas de nivel de los sectores inundables de los predios y de los recursos naturales afectados por las construcciones.

Artículo 48°. Técnicos actuantes

a) En todos los casos en que se requieran equipamientos e infraestructuras tales como agua, energía eléctrica, solución de evacuación de efluentes líquidos, apertura de calles, se exigirá en la presentación de los proyectos respectivos la asistencia técnica de los profesionales competentes a nivel nacional en cada materia.

b) En todos los casos en que se requiera un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano, Paisajístico o Territorial, se exigirá en la presentación de los proyectos y de los estudios respectivos la asistencia técnica de los profesionales competentes en cada materia.

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

CAPITULO V

PROGRAMAS

Artículo 49°. Sistema Instrumental de Gestión Territorial

A los efectos de la eficaz instrumentación de la presente Ordenanza y de los Planes en sus aspectos estratégicos y normativos créanse los siguientes Programas de Gestión:

Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica

Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente

Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social

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

Artículo 50°. Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica. Creación y Objetivos

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

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

Artículo 51°. Estructura Orgánica del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica

La Intendencia establecerá las disposiciones de organización interna para la gestión del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica procurando la efectiva coordinación y gerenciamiento con las políticas de sus diversas unidades ejecutoras, con los organismos de gobierno nacional, dictando los actos y disponiendo las operaciones que estime convenientes.

Artículo 52°. Objetivos Específicos del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica

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

Promover el desarrollo del Departamento a través de la identificación de proyectos con mayor potencial.

Promover proyectos de desarrollo Regional y Local.

Promover el Comercio Exterior y la Cooperación Descentralizada.

Afianzar los Perímetros de Ordenamiento Territorial como polo de desarrollo de actividades económicas estratégicas.

Promover las actividades empresariales para las Zonas de Actividades Múltiples, la expansión comercial de pequeñas y medianas empresas y el apoyo a los procesos de reconversión de las instalaciones industriales estratégicas.

Coordinar Proyectos Integrados para la Zona de Desarrollo Territorial Projectado por el Gobierno Departamental.

Coordinar acciones e instrumentar capacitación en Ingeniería de Proyectos

Generar políticas activas de empleo.

Elaborar proyectos para el F.D.I (Fondo de Desarrollo del Interior) y otros organismos nacionales e internacionales.

Instalar y Gestionar un Centro de Información y Procesamiento de Datos.

Instaurar acciones en el desarrollo del Marketing territorial.

Instrumentar un plan continuo de capacitación empresarial y mano de obra calificada.

Estimular la participación de Actores Locales involucrados con el Programa.

Promover fuentes de trabajo privilegiando la participación de la fuerza de trabajo residente en el departamento.

Artículo 53°. Cartera de Proyectos de Desarrollo Regional y Local

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

Artículo 54°. Recursos

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

a) Fondo de Desarrollo Integrado

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

La partida y los rubros que le asigne el presupuesto Departamental.

Las transferencias de recursos nacionales que se dispongan, en especial los fondos que se originan de la aplicación de los artículos N° 214, de “Libre Disponibilidad” y N° 298 de la Constitución Nacional de 1996.

Los fondos asignados por los Planes de Desarrollo Municipal.

Las herencias, legados y donaciones que se efectúen a favor de la Intendencia y que sean destinados a las finalidades del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.

Los proventos que pudieren originarse en el Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.

Los fondos que provengan de la cooperación Nacional, Internacional o Descentralizada.

Fondos rotatorios devengados de líneas crediticias promovidas por la Intendencia.

Los fondos que provengan de los organismos estatales.

b) Cartera de Tierras para el Programa

Será integrada con aquellos predios surgidos de la aplicación del artículo N° 35 de la presente Ordenanza, o de la adquisición por aplicación del Fondo de Desarrollo Integrado.

Artículo 55°. Promoción

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

Artículo 56°. Coordinación Intra- Institucional

Para las actividades de gerenciamiento del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, las Direcciones, Departamentos y unidades competentes vinculadas al área, actuarán como unidades consultivas y de coordinación interna en forma permanente.

Artículo 57°. Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente, Creación y Objetivos

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

la valorización del patrimonio cultural y natural departamental a través del fortalecimiento del imaginario colectivo, de los valores compartidos por los habitantes del departamento en vista a reforzar la identidad, la memoria colectiva y las tradiciones a escala local, microrregional, departamental y nacional a través de la revalorización, protección, conservación, interpretación y presentación de la diversidad ambiental y cultural y la aportación de nuevo patrimonio cultural, construyendo el patrimonio y el medio ambiente para las nuevas generaciones.

generar y sostener la sinergia entre los componentes de Turismo, Patrimonio y Ambiente. El Programa busca compatibilizar el aspecto empresarial del desarrollo turístico sostenible con los componentes patrimoniales y ambientales. Estos últimos aportan al turismo sostenible los elementos y atractivos indispensables para el desarrollo del mismo.

la actividad turística será concebida como componente estratégico para la valorización del patrimonio y el ambiente y como componente del desarrollo económico del departamento sin perjuicio de lo establecido en el Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.

Artículo 58°. Estructura Orgánica del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente

La Intendencia establecerá las disposiciones de organización interna para la gestión del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente procurando la efectiva

coordinación con las políticas de las respectivas dependencias municipales, dictando los actos y disponiendo las operaciones que estime convenientes.

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

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

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

Artículo 59°. Objetivos Específicos del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente

Elaborar la estrategia de desarrollo turístico, valorización patrimonial y protección ambiental del Departamento.

Gestionar vínculos externos al Departamento para la instrumentación del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente. A tales efectos se utilizarán los instrumentos del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.

Identificar agentes económicos y actores sociales y culturales.

Promover la formación de redes de actores culturales y sociales y de agentes económicos involucrados en las estrategias del Programa.

Fortalecer la capacitación de los mismos.

Alimentar con información específica el Centro de Información y Procesamiento de Datos del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.

Identificar, concebir y direccionar proyectos de inversión. Estos proyectos quedarán incorporados a la cartera de proyectos de desarrollo del Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica.

Regular y contextualizar las actividades turísticas respecto a los planes y políticas de ordenamiento territorial.

Estimular la implantación y consolidación de Proyectos de Desarrollo Turístico.

Instrumentar la calificación de la oferta turística de las PYMES.

Desarrollar programas de formación y fortalecimiento institucional.

Estimular la participación de Actores Locales involucrados con el Programa.

Artículo 60°. Aplicación de la Legislación Nacional e Internacional

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

Ley N° 14.040 Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de la Nación, del 20 de octubre de 1971, Decreto Reglamentario N° 536/72 del 1° de agosto de 1972.

Ley N° 14.960, Monumentos Históricos, Los Monumentos Históricos declarados por el Poder Ejecutivo quedan exonerados de determinados tributos. 16 de noviembre 1979.

Ley N° 16.466 de Impacto Ambiental y su Decreto Reglamentario N° 435/994.

Ley 13.776 de 1969, sobre Protección de la Flora, de la Fauna y de las Bellezas Naturales de los Países de América

Declaración de Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural a los edificios o sitios localizados en el Departamento de Florida en el marco de la Ley 14.040.

Ley N° 15.851 de Creación y cometidos del Ministerio de Turismo

Ley N° 16.906 de Inversiones

Tratado Internacional denominado “Convención sobre la protección del patrimonio mundial cultural y natural” aprobado por la Conferencia General de la UNESCO el 16 de noviembre de 1972.

Tratado Internacional denominado “Convención para la protección de la Flora, de la Fauna y de las bellezas naturales de los Países de América”.

Ley N° 17.234, Sistema Nacional de Areas Naturales Protegidas, del 22 de febrero del 2000.

Artículo 61°. Vínculo con los Organismos Asesores Internacionales

La Intendencia en la ejecución y evaluación del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente procurará asegurarse el asesoramiento y asistencia técnica y los apoyos que se juzguen convenientes de Organismos Internacionales tales como OMT (Organización Mundial del Turismo), ICOMOS (Consejo internacional de Monumentos y Sitios), UICN (Unión Internacional para la conservación de la naturaleza y sus Recursos), ICCROM (Centro Internacional de Estudios de Conservación y Restauración de los Bienes Culturales), OCPM (Organización de las Ciudades del Patrimonio Mundial) y el ICOM (Consejo Internacional de Museos).

Artículo 62°. Instrumentos de Gestión del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente

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

Plan Estratégico de desarrollo turístico.

El Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes de interés Turístico, Patrimonial y Ambiental.

Cartera de proyectos turísticos.

Conservatorio del Patrimonio y el Ambiente y Ejecución de Proyectos Turísticos.

Unidad de Control y Monitoreo del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente. Esta unidad realizará relevamiento cualitativo y cuantitativo (estadístico).

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

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

Artículo 63°. Inventario y Catálogo departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales - Creación y componentes básicos

Créase el Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales y Ambientales en la órbita institucional de la Intendencia, como instrumento de registración y de planificación del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente Departamental.

En dicho inventario se registrarán las zonas de valorización patrimonial, los sitios y bienes, usos y costumbres que se declaren de valor patrimonial y ambiental de interés departamental en aplicación del Capítulo III, artículo N° 7 de la presente Ordenanza.

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

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

La Intendencia elaborará el primer inventario con fichas descriptivas en las que se identificará perfectamente la zona, sitio o bien objeto de la valorización con señalamiento detallado de su situación registral, catastral y titularidad, poniéndolo a consideración de la Junta Departamental para su aprobación.

Los componentes básicos del inventario serán:

Documento de Planificación y Normativa.

Fichero operativo, con fichas técnicas de descripción, análisis y valoración.

Artículo 64°. Inventario Departamental de Zonas, Sitios y Bienes Patrimoniales. Ampliación y actualización

La ampliación y actualización del inventario será una actividad continua de las oficinas técnicas de la Intendencia. Las incorporaciones de nuevas Zonas, Sitios y Bienes serán remitidas en un informe de ampliación del registro a la Junta Departamental para su consideración y aprobación.

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

Artículo 65°. Criterios de selección para el Inventario.

Sin perjuicio de lo establecido por la legislación nacional, el Gobierno Departamental definirá los criterios de identificación, clasificación e incorporación al Inventario patrimonio departamental sin perjuicio de lo que establece el Capítulo III artículo N° 10 Criterios de Valoración en la presente Ordenanza.

Artículo 66°. Incorporación de Zonas, Sitios y Bienes

La Intendencia, con asesoramiento de especialistas o de la Comisión Consultiva, incorporará zonas, sitios o bienes considerados de interés patrimonial departamental o nacional.

Toda persona física o jurídica públicas o privadas podrá presentar una solicitud de incorporación al inventario patrimonial. Dicha solicitud de incorporación, que si se tratara de bienes o cosas deberá ser formulada por su propietario o contar con su aceptación expresa, será acompañada de una descripción de la zona, sitio o bien con una fundamentación en que se expongan los valores patrimoniales esgrimidos. Un equipo de especialistas juzgará la pertinencia de dicha incorporación y emitirá un dictamen elevando al Ejecutivo Departamental para su posterior remisión a la

Junta Departamental las propuestas, en las instancias de ampliación y ajuste del inventario.

Artículo 67°. Recursos

A los efectos de la instrumentación del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente en lo referente a las políticas de valorización del patrimonio departamental, se establecen los siguientes procedimientos administrativos para la obtención de recursos y para el incentivo de las políticas patrimoniales.

a) Fondo de Patrimonio Departamental

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

La partida y los rubros que le asigne el presupuesto Departamental.

Las transferencias de recursos nacionales que se dispongan.

Las herencias, legados y donaciones que se efectúen a favor de la Intendencia y que sean destinados a las finalidades del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente.

Los proventos que pudieren originarse en el Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente.

El porcentaje que establezca la reglamentación de las multas originadas en sanciones por construcciones fuera de norma, destinado a estos fines.

Contribución por mejoras provenientes de las áreas de prioridad turística o patrimonial o afectadas a proyectos de este carácter.

Los fondos que provengan de la cooperación Internacional o descentralizada.

Fondo rotatorio devengados de líneas crediticias promovidas por la Intendencia.

b) Registro de Bienes Patrimoniales de Propiedad Municipal

Créase el Registro de Bienes Patrimoniales de Propiedad Municipal. La administración y gestión de estos bienes estarán a cargo del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente.

Artículo 68°. Incentivos del Programa Turismo, Patrimonio y Ambiente

En aplicación del artículo N° 7 y N° 9 de la presente Ordenanza, la Intendencia elaborará un proyecto de reglamento de incentivos y estímulos, el que será oportunamente remitido a la Junta Departamental para su consideración y aprobación, sobre las siguientes bases:

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

Exoneración total o parcial de la Contribución Inmobiliaria en casos de mantenimiento, restauración, conservación, reciclaje o planes de manejo de bienes o sitios patrimoniales.

b) Canje de atributos urbanísticos y potencial constructivo

Los planes patrimoniales de sector o específicos establecerán las limitaciones a la propiedad establecidas constitucional y legalmente y las justas compensaciones en términos de atributos urbanísticos canjeables o comercializables en zonas no protegidas.

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

c) Incentivos Financieros

En la ejecución de los programas patrimoniales desarrollados por la Intendencia se podrán promover líneas crediticias especiales para las zonas, sitios y bienes patrimoniales, así como celebrar los acuerdos que se entiendan convenientes ante el Banco Hipotecario del Uruguay y el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, y cualquiera otra institución nacional o internacional cumpliendo con las normas vigentes en la materia.

d) Concursos

La Intendencia promocionará los concursos de Obra Realizada tales como concurso anual al mejor reciclaje integral y/o a la mejor restauración de fachada.

Se promocionarán concursos de arquitectos, empresas constructoras, personal idóneo y propietarios de obras que involucran bienes con valor patrimonial. Se otorgarán premios para arquitectos, empresas, personal idóneo o propietarios. Los mismos podrán incluir exoneración de tributos departamentales. La Intendencia procurará gestionar también ante el Banco de Previsión Social, MVOTMA y Banco Hipotecario del Uruguay exoneración de tributos nacionales.

Artículo 69°. Educación Ambiental Patrimonial

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

Artículo 70°. Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social, Creación y Objetivos

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

En especial procura atender los procesos conflictivos en los asentamientos humanos facilitando la instrumentación de las políticas de hábitat social con un enfoque integrador de los aspectos de calidad ambiental, inserción urbanística, calificación de los espacios públicos y la mejora de los servicios e infraestructuras. El Programa

de Desarrollo Urbano y Hábitat Social se desarrollará en ejercicio de las competencias de Ordenamiento Territorial de la Intendencia sin perjuicio de las competencias nacionales en materia de desarrollo urbano, ambiente, vivienda y servicios públicos, y en coordinación con los Entes Públicos con cometidos en la materia.

Artículo 71°. Estructura Orgánica del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social

La Intendencia establecerá las disposiciones de organización interna para la gestión del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social, procurando la efectiva coordinación con las políticas ejecutadas por las diferentes reparticiones municipales, los organismos del gobierno nacional y organizaciones de la sociedad civil, dictando los actos y disponiendo las operaciones que estime convenientes.

Artículo 72°. Objetivos Específicos del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social

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

Concebir e instrumentar acciones tendientes a revitalizar las áreas urbanas consolidadas y recalificar las periferias.

Organizar la cartera de tierras de la Intendencia destinada al desarrollo urbano y al hábitat social.

Coordinar las acciones públicas vinculadas a las soluciones habitacionales promovidas por el Estado (en particular MVOTMA y BHU) a los efectos de optimizar las mismas y adecuarlas a las características específicas del departamento, tanto en los aspectos socio-culturales como urbanísticas y ambientales.-

Desarrollar e instrumentar programas y acciones de apoyo profesional a la autoconstrucción de la vivienda, adecuando las tipologías a las inserciones urbanas que faciliten su integración social, espacial y ambiental.

Anticipar, en coordinación con las Instituciones Nacionales competentes, las localizaciones de población de menores recursos eliminando las posibilidades de asentamiento irregulares.

Coordinar con las autoridades competentes la relocalización de los asentamientos irregulares existentes, procurando su mejor inserción en la ciudad en función de los planes.

Desarrollar programas tendientes a lograr una adecuada complementariedad entre vivienda, trabajo, equipamiento y comercio, integrando a los habitantes a la ciudad y sus redes de comunicación.

Estimular la participación de Actores Locales involucrados con el Programa.

Artículo 73°. Instrumentos de Gestión del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social

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

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

Artículo 74°. Recursos

A los efectos de la instrumentación del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social en lo referente a las políticas de desarrollo urbano y hábitat social departamental, se establecen los siguientes procedimientos administrativos para la obtención de recursos y para el incentivo de las políticas de desarrollo urbano y hábitat social.

a) Fondo de Desarrollo Urbano Departamental

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

Las partidas y rubros que le asigne el presupuesto departamental.

Las transferencias de recursos nacionales que se dispongan.

Las herencias, legados y donaciones que se efectúen a favor de la Intendencia y que sean destinados a las finalidades del Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social.

Los proventos que pudieren originarse en el Programa de Desarrollo Urbano y Hábitat Social.

El porcentaje que establezca la reglamentación de los ingresos por concepto de derechos.

Contribuciones de los emprendimientos en general incluidos en procesos de Ordenamiento Territorial Concertado, las cuales se acuerden como parte de la compensación de los impactos negativos y difusos de los mismos.

El porcentaje que establezca la reglamentación de las multas originadas en sanciones por Construcciones fuera de norma, en el Perímetro de Ordenamiento Territorial, destinado a estos fines.

Aquellos que provengan de la Cooperación Internacional o Descentralizada.

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

Será integrada con aquellos predios surgidos de la aplicación del artículo N° 35 de la presente Ordenanza, o de la adquisición por aplicación del Fondo de Desarrollo Urbano Departamental.

CAPITULO VI

DE LOS PLANES DIRECTORES

Artículo 75°. Marco normativo

Los Planes Directores de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se regirán por las normas constitucionales y por la legislación nacional y departamental que establecen el régimen jurídico de la propiedad, del ordenamiento territorial, del urbanismo y del ambiente, y particularmente por la presente Ordenanza.

Artículo 76°. Definición del Plan

El Plan, como instrumento de ordenación territorial, en su formulación, ejecución, supervisión y evaluación, constituye un sistema continuo para la gestión del territorio y está compuesto por las Directrices Estratégicas, según lo establecido en el Capítulo II de la presente Ordenanza, y las Normas Jurídicas sustanciales y regulatorias de Procedimientos Administrativos ordenados al desarrollo sostenible de la ciudad. A estos deberán ajustarse los actos jurídicos y las operaciones técnicas o materiales, generados en las acciones sobre el territorio o con directa incidencia territorial, de personas públicas o privadas, sin perjuicio del principio de libertad consagrado en el art. 10 de la Constitución de la República.

Artículo 77°. Objetivos de los Planes Directores

Son objetivos de los Planes Directores:

Orientar el Desarrollo de las actividades humanas, fundamentalmente relevantes a los efectos de la ordenación y uso del territorio, mediante pautas de localización, adecuando las demandas legítimas de espacios adaptados originadas en las personas físicas o jurídicas, públicas y privadas.

Distribuir servicios directos e indirectos mediante la estructuración de infraestructuras y equipamientos.

Proteger el medio ambiente valorizando el patrimonio natural y cultural.

Calificar el paisaje urbano y rural.

Procurar la solidaridad entre zonas a través de medidas de compensación.

Compatibilizar usos del suelo y actividades.

Promover el consumo sostenible de los recursos: espacio, suelo, agua, vegetación, y ecosistemas frágiles.

Afirmar los potenciales de desarrollo local.

Fortalecer las redes de competitividad local.

Poner en valor las identidades sociales, culturales y productivas locales.

Garantizar la biodiversidad y la diversidad cultural.

Prohibir la creación de situaciones urbanas que atenten contra el saneamiento ambiental, en particular la urbanización de zonas inundables y de difícil drenaje natural, y la contaminación del recurso agua.

Artículo 78°. Documentos Constitutivos de los Planes Directores

A los efectos de los Planes Directores, sus Documentos constitutivos se dividen en documentos Técnicos y Jurídico-Normativos:

A Documentos Técnicos

Los Documentos Técnicos de los Planes Directores son:

A1 Directrices Estratégicas según el Capítulo II de la presente Ordenanza, las cuales se basan en un diagnóstico y análisis prospectivo sintético de la situación urbano-territorial.

A2 Plano de Estrategias de Desarrollo Territorial, expresando las ideas fuerza del Modelo Territorial.

A3 Plano de Saneamiento.

A4 Plano de infraestructuras de comunicaciones.

B Documentos Jurídico-Normativos

Los Documentos Jurídico-Normativos del Plan son:

B1 Plano de Régimen de Suelo, Delimitación de Zonas y Fichas de Zonificación y Normativa Urbanística en función de los tipos de fraccionamiento y de los atributos urbanísticos establecidos en la presente Ordenanza.

B2 Plano de Protección y de Recuperación Ambiental.

B3 El texto Normativo del Plan Director.

Artículo 79°. Ambito Territorial de Aplicación

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

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

Artículo 80°. Vigencia Temporal

Si bien los Planes Directores constituyen instrumentos en permanente optimización en función de actividades de control y seguimiento, la revisión de sus contenidos será periódica en función de los siguientes criterios:

Revisión obligatoria cada cuatro años.

Revisión ante la constatación de transformaciones territoriales de tal importancia que motiven la alteración de las líneas estratégicas vigentes.

En la elaboración de cada Presupuesto Departamental se incluirán los recursos necesarios para la ejecución de los Planes Directores.

Ante situaciones de emergencia adecuadamente fundadas, declaradas tales por el Comité Departamental de Emergencia, el Ejecutivo Departamental podrá tomar resoluciones motivadas en la necesidad de salvaguardar el interés público, que afecten transitoriamente y parcialmente los Planes Directores, debiendo dar inmediata comunicación a la Junta Departamental estándose a lo que ésta resuelva por mayoría absoluta de sus miembros. Hasta tanto la Junta Departamental no se pronuncie, o el Ejecutivo Departamental las modifique o derogue las resoluciones se mantendrán vigentes.

Artículo 81°. Modificaciones y ajustes parciales

El Ejecutivo Departamental con base en la recomendación fundada de equipos técnicos competentes remitirá a la Junta Departamental para su consideración toda modificación que tienda a mejorar las calidades del mismo.

En particular queda encomendada la elaboración de normas reglamentarias e instrumentales para optimizar los Programas de Desarrollo Integrado y Promoción Económica, Turismo, Patrimonio y Ambiente, y de Desarrollo Urbano y Hábitat Social.

Artículo 82°. Publicidad de los Planes

La Intendencia publicará, a los efectos de su divulgación y difusión, una versión completa conteniendo la totalidad de los documentos técnicos y jurídico-normativos que conforman los Planes Directores, quedando facultada para determinar la

oportunidad y condiciones de dicha publicación así como de toda otra tarea o actividad de promoción del mismo.

Artículo 83°. Atributos Urbanísticos

Se establecen los siguientes tipos de atributos para la caracterización urbanística de cada zona. Los mismos generan los derechos y deberes derivados de su aplicación para todos los titulares públicos y privados de la propiedad de bienes inmuebles u otras situaciones jurídicas que legitimen transformaciones edilicias y de impactos urbanísticos. Dichos atributos podrán caracterizar las diferentes zonas que se reglamentan y orientan en las futuras definiciones urbanísticas y de ordenamiento territorial de las demás zonas cuya reglamentación surja de procesos de concertación, o en Zonas Especiales.

Son atributos urbanísticos:

Usos del suelo autorizados, autorizados condicionados y prohibidos.

Superficie mínima de la parcela.

Forma de la parcela, frente mínimo, proporciones.

Factor de Ocupación del Suelo (FOS) Máximo, el que se define como el máximo porcentaje de suelo ocupable por edificaciones.

Factor de Ocupación Total Máximo (FOTM), el que se define como el coeficiente por el cual hay que multiplicar la superficie de la parcela para obtener la cantidad de metros cuadrados de construcción máximos permitidos.

Factor de Ocupación Total Básico (FOTB), el que se define como el coeficiente por el cual hay que multiplicar la superficie de la parcela para obtener la cantidad de metros cuadrados de construcción básicos permitidos en las reglamentaciones respectivas.

La diferencia entre el FOTB y el FOTM constituye un derecho urbanístico cuyo ejercicio efectivo requerirá la previa autorización municipal la que se otorgará al tramitarse el Permiso de Construcción o como operación independiente, previo pago de un precio que se fijará en la reglamentación que deberá dictarse al efecto.

Altura Máxima de las construcciones en la parcela relativas al nivel de vereda en el punto medio del frente del predio.

Altura Máxima Absoluta de las construcciones en la manzana o sector, con relación a la altura predominante del sector o en relación con algún elemento paisajístico de valor para toda la ciudad o un sector de ella. Alineaciones y Retiros de las construcciones respecto a los límites de la parcela.

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

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

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

Espacios públicos, veredas, vialidad, arbolado, equipamiento urbano, cartelería, y demás equipamientos. Las oficinas técnicas de la Intendencia en cada caso definirán el tipo de diseño de vereda, sin perjuicio de lo establecido en cada ficha normativa. La Intendencia incluirá en sus planes de plantaciones la dotación de arbolado a las nuevas calles que se abran. Las especies de árboles que conforman el ornato público son consideradas parte del patrimonio paisajístico.

Estacionamientos: cada proyecto presentará su solución de estacionamiento el cual será evaluado por las oficinas técnicas en el marco de cada Plan Director.

Redes de Infraestructura y Servicios.

Jardinería y Arbolado en predios privados. Muretes y muros frontales y divisorias de predios y sus características formales y materiales.

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

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

CAPITULO VII

AMANZANAMIENTOS Y FRACCIONAMIENTOS

Artículo 84°. Condiciones generales

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

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

Artículo 85°. Autorización de Fraccionamientos y vías de tránsito

Será obligatoria la aprobación por la Intendencia en todos los casos de subdivisión de tierras que cree uno o más predios independientes menores de cinco hectáreas,

se tracen o no calles, así como de toda apertura de calles, caminos, sendas o cualquier clase de vías de tránsito, que se pretenda construir dentro de los límites del territorio Departamental.

Asimismo será obligatoria la aprobación por la Intendencia en los casos de subdivisión de tierras que cree uno o más predios independientes mayores de cinco hectáreas ubicados fuera del Area Rural.

Esta obligatoriedad se extenderá a todos los casos de subdivisión de tierras que incluyan bañados, planicies de inundación, montes indígenas, desembocaduras de cursos de agua, dunas, lagunas, barrancas, yacimientos arqueológicos y todo otro ecosistema frágil, aún cuando su superficie sea mayor a cinco hectáreas. La presencia de estos ecosistemas deberá figurar en los recaudos gráficos del solicitante, avalado por la firma técnica del Ingeniero Agrimensor actuante. Las oficinas técnicas de la Intendencia confeccionarán una nómina de ecosistemas que formarán una lista de recursos naturales y culturales de interés ambiental a proteger.

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

ZONAS REGLAMENTADAS

Artículo 86°. Zonas Reglamentadas

Las Ordenanzas y Planes Directores establecerán los tamaños de las manzanas, lotes y factor de Ocupación del Suelo en función de las características paisajísticas y los objetivos urbanísticos que se definan en cada zona.

Sin perjuicio de esto se establecen los siguientes tamaños mínimos en función de la dotación de redes de infraestructuras en cada uno de los predios resultantes del fraccionamiento.

Las condiciones serán las siguientes:

ZONAS
SERVICIOS
AREA MINIMA
FRENTE MINIMO
FOS MAX

A
Red de Saneamiento
300 m²
10 metros
80%

Canal. De Pluviales

Red de Agua Potable

Energía Eléctrica

Calles pavimento rígido

Cordón Cuneta

B

Red de Saneamiento

500 m²

12 metros

60%

Canal. De Pluviales

Red de Agua Potable

Energía Eléctrica

Calles pavimento rígido

Cordón Cuneta

C

Canalización de Pluviales

Red de Agua Potable

Energía Eléctrica

Calles pavimentadas

Cordón Cuneta

700 m²

15 metros

60%

D

Canal. De Pluviales

1.600 m²

20 metros

30%

Red de Agua Potable

Energía Eléctrica

Calles pavimentadas

E

Energía Eléctrica

15.000 m²

60 metros

10%

Agua Potable

Calles pavimentadas

Para las zonas con redes de infraestructuras de saneamiento colectivo, canalización de pluviales, agua potable, energía eléctrica, calles pavimentadas con pavimento rígido y cordón cuneta reglamentario, la superficie mínima del predio será de 300 (trescientos) metros cuadrados con frente mínimo de 10 (diez) metros.

Hasta tanto no sean implementados los Planes Directores de las respectivas localidades y centros poblados, no se tendrá en cuenta, para la categorización zonal, la exigencia de red de saneamiento.-

Para los predios resultantes entre 700 m² y 15.000m² no será exigible la existencia de red de saneamiento, admitiéndose otras soluciones técnicamente viables.

Para lotes resultantes mayores a 15.000 m² se admitirán otras soluciones técnicamente viables de abastecimiento de agua potable.

Para lotes resultantes entre 1.600 m² y 15.000 m² las proporciones de los lados del lote serán de 1:1 a 1:4 siendo 1 el frente del lote y 4 la profundidad.

Sin perjuicio de lo que establezcan los planes u ordenanzas específicas, el Factor de Ocupación del Suelo máximo queda establecido en el cuadro anterior.

Se podrá admitir una tolerancia de hasta un 10% en el frente mínimo y de hasta un 20% en el área mínima en el 10% de los lotes resultantes en todos los casos.

Cuando se fraccione en dos lotes se entenderá por tolerancia una variación de hasta un 10% en el frente mínimo y de hasta un 20% en el área mínima.

Los tamaños de lotes referidos en el cuadro anterior no rigen como mínimos a los efectos de la regularización de asentamientos irregulares y la ejecución de núcleos básicos de vivienda establecidos por la ley nacional y los planes quinquenales de vivienda.

Las condiciones establecidas en este artículo regirán con carácter general, pero el Gobierno Departamental podrá ser más exigente respecto a los mínimos establecidos cuando las características y las condiciones de la zona en que se halla ubicado el predio, así lo aconsejen, quedando establecido en los planes y ordenanzas específicas.

Los demás Atributos Urbanísticos de las Zonas Reglamentadas serán juzgados por las oficinas técnicas competentes en virtud de su integración a las estructuras viales y al tejido urbano, periurbano y rural existente.

Los Planes Directores podrán establecer en las Zonas de Actividades Múltiples y en Zonas Especiales para actividades no residenciales otros estándares mínimos y máximos tanto para tamaños de los lotes como para Factor de Ocupación del Suelo.

En cada caso el proyecto de la zona será técnicamente fundamentado no admitiéndose impactos ambientales negativos.

DE LAS CALLES Y ESPACIOS PUBLICOS

Artículo 87°. Calles y otros espacios públicos: Pautas

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

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

Artículo 88°. Calles: Plazos de ejecución

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

Artículo 89°. Calles: Inspección

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

Artículo 90°. Calles: Intimación al cierre

La Intendencia podrá intimar el cierre de calles o caminos cuyo trazado y apertura se hubiese realizado sin solicitar la autorización correspondiente y sin perjuicio de las sanciones que corresponda imponer a su propietario, éste deberá efectuar el cerramiento dentro del plazo que se fije al efecto.

Artículo 91°. Calles: Cesión

Para los casos de zonas que cuenten con el proyecto de amanzanamiento aprobado, todos los predios a fraccionar que sean afectados por el mismo tendrán que efectuar la cesión de las áreas correspondientes a calles, avenidas y espacios libres dispuestos, así como las áreas correspondientes a los ensanches de caminos, calles, bulevares y avenidas a los cuales es frentista el predio que se fracciona. La cesión de las áreas para ensanchar sólo será exigible en el caso de creación de nuevas

manzanas. Si por modificación posterior de las alineaciones, se anulara o se redujera algún ensanche anteriormente cedido, los frentistas tendrán derecho a la restitución de la faja desafectada correspondiente a sus frentes. En los casos en que de acuerdo con lo establecido en el inciso anterior corresponda la cesión de áreas afectadas, se deberá prever para los solares afectados que sus dimensiones resultantes permitan la construcción de acuerdo con lo establecido en las respectivas ordenanzas. Las áreas de calles, caminos, avenidas y demás vías de tránsito, deberán ser entregadas al uso público, libres de todo obstáculo, accidente o construcción que pueda dificultar su utilización. En lo que respecta al arbolado existente, la oficina respectiva de la Intendencia determinará en cada caso cuáles deberán conservarse.

Artículo 92°. Calles: Liberar a uso público

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

Artículo 93°. Dimensionado de calles

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

Artículo 94°. Ensanche de calles existentes

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

Artículo 95°. Obras en las calles

El Departamento de Obras de la Intendencia aprobará el proyecto que deberá ser realizado apuntando al correcto escurrimiento de pluviales que se recojan de las áreas a fraccionar.

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

Artículo 96°. Calles cortadas

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

DE LOS PREDIOS

Artículo 97°. Frente de los predios

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

El frente mínimo exigido se deberá mantener en una extensión equivalente a la mitad de su profundidad y nunca menor de diez metros hacia el fondo.

En los casos de predios esquina en las zonas en que haya retiros frontales se considerará el frente mínimo al determinado para la zona, más el retiro frontal.

Si la suma de los frentes de dos predios contiguos o linderos es el doble del mínimo exigido en la zona, se podrá tener una tolerancia para cada uno de los frentes resultantes de hasta un 20%.

Artículo 98°. Area de los predios

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

Para los predios en los que alguna de sus divisorias esté constituida por un curso de agua el área mínima exigida será la comprendida entre la línea de máximas crecientes conocidas y el resto de las divisorias proyectadas.

Artículo 99°. Divisorias entre predios

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

PROCEDIMIENTO O TRAMITACION

Artículo 100°. Consulta previa

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

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

Artículo 101°. Notificación

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

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

Artículo 102°. Recaudos gráficos

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

Nota de solicitud de fraccionamiento dirigida al Sr. Intendente de Rivera firmada por el o los propietarios, acreditados estos mediante Certificación Notarial adjunta.

Fotocopia del comprobante de pago de Contribución Inmobiliaria vigente.

Plano o croquis de mensura del predio a fraccionar, firmado por el Ingeniero Agrimensor actuante, debiéndose incluir en el mismo, un croquis de ubicación, a escala conveniente, donde se indicarán los nombres oficiales o por el cual sean conocidas las vías de tránsito existentes con el acotado del ancho de las mismas, indicándose en caso de predios rurales el destino y sentido de la localidad más próxima.

Cédula Catastral vigente de los padrones involucrados.

Plano del predio que contenga los siguientes datos:

altimetría con curvas de nivel cada 1 metro referidas a un punto de nivel conocido.

línea de ribera y línea de álveo, si correspondiera.

accidentes topográficos existentes, tales como cursos de agua, lagunas, canteras, barrancas, etc.

arbolado y construcciones existentes dentro del predio.

calles, vías y servidumbres públicas o privadas, así como servicios públicos que existan dentro del predio y en su adyacencia inmediata.

montes indígenas, bañados, lagunas, planicies de inundación, áreas inundables.

El plano de mensura se realizará de acuerdo con las siguientes escalas:

1/10, 1/15, 1/20, 1/25, 1/30, 1/40, 1/50 y 1/75 y las que correspondan al décimo, centésimo y milésimo de estas razones, debiendo tener presente que la escala escogida deberá dar como resultado un gráfico que cubra un área no inferior a un dm²:

En caso de nuevos trazados de calles y creación de espacios libres, se exigirá Plano a escala conveniente, en el que se indicará la forma en que los mismos se relacionan con el resto de la zona en que se encuentra el predio.

Los profesionales actuantes deberán estar inscriptos en el registro que a ese efecto llevará la Intendencia.

Memoria Descriptiva del emprendimiento en cuando corresponda (trazado de calles, obras de infraestructura, etc.)

Se recibirán las solicitudes de fraccionamiento que posean la información completa requerida por la Intendencia, la que deberá explicitar claramente la información solicitada para la generalidad de los fraccionamientos.

Previo a la presentación del trámite respectivo y al momento del registro de los planos definitivos, deberán abonarse los derechos correspondientes.

Cada actuación profesional deberá estar acompañada del timbre respectivo.

FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS EDIFICADOS

Artículo 103°. Condiciones de habitabilidad e higiene de edificios

No se podrán crear fracciones independientes en predios edificados que impliquen para las construcciones el no cumplimiento aunque fuera parcial, de las normas de seguridad e higiene de los edificios definidas en la Ordenanza sobre Edificación vigente a la fecha de presentación del fraccionamiento (ventilación e iluminación, tamaño y condiciones de los patios, etc.), así como cualquier otro tipo de norma vigente.

Artículo 104°. Independización de servicios

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

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

Artículo 105°. Independización de pluviales

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

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

Artículo 106°. Régimen de los fraccionamientos

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

Artículo 107°. Predios con construcciones existentes

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

a) el número de lotes resultantes nunca será mayor que el de las unidades independientes que reúnen las condiciones a que se hizo referencia en los artículos anteriores y siempre que no planteen lotes baldíos.

b) las dimensiones mínimas de los lotes resultantes serán en zona urbana de:

7,15 m de frente y 150 m² de superficie

9,15 m de frente y 250 m² de superficie

10,00 m. de frente y 330 m² de superficie

para las zonas declaradas con dimensiones ajustadas a los tipos A, B y C respectivamente del Artículo 86° de la presente ordenanza.-

DISPOSICIONES VARIAS DE AMANZANADOS Y FRACCIONAMIENTOS

Artículo 108°. Apertura de calles sin autorización

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

Para las calles, caminos y demás vías de comunicación resultantes de trazados aprobados con anterioridad a la promulgación de la presente Ordenanza, y que no hayan sido librados al uso público, habiéndose hecho efectivo el loteo por enajenaciones totales o parciales, se fija un plazo máximo de un año a partir de la promulgación de presente Ordenanza para efectuar su apertura.

Artículo 109°. Ventas y propaganda

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

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

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

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

Artículo 110°. Penalidades

Las infracciones por falta de cumplimiento de las prescripciones legales y de las establecidas, sin perjuicio de las sanciones establecidas por la legislación de centros poblados vigentes, serán penadas con multas de UR 2 por cada lote, las que serán de cargo del propietario, subsistiendo además la obligación de ajustarse a las disposiciones reglamentarias en el plazo que al objeto se fije.

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

Artículo 111°. Derechos

Por todo Expediente que se tramite en la Intendencia relacionado con solicitud de amezanamiento, fraccionamiento de tierra o división de la misma en lotes, adquisición de parcelas Municipales, permuta de áreas y en general con todo otro asunto que se refiera a fraccionamientos, amezanamientos o división de tierras, iniciado por particulares u Organismos ajenos a la Intendencia y que requieran los servicios del personal técnico municipal, el solicitante abonará por concepto de prestación de servicios, un derecho de UR 2 (dos) por cada inspección al terreno que se practique dentro de las Areas Urbanas del Departamento.

Por cada expediente de amezanamiento o apertura de calle, camino, etc., se abonará además un derecho de UR 5 por kilómetro o fracción de calle o camino a abrirse.

Por cada expediente de división en lotes con excepción de los que correspondan a la categoría P1, se abonará un derecho de revisión y estudio de planos de UR 1 por cada lote y otro de UR 1 por hectárea o fracción del total de las áreas de uso privado del fraccionamiento.

Para los fraccionamientos o parte de fraccionamientos en fracciones mayores de 5 hectáreas se abonará un derecho de revisión de planos de UR 1 por cada fracción de uso privado.

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

Artículo 112°. Fraccionamientos: Sellado parcial

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

REGLAMENTACIÓN DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL N° 10.751 Y SUS MODIFICATIVOS

Artículo 113°. Incorporación al régimen de Propiedad Horizontal de edificios existentes

Los edificios existentes que se incorporen al régimen de propiedad horizontal según la Ley N° 10.751 y sus modificativos, se deberán ajustar en general a las leyes y ordenanzas vigentes sobre construcción de edificios y en particular a las disposiciones de la presente Ordenanza.

Artículo 114°. Tramitación

El interesado propietario del edificio, deberá presentar los siguientes juegos completos de planos de:

Albañilería en las mismas condiciones que exige la actual Ordenanza de Construcciones.

Plano general del conjunto del edificio con los cortes, a la escala 1/200.

Plano de Ubicación a escala 1/1000 a 1/500.

Planos completos de instalaciones eléctricas, sanitarias y/o industrial y mecánica cuando las hubiere, a escala 1/100 a 1/50 las unidades privadas.

Solicitud dirigida al Sr. Intendente del Departamento de Rivera.

Memoria descriptiva general de la construcción.

Certificado de independización de servicios de electricidad por un técnico autorizado por U.T.E.

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

Se exigirá la entrega de cuatro (4) carpetas, integrada cada una por lo establecido en el Artículo anterior, además de estar acompañadas por los planos de fraccionamiento. Una carpeta será la original con planos en poliéster o calco y el resto en copias en papel. Una vez aprobado el fraccionamiento las carpetas tendrán el siguiente destino:

La carpeta con planos originales se retendrá en el Departamento de Arquitectura hasta la inspección y aprobación final de las obras. Se elevará luego para registro y archivo por parte de División Agrimensura.

Una segunda carpeta, en la cual constará el registro catastral, se retendrá en el Departamento de Arquitectura a efectos del posterior envío a la Dirección de Catastro, una vez finalizadas las obras.

Las restantes carpetas serán entregadas al propietario una vez otorgado el permiso correspondiente.

Artículo 115°. Tasa por concepto de estudios de planos

Las construcciones se tasarán de acuerdo con las categorías y escalas establecidas en el artículo N° 200 de la Ordenanza de Construcciones vigente, debiendo abonar por concepto de estudio de planos el 1% (uno por ciento) de los valores de tasación.

Aquellas construcciones que hayan sido incorporadas anteriormente al régimen de la Ley N° 10.751 y modificativas, y nuevamente requieran aprobación de la Intendencia por modificaciones efectuadas o a efectuarse en las construcciones y /o fraccionamiento, deberán presentar los recaudos establecidos en el artículo anterior N° 114 solamente para la unidad o unidades afectadas, debiendo abonar los derechos municipales que correspondan a esas obras.

Artículo 116°. Condiciones Físico Constructivas

La construcción del edificio existente deberá reunir buenas condiciones constructivas de estabilidad, de higiene, mecánicas, de habitabilidad y de conservación, condiciones éstas comprobadas en el correspondiente permiso municipal e inspección final, aprobadas en su oportunidad. Si el edificio en cuestión no cumpliera con los requisitos mencionados no podrá tramitarse su adaptación al régimen de Propiedad Horizontal.

En lo fundamental, el edificio deberá cumplir con todos los preceptos constructivos que fija la Ley N° 10.751 del régimen de Propiedad Horizontal.

Artículo 117°. Condiciones de habitabilidad y conservación

En lo que respecta particularmente a las unidades privadas, éstas deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad, higiene y conservación, deberán carecer de

humedades de cualquier tipo, de agrietamiento en los muros o pisos y sus pinturas y revestimientos deberán guardar un buen estado de conservación.

Artículo 118°. Condiciones de superficies mínimas

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

Para los casos de locales comerciales y escritorios que integran una “galería” comercial en uno o varios niveles vinculados entre sí o locales comerciales y escritorios independientes, ubicados en Planta Baja con salida directa a la vía pública y que posean servicios higiénicos propios, podrán permitirse como superficie edificable mínima veinte (20) metros cuadrados, con inclusión de los muros perimetrales o separativos, estos medidos a eje, se excluyen balcones y terrazas. En estos casos, dichos locales deberán encontrarse en los niveles de planta baja y primera planta.

Artículo 119°. Condiciones de aislación acústica

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

Por muro divisorio de veinte (20) centímetros de espesor cuando ellos sean macizos, o tabiques dobles que en conjunto ofrezcan un espesor mínimo igual al antedicho; debiendo asegurarse una aislación acústica mínima, no inferior a 45 decibeles y autorizado por técnico profesional, arquitecto o ingeniero.

Los entrepisos de los edificios colectivos deberán encontrarse contruidos con losas de hormigón y/o sistemas similares, debiendo asegurarse una aislación acústica mínima, no inferior a 45 decibeles y autorizado por técnico profesional, arquitecto o ingeniero.

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

c) Las estructuras, los entrepisos y techados de los edificios, deben ser contruidos con material incombustible. Los edificios que tengan más de tres pisos deberán obligatoriamente tener estructura de material incombustible en su totalidad.

d) Las instalaciones mecánicas que pueden producir ruidos molestos a los ocupantes del edificio, deberán estar distribuidas e instaladas de modo que queden aisladas de las habitaciones o protegerlas de forma que impidan la propagación de los ruidos.

Artículo 120°. Contralor inspectivo

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

Albañilería, por la Dirección de Arquitectura de la Intendencia.

Instalaciones de saneamiento domiciliario y/ o industrial, por la Dirección de Arquitectura.

Fraccionamiento, alineaciones y nivelación, a cargo del Ingeniero Agrimensor de la Intendencia.

El contralor inspectivo que se especifica será formulado en sus inspecciones parciales, por informes escritos en las dos carpetas de la solicitud, aprobando o denegando en conjunto la misma.

La Intendencia expedirá la conformidad sobre la actuación precedentemente detallada.

Cuando existan instalaciones mecánicas se exigirá la presentación de un certificado otorgado por un técnico competente, Ingeniero Industrial, Mecánico o Eléctrico.

Artículo 121°. Derogación

Derógase las Ordenanzas de la Intendencia Municipal de Rivera, que contradigan la presente Ordenanza.

Artículo 122°.

Comuníquese, etc

Dr. Hugo Lavecchia
Secretario General

Mtra. Alejandra Mendez
Presidente

Rivera, 31 de Julio 2007.

Cúmplase, acútese recibo, comuníquese y publíquese.-

Tabaré Viera Duarte
Intendente

Dr. Vilibaldo Rodriguez
Secretario General