

Decreto N° 14/2025

VISTO: El expediente 2023/1/3469 y Oficio N° 202/2025, acordonado con el expediente N° 2022/1/ 3189, del Gobierno Departamental remitiendo el Proyecto de Decreto de Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para su consideración.

RESULTANDO: Que se han cumplido con todas las instancias legales establecidas en el Decreto 221/2009, de 11 de mayo de 2009, Reglamentario de Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, referidas al instrumento “Ordenanza Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible” y su correspondiente informe Ambiental estratégico.

CONSIDERANDO 1) Que se ha recibido por parte del Ministerio de Vivienda, y Ordenamiento Territorial, la emisión en forma favorable del informe de correspondencia (RM 234/2025, de fecha 31 de marzo de 2025) de la Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, así como el Informe de Área Jurídica del Ministerio de Ambiente con fecha 31 de marzo de 2025, donde se emite la aprobación tácita de la Evaluación Ambiental Estratégica, como consecuencia del vencimiento del plazo de 30 días hábiles previsto en el artículo 25 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008.

CONSIDERANDO 2) Que de las actuaciones cumplidas en el presente expediente y el acordonado, y a lo expuesto por la Oficina de Ordenamiento Territorial no se encuentran objeciones normativas por parte del Sr. Intendente Departamental.-

ATENCIÓN: A lo precedentemente expuesto,

ORDENANZA DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE TREINTA Y TRES

DECRETA:

Artículo 1.- (Aprobación de la Ordenanza de Ordenamiento Territorial)

Apruébase de conformidad con el artículo 15 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, las disposiciones contenidas en el presente Decreto que regirán con carácter de Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial para el Departamento.

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I

MARCO NORMATIVO, PRINCIPIOS Y OBJETIVOS

Artículo 2.- (Marco Normativo)

La presente Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial, se integra en el sistema normativo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, constituido por el conjunto de normas de legislación nacional y departamental vigentes en esa materia y especialmente en las disposiciones del Artículo 47 de la Constitución de la República; Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008, sus modificativas y los respectivos decretos reglamentarios (Decreto Nº 221/09, del 11 de mayo de 2009; Decreto Nº 400/09, de 26 de agosto de 2009; Decreto Nº 523/09, de 16 de noviembre de 2009); Ley Nº 19.525, de 18 de agosto de 2017, Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible; Decreto Nº 30/2020, reglamentario de la Ley Nº 19.525; Ley Nº 18.567, de 13 de setiembre de 2009 y Ley Nº 18.644, de 12 de febrero de 2010, ambas sobre Descentralización Política y Participación Ciudadana; Ley Nº 18.653, de 15 de marzo de 2010; Ley Nº 17.283, de 28 de noviembre de 2000, sobre Protección del Medio Ambiente y su reglamentación; Ley Nº 16.466, de 19 de enero de 1994, sobre Evaluación de Impacto Ambiental y su reglamentación; Ley Nº 15.239, de 23 de diciembre de 1981, sobre Uso y Conservación de Suelos y Aguas; Decreto-Ley Nº 14.859, de 15 de diciembre de 1978 y modificativas, sobre Código de Aguas; Ley Nº 18.610, de 2 de octubre de 2009, sobre Política Nacional de Aguas; Artículo Nº 282 de la Ley Nº 19.149, de 24 de Octubre de 2013; Ley Nº 19.044, de 28 de diciembre de 2012; Artículos 607 y 610 de la Ley Nº 18.719, de 27 de diciembre de 2010; Ley de Centros Poblados Nº 10.723, de 21 de abril de 1946 y 10.866, de 25 de octubre de 1946; Ley Nº 13.493, de 14 de setiembre de 1966 y modificativas, referidas a Centros Poblados; Ley Nº 14.040, de 20 de octubre de 1971, Creación de la Comisión de Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de la Nación y modificativas; Ley Nº 14.530, de 1º de junio de 1976, Intendencias Municipales (transferencia de áreas destinadas a espacios libres); Ley Nº 9.515, de 28 de octubre de 1935, Ley Orgánica Municipal; Ley Nº 17.234, de 22 de febrero del 2000, Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas; Artículos números 451, 452, 453, 457, 458 y 460 de la Ley Nº 19.924, de 18 de diciembre de 2020, Ley de Presupuesto; Artículos 231, 232 y 235 de la Ley Nº 19.996, de 9 de noviembre de 2021, Rendición de Cuentas; artículos 379 al 390 inclusive y artículo 396 de la Ley Nº 20.212/2022, de Rendición de Cuentas y Balance de Ejecución Presupuestal .

A escala departamental, rigen las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Departamento de Treinta y Tres, Decreto Nº 07/2013, de 11 de julio de 2013; Decreto Nº 43/2018, de 12 de diciembre de 2018, Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Treinta y Tres y su micro región; Decreto Nº 27/95, de 22 de noviembre de 1995; Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Vergara y su microrregión, Decreto Nº 19/2022 de 16 de noviembre de 2022; Ordenanza sobre Trazado de calles, amanzanamiento y fraccionabilidad; Resolución Nº 3.484/947, de 28 de noviembre de 1947, referente a Edificabilidad; Ordenanza Nº 8.883, de 20 de setiembre de 1952, sobre Altura de edificación; Ordenanza Nº 11/87 de 23 de junio de 1987, sobre Retiros; así como los reglamentos aplicables y las normas contenidas en la presente Ordenanza.

A escala regional están vigentes las Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible-Región Este, Decreto N° 08/2013, de agosto de 2013.

Artículo 3. (Ámbito de aplicación)

La presente Ordenanza es de aplicación a partir de su entrada en vigencia a todos los instrumentos de ordenamiento territorial en el departamento de Treinta y Tres.

Artículo 4.- (Objeto de la Ordenanza)

La presente Ordenanza Departamental tiene por objeto el desarrollo del marco regulador general del ordenamiento territorial sostenible en aquellas competencias atribuidas por las leyes nacionales al Departamento, incorporando las determinaciones generales sobre la planificación, gestión, actuación y control territorial aplicables en el ámbito de la jurisdicción departamental.

Artículo 5.- (Interés General)

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

Artículo 6.- (Fines y Cometidos)

La presente Ordenanza Departamental tiene como finalidades y cometidos:

1) Habilitar la implementación de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la Ley N° 18.308, que posibilitan a la Intendencia Departamental organizar y fortalecer sus capacidades en materia de ordenamiento territorial y permitirle la definición de una política propia, en el marco del régimen básico y común establecido en la ley nacional, así como su ejecución posterior para el logro de los fines de interés departamental.

2) Completar y desarrollar el Sistema Jurídico de Ordenamiento Territorial aplicable en el ámbito de la jurisdicción del Departamento, mediante el establecimiento de la regulación normativa general de competencia departamental sobre la actividad de gestión, planificación, actuación y control territorial en desarrollo de la Ley N° 18.308, y tal fin establece las determinaciones generales que permiten:

a) Organizar el sistema de instrumentos departamentales de planificación territorial, ordenando su procedimiento de aprobación, estableciendo cuáles son los contenidos propios de cada instrumento en atención a su objeto y determinando cuáles son sus efectos.

b) Desarrollar la regulación sobre categorización y subcategorización de los suelos que deben aplicar los instrumentos de ordenamiento territorial.

c) Completar la regulación nacional sobre el régimen jurídico aplicable a los terrenos y la concreción de los derechos y deberes territoriales de sus propietarios en función de las categorías y subcategorías.

d) Organizar los instrumentos de gestión y actuación territorial, estableciendo su procedimiento y efectos, con el desarrollo normativo que permita asegurar el cumplimiento del principio de distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados

de los procesos de transformación entre los actores públicos y privados (apartado e del artículo 5 de la ley 18.308).

e) Desarrollar los procedimientos y medidas de control territorial, a fin de verificar que los actos de uso del suelo se ejecutan de conformidad con los instrumentos de ordenamiento territorial.

3) Dotar a la Intendencia Departamental de medios de actuación territorial para apoyar la política de vivienda, así como acciones de fomento del progreso social y económico de la población y de su territorio.

4) Incorporar instrumentos complementarios para la protección del medio ambiente y el patrimonio cultural del departamento.

5) Asegurar el ejercicio de los derechos territoriales atribuidos a los ciudadanos establecidos en el artículo 6 de la Ley Nº 18.308 y concordantes.

6) Concretar el derecho colectivo a participar en el mayor valor que se generan en los terrenos por la decisión pública de habilitar procesos de transformación del suelo, de acuerdo al artículo 5, lit. f), de la Ley Nº 18.308, permitiendo a la Intendencia Departamental potenciar una Cartera de Tierras con fines de mejora del ordenamiento territorial.

Artículo 7.- (Cuestiones interpretativas)

Las disposiciones de la presente Ordenanza se interpretarán por quienes deban aplicar en ejercicio de derechos o facultades o cumplimiento de deberes, recurriendo a los fundamentos de normas análogas, a los principios generales del derecho, en especial a los principios generales del derecho en materia de ordenamiento territorial, desarrollo sostenible, medio ambiente, urbanismo y paisajismo, descentralización política y participación ciudadana, y a las doctrinas más recibidas consideradas las circunstancias del caso.

Artículo 8.- (Naturaleza de las disposiciones de la Ordenanza)

Las disposiciones de la presente Ordenanza de Ordenamiento Territorial tiene naturaleza de Decreto de la Junta Departamental, con fuerza de ley en todo el Departamento.

Aprobada la misma, sus disposiciones entran en vigencia a partir de los diez días de su publicación en el Diario Oficial.

Artículo 9.- (Revisión)

La presente Ordenanza podrá ser objeto de estudio y revisión una vez cumplidos 5 años desde su aprobación por la Junta Departamental, sin perjuicio de la eventual modificación puntual de algunas de las disposiciones.

Artículo 10.- (Procedimiento de aprobación de modificaciones de las disposiciones o revisión integral)

1) El procedimiento de aprobación de las modificaciones de las disposiciones de la presente Ordenanza se ajustará a las siguientes reglas:

a) La iniciativa será adoptada por el Intendente, de Oficio o a propuesta de la Junta Departamental, explicitando las razones para proceder a la modificación de las disposiciones de la presente Ordenanza.

b) Se dará comunicación al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial del proceso de elaboración de las modificaciones de la Ordenanza, así como al Ministerio de Ambiente.

c) Dado que es cometido principal de la presente Ordenanza constituir el desarrollo normativo de la organización de las actividades de gestión, planificación, actuación y control territorial de la Intendencia Departamental, sin que para ello precise adoptar directamente decisiones sobre planificación territorial, por corresponder esta labor a las Directrices Departamentales y a los Planes Locales, no será necesario implementar la fase de Audiencia Pública en el procedimiento de modificación de la Ordenanza.

d) El Intendente Departamental dispondrá por Resolución, la Puesta de Manifiesto de los avances de las modificaciones de la Ordenanza, a los efectos de la consulta y recepción de observaciones, por un período no menor de 30 (treinta) días corridos.

La misma Resolución que disponga la Puesta de Manifiesto, dispondrá el envío del documento de avance al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y al Ministerio de Ambiente, acompañado del Informe Ambiental Estratégico adaptado a su alcance y finalidad.

e) Previo a la remisión a la Junta Departamental de las modificaciones de la Ordenanza de Ordenamiento Territorial, la Intendencia Departamental deberá solicitar al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y al Ministerio de Ambiente, el Informe de Correspondencia y la aprobación de la Evaluación Ambiental Estratégica respectivamente.

f) Una vez recibida la Resolución Ministerial con la aprobación del documento de modificación, se procederá a preparar el proyecto definitivo, el que será enviado a la Junta Departamental por Resolución del Intendente, y sometido a la aprobación definitiva.

g) En aplicación de lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley N° 18.308, el Intendente Departamental por resolución fundada podrá remitir a la Junta Departamental para su consideración, toda modificación en determinaciones definidas como no sustanciales, que tienda a mejorar las calidades del instrumento, sin seguir los procedimientos establecidos en los literales anteriores, sin perjuicio que las mismas deberán ser establecidas por normas de igual jerarquía.

h) A los efectos de la presente Ordenanza, se define como determinaciones no sustanciales aquellas que no desnaturalicen los principios, derechos, deberes y garantías; la estructura instrumental de planificación, actuación, gestión y control de las materias de la presente ordenanza; no modifiquen o alteren el modelo territorial propuesto por el instrumento de ordenamiento territorial.

i) Será preciso iniciar la formulación de la revisión de la presente Ordenanza a fin de incorporar alteraciones sustanciales en sus contenidos, tras la aprobación de reformas sustantivas en la legislación nacional en materia de ordenamiento territorial que así lo requiriesen.

CAPITULO II

COMPETENCIAS DEPARTAMENTALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 11.- (Declaración de interés departamental sobre el ordenamiento territorial)

1) Se declaran de interés departamental las actividades que integran el ordenamiento territorial departamental, tales como la de planificación territorial, la actividad de actuación y ejecución territorial y la de control territorial.

El ordenamiento territorial es una función pública que ejerce la Intendencia Departamental en el marco de la Ley Nº 18.308, y en coordinación con las competencias atribuidas a otras entidades públicas, a través de un sistema integrado de instrumentos de planificación y gestión, que tienen por finalidad organizar el territorio departamental de acuerdo con los principios rectores del ordenamiento territorial establecidos en el artículo 5 de la referida ley.

2) Las disposiciones sobre ordenamiento del territorio, estarán orientadas a alcanzar los siguientes fines de interés general:

a) Propiciar el desarrollo económico, la sustentabilidad ambiental y la equidad social, con objetivos de desarrollo integral, sostenible y de cohesión del territorio del departamento.

b) Promover las condiciones para el acceso igualitario de la población a una calidad de vida digna, garantizando la accesibilidad a los equipamientos y servicios públicos necesarios, así como el acceso a una vivienda decorosa.

c) Proteger y conservar aquellos bienes que cuenten con valores ambientales, culturales, históricos o arqueológicos.

d) Hacer un uso responsable y sostenible de los recursos naturales, suelo y agua.

e) Promover un 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.

f) Prevenir los conflictos con incidencia territorial.

g) Recuperar para la sociedad los mayores valores inmobiliarios generados por el ordenamiento territorial.

3) Las actuaciones territoriales, sean éstas de personas públicas o privadas, deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes en cada momento y serán fiscalizadas y supervisadas por quienes tienen la competencia en el control territorial.

Artículo 12.- (Competencias generales en materia de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible)

Corresponde a la Intendencia Departamental las siguientes competencias en materia de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible:

1) **La competencia de desarrollo normativo de la actividad de ordenamiento territorial:** La potestad de regulación normativa para el desarrollo de la Ley Nº 18.308 en materia de

planificación, gestión y actuación territorial en los asuntos atribuidos a la competencia departamental, principalmente a través de la aprobación de la presente Ordenanza y, complementariamente, con las normas que se incorporen en los instrumentos de planificación y gestión territorial. Todo ello de conformidad con el numeral 19 del artículo 19 de la Ley Nº 9.515, Ley Orgánica Municipal, y el artículo 15 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

2) Las competencias departamentales de planificación territorial:

a) La formulación y aprobación de los instrumentos de planificación, que incluyen: Directrices Departamentales, Planes Locales, Planes Parciales, Planes Sectoriales, Programas de Actuación Integrada, Inventarios y Catálogos de Protección (conforme a los artículos 14, 15, 16 y 17 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).

b) Decidir de común acuerdo con otras Intendencias Departamentales, la formulación de Planes Interdepartamentales de microrregiones compartidas, que tendrán la naturaleza de Planes Locales (artículo 18 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).

c) Participar de forma concertada, en la elaboración y aprobación de Estrategias Regionales que tengan como objeto alguna parte del territorio departamental (artículo 12 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).

d) Participar de forma concertada, en la elaboración de Programas Nacionales cuyo objeto fundamental sea alguna parte del territorio departamental (artículo 11 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).

e) Participar en la elaboración de las Directrices Nacionales (párrafo final, artículo 10 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).

3) Las competencias departamentales de actuación territorial: para la gestión, aplicación, implementación y ejecución de los instrumentos de planificación, integrada entre otras, por:

a) La reglamentación general de la actividad de ejecución, a través de la adopción de instrumentos y procedimientos de gestión territorial (artículo 4 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).

b) La determinación de la forma de gestión de las actuaciones previstas en los instrumentos de ordenamiento territorial.

c) La delimitación de los perímetros de actuación y la aprobación de los proyectos de urbanización y de reparcelación para el cumplimiento de las obligaciones de compensación de cargas y beneficios y retorno de valorización.

d) La determinación de los perímetros de actuación en aquellas áreas donde se exige la obligación de parcelamiento, edificación o utilización del suelo no utilizado, subutilizado o no edificado, debiendo fijar las condiciones y los plazos para su cumplimiento (artículo 61 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).

e) La declaración de utilidad pública de bienes inmuebles concretos necesarios para el cumplimiento de los instrumentos de ordenamiento territorial, cuando prevean algunas de las actuaciones previstas por el artículo 62 de la Ley Nº 18.308.

f) La declaración de incumplimiento de deberes territoriales de inmuebles en estado de abandono, para la aplicación de la expropiación (artículo 63 de la Ley N° 18.308).

g) La identificación y delimitación de áreas donde se pueda ejercer el derecho de preferencia de adquisición de terrenos (artículo 66 de la Ley N° 18.308).

h) La propensión de consolidar la Cartera Departamental de Tierras con fines de ordenamiento territorial y la delimitación de áreas de reserva de terrenos para su incorporación a la misma, con la finalidad de destinarlos principalmente a viviendas de interés social, de acuerdo a lo dispuesto por el Decreto N° 23/2013, 13 de noviembre de 2013.

4) Las competencias departamentales de control territorial: Corresponde al Intendencia Departamental (artículo 68 de la Ley N° 18.308) y numeral 35 del artículo 19 de la Ley N° 9.515 en la redacción del artículo 83, numeral 4 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, la competencia de policía territorial, a los efectos de identificar todas aquellas acciones, obras, actuaciones de edificación, construcción, demolición, fraccionamientos, loteos, urbanización, relleno, desmonte, implantación de cartelería y cualquier uso del suelo que requiera permisos, licencias y autorizaciones, y todo tipo de acciones realizadas en contravención con la normativa departamental vigente.

Artículo 13.- (Disposiciones departamentales de ordenamiento territorial anteriores)

Se mantendrá con caracteres generales la vigencia de las disposiciones sobre planificación territorial establecidas por instrumentos departamentales de ordenamiento territorial y desarrollo sostenibles promulgados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.

Los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenamiento territorial iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, se ajustarán a las reglas de tramitación vigentes al momento de su inicio, asegurando en todo caso el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley N° 18.308 y su reglamentación nacional sobre tramitación de instrumentos de ordenamiento territorial.

TITULO II

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL DEPARTAMENTO

CAPITULO I

DISPOSICIONES COMUNES A LOS INSTRUMENTOS DEPARTAMENTALES DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

SECCIÓN I

Sistema de planificación territorial y relaciones entre instrumentos

Artículo 14.- (Instrumentos departamentales de planificación territorial)

La política sobre ordenamiento territorial y desarrollo sostenible de la Intendencia Departamental se define en los siguientes instrumentos de planificación territorial:

1) Instrumentos generales de planificación territorial:

a) De ordenamiento básico de la política territorial del departamento: “*Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible*”.

b) De ordenamiento territorial y urbanístico de áreas homogéneas o micro regiones del departamento: *“Planes Locales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible”*.

c) De ordenamiento territorial y urbanístico de micro regiones compartidas: *“Planes Interdepartamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible”*.

2) Instrumentos especiales de carácter complementario y derivado:

a) *“Planes Parciales”* para el ordenamiento detallado de áreas identificadas por un instrumento general, con el objeto de ejecutar actuaciones territoriales específicas de: renovación, rehabilitación, revitalización, consolidación, mejoramiento o expansión urbana; conservación ambiental y de los recursos naturales o el paisaje; entre otras.

b) *“Planes Sectoriales”* para la regulación detallada de temas específicos y en particular para el ordenamiento de los aspectos territoriales de las políticas y proyectos sectoriales con impacto estructurante.

c) *“Programas de Actuación Integrada”* para la transformación y ordenamiento de sectores en ámbitos identificados con el Atributo de Potencialmente Transformable (Programa de Actuación Integrada Abreviado), o un sector del territorio de cualquier categoría de suelo que no cuenta con el Atributo de Potencialmente Transformable, o modifica la categoría, el uso principal o la morfología prevista para un sector de suelo que ya cuenta con el Atributo de Potencialmente Transformable (Programa de Actuación Integrada Complementario).

d) *“Inventarios y Catálogos”* de protección cultural y natural de bienes y espacios.

Artículo 15.- (Carácter y vinculación de las disposiciones incorporadas en los instrumentos de planificación territorial)

Las disposiciones normativas incluidas en los instrumentos de ordenamiento territorial, sean en forma escrita o gráfica, tienen la consideración de determinaciones generales de orden público y su grado de vinculación estará en función del carácter atribuido a cada una de ellas.

Las disposiciones tendrán el carácter de normas, directrices o recomendaciones, según se especifique en el propio instrumento, a los efectos de determinar su alcance y grado de vinculación jurídica.

Las disposiciones identificadas con el carácter de “normas” son determinaciones taxativas, vinculantes y de obligado cumplimiento, tanto para las personas públicas como privadas, y será de aplicación directa desde la entrada en vigor del instrumento que las incorpore.

Las disposiciones identificadas con el carácter de “directriz” o “lineamientos”, son determinaciones vinculantes en cuanto a los objetivos territoriales perseguidos y criterios de ordenación adoptados y representan un mandato, de obligado cumplimiento, sin perjuicio de la capacidad de ajuste, dirigido a los instrumentos derivados de planificación y de gestión territorial, así como a los proyectos y programas vinculados a los instrumentos.

Las disposiciones identificadas con el carácter de “recomendaciones”, son determinaciones de carácter indicativo, no vinculante.

Artículo 16.- (Correspondencia entre los instrumentos de ordenamiento territorial y capacidad de ajuste)

1) Los instrumentos especiales de ordenamiento territorial, en atención a su carácter complementario y/o derivado, deben respetar las disposiciones vinculantes establecidas en las Directrices Departamentales y en el Plan Local de su ámbito y, a su vez, éste debe respetar el contenido de las Directrices Departamentales, de conformidad con el mandato de correspondencia establecido en la Ley N° 18.308, debiendo quedar preservada la integridad de aquellos instrumentos generales que establecen el ordenamiento básico y estructural del territorio, dotando de congruencia y sentido al resto de los instrumentos que los complementan y desarrollan.

No podrá ser objeto de aprobación un instrumento especial que esté en contradicción con las disposiciones vinculantes de los instrumentos de planificación general de los que derive.

2) Los instrumentos especiales quedan facultados para subsanar errores de hecho o materiales de cualquiera de las determinaciones establecidas en el instrumento que complemente o desarrollen. En supuestos en que se acredite la existencia de una contradicción entre la superficie reflejada para un sector o área en los documentos del instrumento de planificación general y la resultante de la realidad física, el instrumento especial adoptará la que resulte de los relevamientos topográficos más preciso, quedando habilitado a realizar los ajustes de parámetros y determinaciones de ordenamiento en la superficie finalmente resultante.

3) Asimismo, los instrumentos especiales están facultados para alterar directamente, sin precisar expediente simultáneo de modificación:

a) Aquellas disposiciones potestativas incluidas en los instrumentos de planificación general que no corresponden al contenido propio de éstos, sino de los especiales, de conformidad con lo dispuesto en esta Ordenanza.

b) Aquellas disposiciones establecidas en los instrumentos de planificación general con el carácter de recomendación.

4) Los instrumentos de ordenamiento territorial deberán:

a.- Proteger la sustentabilidad productiva del recurso suelo como bien no renovable, no autorizando las actividades causantes de degradación hídrica o del suelo, o las incompatibles con otros tipos de utilización más beneficiosa para el suelo, el agua o la biota.

b.- Orientar los futuros desarrollos urbanos hacia zonas no inundables identificadas por el organismo estatal competente en el ordenamiento de los recursos hídricos.

c.- Para suelo urbano y suburbano, incluir un mapa de riesgo que definirá los niveles de riesgo de las áreas inundables del territorio objeto de regulación, clasificándolos en riesgo alto, medio y bajo, según períodos de retornos, definiendo los usos y actividades admisibles en dichas zonas conforme a lo dispuesto por la reglamentación específica en la materia. Cuando no sea posible la definición del período de retorno, se entenderá por zonas inundables las que se encuentran a nivel inferior de cincuenta (50) centímetros por encima de las más altas crecientes conocidas.

5) Los instrumentos de ordenamiento territorial departamentales referidos al suelo urbano y suburbano deberán considerar las aguas pluviales, con los criterios establecidos

por la autoridad nacional competente, y quedará prohibida la urbanización de las áreas contaminadas y de aquellas que se determinen como inundables.

Artículo 17.- (Aplicación e interpretación de las determinaciones de un mismo instrumento de ordenamiento territorial)

Las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial departamental serán aplicadas e interpretadas de conforme a la siguiente regulación:

1) Sin perjuicio de las normas que regulan la interpretación de las normas jurídicas y de las competencias constitucionales y legales de los órganos de la Intendencia Departamental en materia de interpretación y aplicación, cuando se presenten imprecisiones o contradicciones en las disposiciones normativas incluidas en un instrumento de planificación territorial, se aplicarán las siguientes reglas de prevalencia para resolución de conflictos:

a) En supuestos de contradicciones entre determinaciones de la documentación gráfica de la cartografía de ordenación y las disposiciones escritas, prevalecerán el contenido de las disposiciones escritas que tengan carácter de normas o directrices, sobre las que resulten de los planos de ordenación, salvo que del conjunto de documentos del instrumento de planificación, especialmente de su Memoria de Ordenación, resultase patente que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se complementa mejor con la interpretación derivada de la Cartografía de Ordenación.

Asimismo, las disposiciones incorporadas en la Cartografía de Ordenación prevalecerán sobre las disposiciones escritas del Decreto que tengan el carácter de recomendación.

b) Si se dieran contradicciones entre disposiciones gráficas incorporadas en la Cartografía de Ordenación de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala, salvo que del resto del conjunto de determinaciones del instrumento resulte más coherente la aplicación del plano de menor escala.

c) Si se dieran contradicciones entre las determinaciones escritas de la normativa de un mismo Decreto, son prevalentes las disposiciones que tengan carácter de norma frente a las que tengan carácter de directriz o recomendación. Si la contradicción acontece entre una directriz y una recomendación, prevalece la indicada en primer término.

d) Si las contradicciones acontecen entre disposiciones vinculantes que tienen idéntico carácter de normas en un mismo Decreto, son prevalentes aquellas identificadas en el instrumento como estructurales frente a las complementarias de éste. Se aplicará igual regla si las contradicciones surgieran entre disposiciones vinculantes con idéntico carácter de directriz.

e) En caso de conflicto entre determinaciones escritas del mismo carácter e idéntico nivel incorporadas en el mismo Decreto, la Memoria de Ordenación actuará como criterio orientador para dilucidar el conflicto.

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

SECCIÓN II

Elaboración y tramitación de los instrumentos de planificación

Artículo 18.- (Reglas generales de elaboración y tramitación de los instrumentos)

La elaboración y tramitación de los instrumentos de planificación territorial o la modificación de los vigentes, se regirá por las disposiciones generales establecidas en la presente Ordenanza.

Artículo 19.- (Iniciativa para la elaboración de los instrumentos)

El inicio del proceso para la elaboración de un instrumento o para la modificación de uno vigente, se llevará a cabo por Resolución del Intendente.

No obstante, se reconoce la iniciativa de los particulares para la presentación de instrumentos especiales elaborados por técnicos de su libre elección y asumiendo a su costa la redacción de los mismos. En estos casos, el inicio formal del procedimiento tendrá lugar con la presentación del documento de avance, la justificación sobre la conveniencia y oportunidad de proceder a la elaboración y la Resolución del Intendente acordando su formulación, sin perjuicio de lo establecido en el Capítulo III Instrumentos Departamentales de Planificación Derivada de la presente Ordenanza, para el eficaz ejercicio de la iniciativa privada para la formulación y elaboración de un Programa de Actuación Integrada. Sin perjuicio de ello, todos los trámites requeridos por el Decreto N° 221/2009, de 11 de junio de 2009, serán realizados por la Intendencia Departamental.

Cuando el instrumento especial sea redactado por iniciativa particular, el técnico actuante deberá trabajar en coordinación con los técnicos de la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia Departamental. En el transcurso de esta fase, se irá ajustando el documento de acuerdo a las indicaciones y criterios establecidos por los técnicos de la Intendencia, con la finalidad de dar cumplimiento y desarrollar los objetivos y directrices de ordenamiento, adoptando criterios sobre la ordenación pormenorizada del ámbito en cuestión.

Al inicio del proceso de elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial del ámbito departamental que dispongan áreas de consolidación y expansión urbana, la Intendencia Departamental procurará coordinar con los organismos competentes, la correspondiente extensión de las redes de alcantarillado, drenaje y disposición final en planta de tratamiento y o emisario, hacia los sectores de suelo incluidos en el proyecto de instrumento. A tales efectos, la Intendencia Departamental deberá solicitar a la Administración de las Obras Sanitarias del Estado, informe sobre la viabilidad de realización de dichas infraestructuras (art. 15 del Decreto N° 30/020, Reglamentario de la Ley N° 19.525), la cual aprueba las Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Artículo 20.- (Comunicación a instituciones del inicio de la elaboración)

Simultáneamente con la Resolución de inicio de la elaboración del instrumento de ordenamiento territorial, sea ésta por iniciativa pública o privada, se dará comunicación formal al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y al Ministerio de Ambiente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2 del Decreto N° 221/2009.

Artículo 21.- (Suspensión cautelar facultativa)

Durante la fase de elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial, el Intendente podrá elevar a la Junta Departamental, propuesta de decreto de suspensión

cautelar de procedimientos de autorización de fraccionamientos de predios, de nuevas urbanizaciones, demoliciones de construcciones existentes, de relleno de predios o implantación de nuevos usos, entre otros, en el ámbito objeto del instrumento de ordenamiento, con la finalidad de impedir que la realidad analizada sufra alteraciones y preservar la efectividad de la nueva ordenación que deba establecerse en el instrumento en elaboración.

La suspensión cautelar se extinguirá con la aprobación definitiva del instrumento de ordenamiento territorial.

Artículo 22.- (Puesta de Manifiesto del Avance)

En los instrumentos de ordenamiento territorial, una vez que se tenga redactado un avance conteniendo los principales estudios realizados, los criterios y propuestas generales que orientarán la formulación del documento final, el Intendente Departamental dispondrá por Resolución, la Puesta de Manifiesto de los documentos referidos precedentemente y del Informe Ambiental Estratégico, por un período no menor a los 30 (treinta) días corridos, a efectos de consulta y recepción de observaciones.

La misma Resolución que disponga la Puesta de Manifiesto, dispondrá la remisión de los documentos al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y al Ministerio de Ambiente.

Se deberá adoptar medidas que permitan dar la máxima difusión, comunicándose a la Junta Departamental y a los Municipios en el caso de los instrumentos que les afecte.

Artículo 23.- (Aprobación Previa y Audiencia Pública)

Elaborado el documento completo del instrumento en su versión inicial, se someterá a la consideración del Intendente a fin de realizar el pronunciamiento correspondiente a la fase de Aprobación Previa.

El Intendente al adoptar la Resolución de Aprobación Previa del instrumento de planificación, podrá disponer en la misma o en Resolución aparte, la fecha, hora y lugar de celebración de la Audiencia Pública.

La convocatoria a Audiencia Pública se realizará por los mismos medios indicados por esta Ordenanza para el trámite de Puesta de Manifiesto.

En la fase de Audiencia Pública se someterá a consideración el Proyecto de Decreto y el correspondiente Informe Ambiental Estratégico.

La Audiencia Pública será obligatoria para los Planes Locales y para los Instrumentos Especiales, siendo su realización facultativa para las Directrices Departamentales.

Artículo 24.- (Suspensión cautelar con ocasión de la Aprobación Previa)

En los Programas de Actuación Integrada, será obligatorio disponer la suspensión cautelar de los procedimientos de autorización de fraccionamientos de predios, de nuevas edificaciones, de rellenos de predios, o de urbanización en los ámbitos del instrumento con modificaciones sustantivas de su régimen vigente.

Artículo 25.- (Coordinación interadministrativa en la tramitación del instrumento)

Con la Aprobación Previa del instrumento, la Intendencia Departamental deberá solicitar informes a las instituciones públicas, entes y servicios descentralizados respecto a las incidencias territoriales en el ámbito del instrumento, a fin de que en el plazo de 30 (treinta) días corridos emitan informe indicando sus observaciones y requerimientos al

mismo. Vencido el plazo y sin haber recibido observaciones, se entenderá como emitido en forma favorable.

26.- (Elaboración del proyecto completo y ajuste del Informe Ambiental Estratégico)

A la vista del resultado del proceso de participación ciudadana y coordinación interadministrativa, se elaborará en el plazo más breve posible el documento completo (Memoria de Información, Memoria de Ordenación, Memoria de Participación, Proyecto de Decreto, Informe Ambiental Estratégico, Cartografía de la Memoria de Información, Cartografía de la Memoria de Ordenación), en su versión inicial, del instrumento de planificación y ordenación, de conformidad con los requerimientos establecidos en la presente Ordenanza para cada uno de ellos en función de su objeto y finalidad. En el caso de instrumentos especiales presentados por iniciativa privada, a la vista de los informes elaborados como resultado de la Audiencia Pública y de coordinación administrativa, la Intendencia Departamental comunicará al promotor del instrumento, indicando los contenidos del documento a ajustar, en el plazo que éste le indique.

Una vez incorporadas las modificaciones, será elevado al Intendente la última versión del documento completo, tras su consentimiento, se dispondrá la remisión de los documentos al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial solicitando el Informe de Correspondencia, y al Ministerio de Ambiente solicitando la aprobación de la Evaluación Ambiental Estratégica.

Para la emisión del pronunciamiento sobre la Evaluación Ambiental Estratégica y sobre el Informe de Correspondencia, el Ministerio de Ambiente y el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, contarán con un plazo máximo de 30 (treinta) días hábiles desde la recepción de la documentación, vencido el cual sin pronunciamiento, se entenderán emitidos en sentido favorable.

Recibida la comunicación del Ministerio de Ambiente sobre el pronunciamiento de la Evaluación Ambiental Estratégica, así como del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial sobre el Informe de Correspondencia, se procederá al ajuste final del documento con las observaciones y requerimientos contenidos en la referida comunicación que resulten de obligado cumplimiento.

Artículo 27.- (Resolución final de la tramitación del instrumento)

Una vez incorporadas al documento las observaciones y requerimientos emitidos por el Ministerio de Ambiente y por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el Intendente remitirá a la Junta Departamental los documentos constitutivos del instrumento de planificación a los efectos de su tratamiento.

Corresponde al Intendente la promulgación de los instrumentos de planificación sancionados por la Junta Departamental, procediendo a la publicación del Decreto de su aprobación, con todas las disposiciones normativas, en el Diario Oficial.

Asimismo, el Decreto conjuntamente con la Memoria de Información, la Memoria de Ordenación, el Informe Ambiental Estratégico y las cartografías correspondientes, deberán estar presentes en la página web de la Intendencia Departamental a la mayor brevedad.

Artículo 28.- (Efectos de las disposiciones de los instrumentos de planificación aprobados)

Las disposiciones con carácter de normas taxativas o directrices presentes en los Planes Locales o en los Instrumentos Especiales, tienen los siguientes efectos generales derivados de su vinculación jurídica:

- 1) Los terrenos, instalaciones y edificaciones quedan vinculadas al destino definido en el instrumento de ordenamiento territorial y al régimen jurídico del suelo que les haya sido aplicado en el mismo.
- 2) No podrán otorgarse autorizaciones de edificación, urbanización, uso o fraccionamiento de predios que se contrapongan a las disposiciones vinculantes de los Planes Locales o Instrumentos Especiales.
- 3) La declaración automática de fuera de ordenamiento para las construcciones o usos, que se hayan construidos o implantados con anterioridad a la entrada en vigencia del instrumento de planificación, que resulten con desconformidades sustantivas con el régimen de uso y edificación establecida en el nuevo ordenamiento.
- 4) La declaración de utilidad pública sobre los terrenos y construcciones que los instrumentos de ordenamiento territorial determinan deban ser destinados a usos públicos y sea preciso aplicar la expropiación para su adquisición y adecuada indemnización, o bien, y en ejecución de los instrumentos, cuando los terrenos y construcciones queden incluidos en perímetros de actuación a gestionar mediante el sistema de expropiación forzosa o cuando establecido otro sistema de gestión, renuncie el propietario a cumplimentar los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación territorial, a fin de obtener la correspondiente compensación del valor de sus bienes y derechos.

Artículo 29.- (Régimen general de las alteraciones de las disposiciones de los instrumentos de planificación)

- 1) El contenido de los instrumentos de ordenamiento territorial, pueden ser objeto de alteraciones después de su entrada en vigencia, a fin de adecuarlos a los cambios de la realidad, a la aparición de nuevas necesidades o simplemente para corregir errores de previsión, mediante expediente de revisión o de modificación puntual de sus determinaciones.
- 2) Constituye una revisión, la adopción de nuevos criterios de ordenamiento para el conjunto de los elementos estructurales o sustanciales que definen el cometido de cada instrumento, y que provocan una alteración radical del contenido de sus decisiones principales y, en consecuencia, un cambio en el modelo territorial adoptado vigente.
- 3) Se considera una modificación, la alteración de determinaciones no sustanciales de un instrumento de ordenamiento territorial.
Se entiende por determinaciones no sustanciales, aquellas que establecen el ordenamiento detallado de un ámbito (las que disponen las condiciones precisas para la implantación de diferentes usos pormenorizados y las condiciones particulares de la edificación en área, errores tipográficos, identificación errónea de padrones, alturas máximas, FOS, retiros, servidumbres “*non edificandi*”, ajustes evidentes de parámetros o límites y alteraciones en los Reglamentos de los Entes Públicos).

4) En aplicación de lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley N° 18.308, el Intendente Departamental por resolución fundada y con expresión de los extremos fácticos, técnicos o políticos podrá remitir a la Junta Departamental para su consideración, toda modificación en determinaciones definidas como no sustanciales, que tienda a mejorar las calidades del instrumento, sin seguir los procedimientos de participación social previstos en la ley anteriormente mencionada, sin perjuicio que las mismas deberán ser establecidas por normas de igual jerarquía y dar cumplimiento con el artículo 26 de la Ley N° 18.308, en lo relativo a las publicaciones.

5) Los instrumentos de planificación general, establecerán en su normativa el horizonte temporal de sus previsiones y el momento a partir del cual debe iniciarse su proceso de revisión.

De igual forma, deberá indicar las causas de su revisión anticipada, sea por:

- a) Cambios sustanciales sobrevenidos en las bases de la realidad socioeconómica tomadas en consideración para su formulación.
- b) La ejecución y cumplimiento anticipado de las actuaciones habilitadas.
- c) La necesidad de adaptarse a nuevos objetivos estratégicos establecidos en instrumentos supra-departamentales.
- d) El interés de la Intendencia Departamental de alterar sustancialmente el modelo territorial adoptado en el instrumento.

6) Por regla general, todas las modificaciones de las disposiciones de instrumentos vigentes, deberá seguir el mismo procedimiento que el exigido por esta Ordenanza para la aprobación del instrumento objeto de la pretensión de alteración.

7) La alteración del ordenamiento que aumente la edificabilidad global de un sector o área, o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias que permitan mantener la proporcionalidad y calidad de las dotaciones públicas en el nivel o estándar alcanzado por el instrumento vigente.

8) La iniciativa para la formulación de modificaciones y revisiones de los instrumentos de planificación general es exclusiva de la Intendencia Departamental. Asimismo, la formulación de alteraciones de instrumentos especiales corresponde igualmente a la Intendencia Departamental.

9) La alteración consistente en la transformación de la categoría de suelo como consecuencia de la aprobación de un Programa de Actuación Integrada, no tiene la consideración de modificación a los efectos del presente artículo, por ser una alteración automática por efectos de la aplicación directa de la Ley N° 18.308.

10) Podrá suprimirse la fase de puesta de manifiesto en todos los instrumentos a condición de que la alteración pretendida, no tenga incidencias que precisaren su Evaluación Ambiental Estratégica.

11) Podrá reducirse hasta la mitad los plazos ordinarios del trámite de audiencia pública.

CAPITULO II

INSTRUMENTOS DEPARTAMENTALES DE PLANIFICACIÓN GENERAL

SECCIÓN I

Directrices Departamentales

Artículo 30.- (Concepto y Objeto de las Directrices Departamentales)

Las Directrices Departamentales constituyen el instrumento de ordenamiento territorial de ámbito departamental, cuyo objeto es establecer el ordenamiento estructural del territorio departamental, con las determinaciones generales para sus procesos de ocupación, desarrollo y uso (artículo 16 de la Ley Nº 18.308).

Artículo 31.- (Contenido de las Directrices Departamentales)

Las determinaciones propias de las Directrices Departamentales son:

- a) Identificar los objetivos estratégicos departamentales de mediano y largo plazo.
- b) Definir el sistema de centros poblados del departamento, estableciendo orientaciones para su consolidación y fortalecimiento, así como criterios a los que deben ajustarse las actuaciones de transformaciones de desarrollo y expansión urbana.
- c) Identificar la red básica del sistema de movilidad general e infraestructuras del transporte interurbano del departamento, así como orientaciones para el transporte interdepartamental.
- d) Identificar la red básica de infraestructuras y servicios públicos del departamento.
- e) Identificar la red de grandes equipamientos departamentales.
- f) Identificar los ámbitos de interés departamental merecedores de protección especial por valores medioambientales o culturales, y las áreas a excluir del proceso de urbanización por riesgos para la población o por su valor productivo.
- g) Establecer límites y distancias mínimas entre actividades productivas y económicas con otros usos del suelo y actividades en el territorio.
- h) Delimitar áreas buffer y zonas de amortiguación para la protección de los cursos de agua y cuerpos de agua, para reducir el escurrimiento superficial de contaminantes, mitigar los procesos de erosión, recomponer las márgenes, así como conservar y proteger los ecosistemas y la biodiversidad.
- i) Considerar las áreas sujetas a regímenes especiales de protección ambiental o patrimonial, dispuestos por la normativa correspondiente, sin perjuicio de determinar otras, que por sus valores naturales, históricos, culturales o arqueológicos así lo ameriten, a los efectos de contribuir a su protección y conservación.
- j) Establecer distancias mínimas a centros poblados, escuelas y destacamentos policiales rurales, a tomas de agua para potabilizar, a cursos y cuerpos de agua, a zonas de interés turístico, a áreas con valores históricos, culturales o arqueológicos, entre otras, para aquellas actividades productivas rurales de impacto significativo que puedan afectar a los mismos.
- k) Definir los supuestos que hagan necesaria su revisión o modificación.

l) Definir las medidas y programas de gestión para la implementación, control y seguimiento de sus objetivos estratégicos.

m) Determinar la categorización y subcategorización primaria del suelo en todo su ámbito territorial.

Artículo 32.- (Vinculación y alcance de las disposiciones de las Directrices Departamentales)

Las disposiciones normativas de las Directrices Departamentales, deberán estar identificadas en la Cartografía de Ordenación y en el documento de Normativa que tendrá la forma de Decreto de la Junta Departamental.

Artículo 33.- (Documentación de las Directrices Departamentales)

1) La formulación de las Directrices Departamentales que sean realizadas a partir de la vigencia de esta ordenanza o la formulación de la revisión del que estuviese aprobada con anterioridad, deberá conformarse con una documentación adecuada a su carácter y a las funciones atribuidas en la ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, para el establecimiento de los objetivos territoriales y líneas estratégicas del ordenamiento del territorio departamental, y en el que queden expresada con claridad las disposiciones adoptadas, su vinculación y alcance, así como las motivaciones en que se fundamenta.

2) Se recomienda que las Directrices departamentales queden conformadas por los siguiente documentos:

- a) Memoria de Información.
- b) Cartografía de Información.
- c) Memoria de Ordenación.
- d) Cartografía de Ordenación.
- e) Proyecto de Decreto.
- f) Informe Ambiental Estratégico.
- g) Memoria de Participación.

Artículo 34.- (La tramitación de las Directrices Departamentales)

La tramitación de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, se ajustará con carácter general a la regulación establecida en el Título II, Capítulo I, Sección II de esta Ordenanza.

Serán obligatorios los trámites de Puesta de Manifiesto, en cambio, la Audiencia Pública no será obligatoria, siendo su realización facultativa (artículo 25 de la Ley Nº 18.308).

SECCIÓN II

Planes Locales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible

Artículo 35.- (Concepto y cometidos de los Planes Locales)

1) El Plan Local es el instrumento de planificación general que complementa a las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial, estableciendo el ordenamiento general de una unidad territorial homogénea o microrregión en el interior del departamento, adoptando las decisiones estructurales de la ordenación territorial de su ámbito y las urbanísticas de las ciudades y centro poblados del mismo. Está compuesto por un conjunto de normas, directrices y programas, que determinan el uso del suelo, la localización de las diferentes actividades residenciales, socioeconómicas, servicios, dotaciones e infraestructuras en su ámbito geográfico.

2) Cuando los Planes Locales tengan por objeto una microrregión en la que se integren zonas pertenecientes a otro departamento, su elaboración y aprobación se desarrollará de modo compartido entre las Intendencias Departamentales, en cuyo caso el Plan Local recibirá la denominación de Plan Interdepartamental, de conformidad con el artículo 18 de la Ley de Ordenamiento Territorial.

3) El Plan Local tiene como cometidos principales:

a) La definición de una estrategia de utilización del territorio local coherente con los lineamientos establecidos en las Directrices Departamentales y en instrumentos supra-departamentales.

b) Determinar la categorización y subcategorización del suelo en todo su ámbito territorial.

c) Determinar una Zonificación, donde se clasifica en zonas a los diferentes tipos de suelos y sus usos, así como también, a los espacios territoriales específicos que deben articularse dentro de las directrices estratégicas del Plan Local.

La misma estará dada en función de lo establecido en el Capítulo VI Zonificación del Suelo, Sección I Zona según tipo de gestión del suelo, artículos 96 y 97 de la presente Ordenanza.

d) Delimitar áreas buffer y zonas de amortiguación para la protección de los cursos de agua y cuerpos de agua, presentes en el ámbito, para reducir el escurrimiento superficial de contaminantes, mitigar los procesos de erosión, recomponer las márgenes, así como conservar y proteger los ecosistemas y la biodiversidad.

e) Considerar las áreas sujetas a regímenes especiales de protección ambiental o patrimonial, dispuestos por la normativa correspondiente, sin perjuicio de determinar otras, que por sus valores naturales, históricos, culturales o arqueológicos así lo ameriten, a los efectos de contribuir a su protección y conservación.

f) Determinar normativas sobre atributos urbanísticos y de edificabilidad, las que quedarán especificadas en cada una de las Fichas Normativas que integran el Plan Local, donde se establecen: usos del suelo (autorizados, condicionados, prohibidos); forma del predio (superficie mínima, ancho mínimo); Factor de Ocupación del Suelo (FOS); Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS); altura máxima de edificación; alineaciones; retiros (frontal, lateral).

g) Definir la estructura general del ordenamiento territorial y urbanístico del área geográfica homogénea para su desarrollo sustentable.

h) Asegurar la consolidación y mejora de los núcleos urbanos existentes.

i) Establecer las condiciones para dotar al centro poblado de los nuevos suelos aptos para urbanizar en proporción adecuada a la satisfacción de necesidades actuales y previsión de demandas futuras contrastadas, identificando los terrenos que pueden quedar integrados en la estructura urbana y estableciendo las condiciones a las que deben ajustarse los procesos de transformación del suelo y asegurando la exclusión de esos procesos en terrenos con valores merecedores de protección.

j) La identificación de los elementos que integran la red ecosistémica principal, así como las zonas sujetas a riesgos y amenazas.

Artículo 36.- (Determinaciones estructurales de los Planes Locales)

Para desarrollar los cometidos mencionados en el artículo precedente, los Planes Locales deben incorporar determinaciones de nivel estructural, por integrar decisiones sobre los componentes sustantivos del ordenamiento y que configuran su modelo urbano y territorial.

Son determinaciones estructurales:

- a) La definición de los objetivos o lineamiento estratégicos de mediano y largo plazo del ámbito territorial.
- b) La categorización y subcategorización del suelo, con su delimitación.
- c) El establecimiento de las redes primarias y trazado de sistemas generales del ámbito territorial (transportes públicos, espacios públicos libres, red primaria de equipamientos públicos, redes de servicios públicos).
- d) La asignación del uso global y la definición del régimen urbanístico específico de cada área.
- e) La identificación de aquellas áreas de suelo con categoría inicial rural o suburbano con Atributo de Potencialmente Transformable, en los que el Plan Local determine que puedan desarrollarse procesos para la transformación a la categoría de urbano.
- f) La identificación de ámbitos del suelo con categoría inicial rural con el Atributo de Potencialmente Transformable para su cambio de categoría final de suburbano (mediante la formulación de un Programa de Actuación Integrado Abreviado), sin posibilidad de transformación en suelo perteneciente a la categoría de urbano.
- g) La identificación y catalogación de los bienes inmuebles de mayor interés histórico y arquitectónico del patrimonio cultural.
- h) La identificación de los componentes de la estructura ecosistémica del ámbito territorial y las medidas para su protección y preservación.
- i) La identificación de las zonas de riesgos para la población y las medidas para su protección y gestión.
- j) Los supuestos que hagan necesaria la revisión o modificación del Plan Local.

Artículo 37.- (Ámbito Territorial de los Planes Locales)

Con carácter general, el ámbito territorial objeto del Plan Local de Ordenamiento Territorial será el correspondiente a un área del departamento con homogeneidad e identidad propia en función de consideraciones geográficas, socioeconómicas e históricas.

Artículo 38.- (Documentación de los Planes Locales)

Los Planes Locales que se formulen a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, se conformará con los siguientes documentos:

- a) Memoria de Información.
- b) Cartografía de Información.
- c) Memoria de Ordenación.

- d) Cartografía de Ordenación.
- e) Catálogo o Inventario de Elementos del Patrimonio Cultural y Natural.
- f) Memoria Normativa, que incluye: Proyecto de Decreto, Fichas Normativas con los atributos urbanísticos y de edificabilidad, cualquier otra documentación que complemente el Proyecto de Decreto.
- g) Informe Ambiental Estratégico.
- h) Memoria de Participación.

Artículo 39.- (Cartografía de Ordenación)

La Cartografía de Ordenación tiene alcance normativo y tiene como finalidad, expresar la localización en el territorio de las decisiones adoptadas por el Plan Local, debiendo quedar materializada en los Planos de Ordenamiento, que tendrán la escala adecuada de suficiencia técnica y precisión para el cumplimiento de su finalidad.

Artículo 40.- (La tramitación de los Planes Locales)

El procedimiento de formulación y aprobación de los Planes Locales de Ordenamiento Territorial, se ajustará con carácter general a la regulación establecida en el Título II, Capítulo I, Sección II de esta Ordenanza.

Serán obligatorios los trámites de Puesta de Manifiesto y Audiencia Pública en el procedimiento de aprobación de los Planes Locales.

CAPITULO III

INSTRUMENTOS DEPARTAMENTALES DE PLANIFICACIÓN DERIVADA

SECCIÓN I

Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible

Artículo 41.- (Concepto y cometido del Plan Parcial)

Los Planes Parciales constituyen instrumentos para el ordenamiento detallado de áreas identificadas por el Plan Local o por otro instrumento, con el objeto de ejecutar actuaciones territoriales específicas.

Los Planes Parciales podrán formularse con los objetivos:

- a) Para el establecimiento del ordenamiento pormenorizado en áreas del suelo urbano consolidado, que, en atención a sus características específicas, el Plan Local haya renunciado a establecer de forma completa sus condiciones de ordenamiento detallado.
- b) Para el establecimiento del ordenamiento pormenorizado en áreas de suelo urbano no consolidado, en las que no sea necesario desarrollar una actuación integrada, por estar sometidas a un régimen urbanístico de regularizaciones e integración urbanística, y respecto a las cuales, el Plan Local remita el establecimiento del ordenamiento detallado a un instrumento de desarrollo complementario.
- c) Para el complemento de las determinaciones estructurales del Plan Local, en cada uno de los ámbitos identificados con el Atributo de Potencialmente Transformable o como sector o área de suelo urbano no consolidado, estableciendo los criterios de su ordenamiento básico, a fin que pueda desarrollarse el ordenamiento pormenorizado de los diferentes Programas de Actuación Integrada de su interior de una forma coordinada. Este Plan Parcial podrá establecer la división del ámbito con el Atributo de Potencialmente

Transformable en diversos sectores, para la formulación de Programas de Actuación autónomos con garantía de su coordinación.

Estos Planes Parciales en ningún caso tendrá el efecto jurídico de alterar la categoría de suelo de los ámbitos con Atributo de Potencialmente Transformable, al corresponder esta función en exclusividad al respectivo Programa de Actuación Integrada, ni sustituir a éste en el establecimiento de las decisiones de nivel de ordenamiento pormenorizado.

d) Para complemento de condiciones de edificación y usos en los enclaves suburbanos respecto a los cuales el Plan Local remita.

e) En los ámbitos de las subcategorías rural productiva o rural natural identificadas en el Plan Local, con el objetivo de establecer las condiciones pormenorizadas de edificación y el desarrollo de los usos admitidos, compatibles, condicionados o prohibidos.

f) Para el ordenamiento detallado de elementos naturales del componente ecosistémico que transcurren por terrenos con diversas categorías o subcategorías.

Artículo 42.- (Documentación de los Planes Parciales)

Por regla general, el contenido de los Planes Parciales estará conformado por los siguientes documentos:

- a) Memoria Informativa y de Diagnóstico Territorial.
- b) Cartografía de Información.
- c) Memoria de Ordenación.
- d) Cartografía de Ordenación.
- e) Catálogo o Inventario de Elementos del Patrimonio Cultural y Natural.
- f) Memoria Normativa y Proyecto de Decreto.
- g) Informe Ambiental Estratégico.
- h) Memoria de Participación.

Artículo 43.- (La tramitación de los Planes Parciales)

El procedimiento de formulación y aprobación de los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial, se ajustará con carácter general a la regulación establecida en el Título II, Capítulo III, Sección II de esta Ordenanza.

Serán obligatorios los trámites de Puesta de Manifiesto y Audiencia Pública en el procedimiento de aprobación de los Planes Parciales (artículo 20 de la Ley Nº 18.308).

No obstante, los Planes Parciales que establezcan el ordenamiento básico de ámbitos identificados con el Atributo de Potencialmente Transformable, no precisarán cumplimentar la fase de Puesta de Manifiesto ni de Audiencia Pública, por ser complemento del Plan Local, y considerando que el posterior Programa de Actuación Integrado que establezca el ordenamiento pormenorizado, sí deberá implementar dichas instancias de participación ciudadana. De igual forma, en este caso, se podrá solicitar al Ministerio de Ambiente la declaración de no necesidad del trámite de Evaluación Ambiental Estratégico, en atención al carácter complementario de este Plan Parcial de las decisiones del Plan Local y que la definitiva transformación acontecerá con el Programa de Actuación Integrada, que sí deberá incorporar el referido trámite.

SECCIÓN II

Plan Sectorial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible

Artículo 44.- (Concepto y objetivos de los Planes Sectoriales)

Los Planes Sectoriales de Ordenamiento Territorial constituyen instrumentos para la regulación detallada de temas específicos en el marco del Plan Local o de otro instrumento.

Los Planes Sectoriales tienen por objeto:

a) La regulación detallada de elementos aislados de especial trascendencia en la estructura territorial de la ciudad y cuya ejecución no se vincula a los procesos ordinarios de las actuaciones de transformación territorial.

b) Establecer de forma complementaria, determinaciones de ordenamiento territorial para resolver las incidencias en el territorio que se originen con ocasión de la ejecución de grandes proyectos de infraestructuras que transcurren por suelos con diferentes regulaciones y ordenaciones.

c) La regulación detallada de aspectos específicos del ordenamiento territorial relacionados con la protección del paisaje o las políticas de movilidad urbana.

d) Desarrollar los programas previstos en el Plan Local de mejora de la calidad de la urbanización existente en los espacios públicos de la ciudad consolidada.

e) Desarrollar las medidas establecidas en el Plan Local de fomento de la edificación y rehabilitación en áreas urbanas.

f) Desarrollar la regulación de esta Ordenanza y de los instrumentos de planificación territorial, relativa al tratamiento específico de situaciones de fuera de ordenamiento o similares.

g) Cualquier otro relacionado con asuntos específicos del ordenamiento territorial que resultan comunes en áreas territoriales que deban desarrollarse por instrumentos diferenciados, a fin de procurar la armonización de su tratamiento en ellos.

Artículo 45.- (Correspondencia y vinculación de los Planes Sectoriales)

El Plan Sectorial, cuando fuese de formulación necesario por estar previsto así en el Plan Local, se atenderá a las determinaciones estructurales y preceptivas que éste señale. En el supuesto de que sea de formulación potestativa, el Plan Sectorial deberá establecer sus determinaciones teniendo presente el marco establecido por el Plan Local y los demás instrumentos vigentes.

En todo caso, cuando se trate de Planes Sectoriales con la finalidad de establecer el ordenamiento detallado de infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, deberán justificar la correspondencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculantes, establezcan los instrumentos generales o de los que se deriven, así como su congruencia con la legislación sectorial de aplicación, así como la ambiental.

En ningún caso, los Planes Sectoriales podrán eliminar la necesidad de formulación del Programa de Actuación Integrada o del Plan Parcial para habilitar las actuaciones de transformación urbanística; no obstante vincularán a éstos cuando tengan por objeto la definición de infraestructuras, adopten medidas de protección del paisaje, establezcan

bases de políticas de movilidad u ordenen en detalles los usos de sistemas generales de equipamientos o de espacios libres en el interior del sector objeto del Programa.

Los Planes Sectoriales no podrán sustituir a los Planes Locales en su función propia de establecimiento del ordenamiento estructural y complementario de su área geográfica, sin perjuicio de la capacidad de desarrollo y ajuste de algunos de sus elementos dentro del marco regulatorio establecido en la presente Ordenanza.

Artículo 46.- (Documentación y tramitación de los Planes Sectoriales)

Los Planes Sectoriales de Ordenamiento Territorial, según su especificidad sectorial, ámbito o asunto de que se trate, contendrán las determinaciones y documentaciones apropiadas a su objeto y finalidad.

Por regla general, en la tramitación de los Planes Sectoriales se seguirá idéntico procedimiento que el establecido en esta Ordenanza para el Plan Parcial, sin que sea obligatoria la fase de Puesta de Manifiesto, salvo cuando el Plan Sectorial tenga por objeto la previsión de la ejecución autónoma de grandes infraestructuras que precisen Autorización Ambiental Previa.

SECCIÓN III

Programa de Actuación Integrada

Artículo 47.- (Concepto y cometidos del Programa de Actuación Integrada)

1) El Programa de Actuación Integrada (PAI), constituye el instrumento de ordenamiento territorial para la transformación de sectores de suelo, con la finalidad de dar cumplimiento a los deberes territoriales de cesión, equidistribución de cargas y beneficios, retorno de valoraciones, urbanización, construcción o desarrollo, entre otros, según lo previsto en el artículo 21 de la ley Nº 18.308.

Se diferencian dos tipos de PAI: Abreviado y Complementario.

El **Programa de Actuación Integrada Abreviado** constituye el instrumento de ordenamiento territorial para la transformación de sectores de suelo, respecto de los cuales la planificación departamental previa le asignó el atributo de potencialmente transformable y hubiera establecido:

- a.- la categoría a la que se transformará el sector de suelo y las subcategorías, si correspondiera.
- b.- los usos del suelo previstos, sean permitidos, condicionados o prohibidos.
- c.- la morfología y las determinaciones estructurantes básicas para el sector de suelo: conexión a la red vial general para la continuidad de la trama existente y la previsión de la infraestructura y servicios básicos necesarios en función de la densidad máxima propuesta, entre otras.
- d.- las regulaciones básicas de los aspectos ambientales relevantes.

El PAI Abreviado deberá dar cumplimiento a todas las disposiciones establecidas en la Ley Nº 18.308, de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y las condiciones establecidas por el instrumento de ordenamiento territorial que lo habilita. Deberá incluir los contenidos previstos en el art. 21 de LOTDS, integrando la dimensión ambiental desde el inicio del proceso de elaboración. No requiere la aprobación de la Evaluación Ambiental

Estratégica (EAE), ni expedición de Informe de Correspondencia, siendo obligatoria una única instancia de participación pública, sin perjuicio de su difusión.

El **Programa de Actuación Integrada Complementario** constituye el instrumento de ordenamiento territorial para la transformación de sectores de suelo de cualquier categoría que no cuenta con el Atributo de Potencialmente Transformable, o modifica la categoría, el uso principal o la morfología prevista para un sector de suelo que ya cuenta con el Atributo de Potencialmente Transformable. En el caso de suelo rural que no cuente con el Atributo de Potencialmente Transformable, la transformación del suelo deberá ser declarada de interés departamental por la Junta Departamental.

El PAI Complementario, deberá dar cumplimiento a todas las disposiciones aplicables de la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008 y dar cumplimiento a la totalidad de las instancias y procedimientos de participación previstos en la referida ley y su Decreto reglamentario, integrando la dimensión ambiental desde el inicio del proceso de elaboración.

La ordenación pormenorizada de las áreas de suelo urbano no consolidado puede llevarse a cabo a través de un Plan Parcial, en especial si se trata de actuaciones de renovación urbana o de consolidación. Para las actuaciones de nueva urbanización identificadas con el Atributo de Potencialmente Transformable, deberá elaborarse el PAI Abreviado o Complementario según corresponda.

2) Son cometidos específicos de los PAI:

a) Delimitar el ámbito de actuación en una parte de suelo con capacidad de constituir una unidad territorial a efectos de su ordenamiento y actuación.

b) Desarrollar en el sector las decisiones de ordenamiento estructural establecidas por el instrumento general para el ámbito en cuestión, garantizando el cumplimiento de los objetivos estratégicos definidos en el instrumento general para el mismo y, en su caso en el Plan Parcial que complete el ordenamiento básico del ámbito.

c) Prever los servicios y dotaciones públicas necesarias en el sector en atención a los usos e intensidades que se asignen en el sector.

d) Definir el régimen de usos del suelo y las condiciones de la edificación.

e) Establecer la programación de su ejecución, asegurando la concreción de las obras de infraestructuras y dotacionales en los plazos que establezca, así como el cumplimiento del resto de los deberes territoriales vinculados al proceso de transformación.

f) Legitimar la modificación de la categoría de suelo tras la aprobación del PAI Abreviado o Complementario, según corresponda, y condicionada al cumplimiento de las obligaciones territoriales vinculadas.

3) Asimismo, se establecerá la formulación de un PAI en ámbitos del suelo urbano no consolidado, identificados por el instrumento de planificación general, como sectores en los que deba desarrollarse una actuación de nueva urbanización para la consolidación del mismo o en áreas urbanas que requieran una actuación de renovación integral y completa de la urbanización y usos existentes. En estos casos de suelo urbano no consolidado, el PAI asumirá integralmente el establecimiento de la ordenación pormenorizada.

4) Los PAI en cualquiera de las modalidades previstas por la Ley Nº 18.308 deben tener la debida correspondencia con las Directrices Departamentales y el Plan Local de los que traiga su causa, desarrollando el ordenamiento estructural en congruencia con las estrategias y objetivos definidos en éstos, y en su caso, con las determinaciones del Plan Parcial que complemente el ordenamiento básico del ámbito en que se inserta el PAI.

5) Asimismo, los PAI en alguna de las modalidades prevista en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (LOTDS), deben contar con la debida congruencia con aquellos otros instrumentos especiales (Planes Parciales y Planes Sectoriales) que establezcan determinaciones de protección de elementos naturales o definan el trazado de infraestructuras generales previstas en el Plan Local, en ambos casos, para un ámbito mayor al sector objeto de formulación del PAI.

Artículo 48.- (Autorización de formulación del Programa de Actuación Integrada)

Previamente a la elaboración y tramitación de un PAI, será precisa la Resolución del Intendente acordando su formulación, y que se fundamentará en un estudio justificativo sobre la conveniencia y oportunidad de proceder a la transformación territorial en atención a las demandas y necesidades detectadas, la coherencia de la delimitación propuesta y la viabilidad socio-urbana y económica-financiera de la actuación pretendida. La autorización de la formulación dictada por el Intendente, únicamente tendrá los efectos jurídicos de acto de trámite habilitador de la elaboración del PAI.

Artículo 49.- (Ámbito de Aplicación del Programa de Actuación Integrada)

El PAI como instrumento especial, establece el ordenamiento pormenorizado y detallado de un perímetro de actuación específicamente delimitado, en alguna de las modalidades previstas en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (LOTDS) y que legitima el inicio del proceso efectivo de su transformación territorial a través de su ejecución posterior.

Artículo 50.- (Delimitación del ámbito del Programa de Actuación Integrada)

1) El ámbito de un Programa de Actuación Integrada, sea Abreviado o Complementario, estará constituido por una unidad geográfica en el interior de un área delimitada en el suelo a transformar, siempre que se trate de una unidad territorialmente homogénea, contar con autonomía urbanística para su ordenamiento unitario y gestión integrada, y posea viabilidad de transformación.

El Plan Local o las Directrices Departamentales, podrán habilitar que en el interior de cada una de las áreas que haya identificado con el Atributo de Potencialmente Transformable para la adquisición futura de la categoría de suelo urbano, puedan formularse diversos Programas de Actuación Integrada. A tal fin, el instrumento general establecerá directamente, o bien remitirá a la formulación de un Plan Parcial, las decisiones que deben constituir el ordenamiento básico de cada zona identificada con el Atributo de Potencialmente Transformable y que deben servir de referente de coordinación para los diversos PAI que puedan formularse en su interior.

2) El ámbito propuesto como sector en el interior del área a transformar de categoría, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) El requisito de homogeneidad territorial, que presupone la delimitación de un ámbito reconocible por límites geográficos o infraestructurales precisos, así como la

continuidad espacial del ámbito desde un punto de vista global, sin perjuicio de que existan eventuales discontinuidades por la presencia de elementos puntuales del dominio público natural (que deban quedar excluidos del proceso de transformación) o por infraestructuras públicas existentes que deban conservarse, sin perjuicio de su adecuada integración de las soluciones de ordenación en sus zonas de borde con los mismos.

b) El requisito de la autonomía urbanística de la actuación, que presupone la existencia de un ámbito localizado en una posición con capacidad de acceso o conexión a las redes generales de servicio y que dispone de una superficie mínima de terrenos que le hacen susceptible de ser objeto de un ordenamiento unitario completo que genere, de una parte, una nueva área urbanizada que resulte integrada con la ciudad existente o en su estructura urbano-territorial y, al tiempo, que le permita contar en su interior con un ordenamiento racional, por ser conforme a los objetivos territoriales dispuestos por el Plan Local para el ámbito en que se integra y estar dotada de unos estándares dotacionales de calidad urbana adecuados para los usos y aprovechamientos que pretenda desarrollar conforme a las posibilidades otorgadas por el instrumento de planificación general.

c) El requisito de la viabilidad de actuación, que presupone la suficiencia de los beneficios derivados del aprovechamiento atribuido al sector delimitado para hacer frente a las cargas derivadas de la ejecución de la actuación, así como el respaldo económico-financiero suficiente para la culminación de su transformación.

3) En caso que el área territorial propuesta como sector para la elaboración del PAI coincida íntegramente con un área identificada en el instrumento de planificación general con el Atributo de Potencialmente Transformable, no será preciso acreditar la homogeneidad y autonomía del mismo, reduciéndose el estudio a justificar la viabilidad económica de la ejecución de la actuación de transformación y la conveniencia de proceder a su desarrollo en función de las demandas y necesidades detectadas.

Artículo 51.- (El Programa de Actuación Integrada para la ordenación y gestión de suelo urbano no consolidado con categoría atribuida)

Por regla general, se entenderá que la identificación por el instrumento de planificación general de un sector de nueva urbanización o área de renovación integral en suelo urbano no consolidado, presupone que el ámbito deba ser desarrollado con un solo PAI, mediante gestión sistemática a través de perímetro de actuación, sin perjuicio de que el PAI pueda disponer su división interna en diversos perímetros de actuación a los efectos de facilitar la ejecución en fases, siempre que quede asegurado en el PAI el equilibrio de los beneficios y cargas entre los diferentes perímetros.

En consecuencia, no será preciso acreditar los requisitos de homogeneidad y autonomía del área objeto del PAI en los casos de actuaciones de transformación de áreas o sectores de suelo urbano no consolidado, limitándose el estudio que debe acompañarse a la propuesta de autorización de la formulación del PAI, a justificar la viabilidad económica de la actuación y la conveniencia de proceder a su desarrollo y programación en función de las necesidades detectadas.

Artículo 52.- (La delimitación del ámbito objeto del PAI de creación de enclave suburbano)

El ámbito territorial objeto de un PAI en alguna de sus modalidades, que tenga por finalidad la transformación en categoría final del suelo suburbano perteneciente al suelo

rural en origen, se ajustará a los siguientes criterios, cuyo cumplimiento se acreditará en el estudio justificativo que debe acompañarse en la iniciativa de su formulación:

a) Debe ser un ámbito homogéneo, precisando en todo caso la continuidad de los terrenos, sin que pueda existir discontinuidades, salvo la existencia de algún trazado puntual de terrenos del dominio público natural, que deberá ser respetado en todo caso sin afectación.

b) La delimitación debe evitar los riesgos de transformación urbana que pueda ocasionar la actuación. El ámbito propuesto deberá contar con una localización y superficie de terrenos suficientes que posibilite la disposición de las edificaciones en su interior de forma separada a los perímetros del suelo urbano, que puedan quedar incorporados en la ciudad.

c) El ámbito propuesto deberá contar con una superficie mínima suficiente para cumplimentar los niveles máximos de edificación y urbanización, a fin de evitar su transformación en suelo urbano y conforme a las exigencias de sostenibilidad.

d) Deberá acreditarse la viabilidad económica de la actuación, de modo que cuente con capacidad de asumir los costes precisos para la conexión a los servicios infraestructurales o de generar soluciones de autoabastecimiento, por aplicación de técnicas de energía renovables.

Artículo 53.- (Alternativas de redacción del Programa de Actuación Integrada)

1) En la Resolución que autorice la formulación del PAI que tenga por objeto una actuación de transformación para la generación de nuevo suelo urbano o suburbano, se determinará si su elaboración se acomete por la iniciativa privada o es asumida por la propia Intendencia Departamental.

2) Si bien la elaboración del PAI puede ser por iniciativa pública o privada, el sistema de gestión establecido para su ejecución puede ser: público, privado o público-privado, sin que la opción de elaboración predetermine en todos los supuestos, la opción de gestión finalmente adoptada.

3) La elaboración del PAI se decide en el acuerdo inicial de la Intendencia que autoriza la formulación y en esa oportunidad se establecerá el plazo máximo para la elaboración del PAI. La decisión sobre la gestión se adopta en el acuerdo de aprobación del propio PAI, pudiendo incluso ser alterado con posterioridad, si no se presentan las iniciativas en los plazos establecidos.

4) Cuando el PAI sea redactado por iniciativa particular, el técnico actuante deberá trabajar en coordinación con los técnicos de la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia Departamental. En el transcurso de esta fase, se irá ajustando el documento de acuerdo a las indicaciones y criterios establecidos por los técnicos de la Intendencia, con la finalidad de dar cumplimiento y desarrollar los objetivos y directrices de ordenamiento, adoptando criterios sobre la ordenación pormenorizada del ámbito en cuestión. Los trámites requeridos por el Decreto N° 221/2009, de 11 de junio de 2009, serán realizados por la Intendencia Departamental.

5) De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 21, inciso final de la Ley N° 18.308, cuando se trate de un PAI elaborado a iniciativa privada, es requerida la conformidad de la mayoría de los propietarios del ámbito y se ofrezcan garantías suficientes de ejecución.

Se entenderá que cuenta con el respaldo de la mayoría de los propietarios, cuando la iniciativa venga suscrita al menos por la mitad más uno de los titulares de predios del sector propuesto o, cuando sin alcanzar a cumplir este requisito, al menos la iniciativa sea respaldada por propietarios que tengan la titularidad de más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total del ámbito o, sean titulares de más del sesenta por ciento (60%) de la superficie de los suelos que se integren en el perímetro de actuación que se propone delimitar para su ejecución prioritaria.

Artículo 54.- (Contenido del Programa de Actuación Integrada)

1) El PAI en alguna de las modalidades previstas en la Ley N° 18.308, que tengan por objeto el cambio de la categoría para la adquisición de la categoría de suelo urbano, deberá establecer las siguientes decisiones:

a) Las determinaciones sustanciales que desarrollan el ordenamiento incorporado en los instrumentos de planificación general y, en su caso, por el Plan Parcial del ámbito en que se inserta:

a.1) La delimitación territorial del ámbito objeto del PAI.

a.2) El desarrollo de los objetivos o lineamientos estratégicos establecidos por el instrumento de planificación general para el área en que se inserta el sector.

a.3) La delimitación precisa de los sistemas generales de vialidad, espacios libres y equipamientos, así como las redes primarias de infraestructuras en el interior del sector, así como las soluciones de conexión con las redes exteriores.

a.4) La determinación de los aspectos urbanísticos y de edificabilidad para el sector.

a.5) De corresponder, tramitación de la Autorización Ambiental Previa o, el Estudio de Impacto Ambiental.

a.6) Estudio sobre cargas y beneficios a considerar en la ejecución del proyecto.

a.7) La fijación de la densidad de viviendas en el ámbito de aplicación territorial, dentro de los límites dispuestos en el Plan Local o Directrices Departamentales para el ámbito Potencialmente Transformable en que se integra el sector.

a.8) En caso de proceder a la división del sector en diferentes perímetros, el PAI designará la densidad, edificabilidad máxima y reservas de cada uno, de conformidad con las exigencias del Plan Local y, en su caso, del Plan Parcial de complemento.

a.9) Los PAI deben establecer si el proyecto de urbanización se realizará en etapas, definir las mismas en el tiempo, así como el cronograma de obras.

a.10) La fijación de fecha de caducidad de la elaboración del PAI. En caso de no dar cumplimiento a los plazos establecidos, se podrá solicitar una prórroga debidamente fundamentada y justificada, la que será de estudio por parte de la Intendencia Departamental.

a.11) La fijación de fecha de caducidad de la ejecución del PAI. En caso de no dar cumplimiento a los plazos establecidos, se podrá solicitar una prórroga debidamente fundamentada y justificada, la que será de estudio por parte de la Intendencia Departamental.

a.11) Cumplidos los plazos y prórrogas, ante el incumplimiento de las etapas y cronograma de obras propuestas en el PAI, la Intendencia Departamental podrá dejar sin efecto la ejecución del PAI mediante resolución debidamente fundamentada.

a.12) La definición de los supuestos de revisión o modificación del PAI y las causas para la declaración de su caducidad en desarrollo de esta Ordenanza.

2) Los PAI que tengan por objeto una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no consolidado para desarrollar una nueva urbanización o en áreas para su renovación integral, así como los PAI que tengan por objeto la creación de un enclave perteneciente a la categoría de suelo suburbano, tendrán idénticas determinaciones que las expuestas en el numeral 1 del presente artículo.

Artículo 55.- (Vinculación y alcance de las disposiciones del Programa de Actuación Integrada)

1) Las disposiciones normativas de los PAI tienen carácter vinculante y taxativo para todas las personas públicas y privadas.

Los Proyectos de Urbanización se ajustarán a las determinaciones del PAI aprobado, sin alteraciones de sus decisiones de ordenamiento pormenorizado, sin más ajustes que los requeridos para la adaptación de la ejecución de las obras a las incidencias que se presenten y que no hubiese previsto el PAI.

2) Los PAI que tengan por objeto la creación de un enclave perteneciente a la categoría de suelo suburbano, deberán expresar todas sus disposiciones con el carácter de normas taxativas, sin posibilidad de ajuste posterior, sin perjuicio de la corrección de errores de hecho.

Artículo 56.- (Documentación de los Programas de Actuación Integrada)

1) El contenido de un PAI deberá estar conformado por los siguientes documentos:

- Memoria de Información.
- Cartografía de Información.
- Memoria de Ordenación.
- Cartografía de Ordenamiento.
- Memoria de Viabilidad Financiera y de Sostenibilidad Económica.
- Fases y Etapas de Programación de la Ejecución.
- Memoria Normativa y Proyecto de Decreto.
- Memoria de Participación.
- Informe Ambiental Estratégico.

2) Cuando se trate de un PAI Abreviado, no se requiere aprobación de Evaluación Ambiental Estratégica por parte del Ministerio de Ambiente (MA), ni expedición de Informe de Correspondencia por parte de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DINOT), siendo obligatoria una única instancia de participación pública, sin perjuicio de su difusión.

3) Los Programas de Actuación Integrada Complementario, deberán cumplir con la totalidad de los procedimientos e instancias de participación previstas en la Ley Nº 18.308.

Artículo 57.- (Reservas dotacionales en los Programas de Actuación Integrada)

1) El PAI en alguna de las modalidades previstas por la ley, deberá establecer reservas de suelo con destino a usos públicos de espacios libres y equipamientos en un nivel adecuado a los usos urbanos e intensidades edificatorias previstos en ellos.

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

Departamental, atendiendo a las características socioeconómicas de su ámbito jurisdiccional o la dotación de áreas para circulaciones públicas del proyecto, podrá reducir el citado estándar hasta el 8% (ocho por ciento).

3) El PAI que tenga por objeto una actuación de nueva urbanización, así como una actuación de renovación urbana integral en sectores de suelo urbano no consolidado, se sujetará a las mismas reglas establecidas en el inciso anterior.

4) Con carácter general, la distribución de las áreas de reservas para espacios libres, equipamientos, cartera de tierras y otros destinos de interés municipal, departamental o nacional, deberá quedar identificada su localización en la Cartografía de Ordenación.

Artículo 58.- En los PAI, cualquiera sea su modalidad, rige lo establecido en los artículos: 41, 42, 43, 45 y 46 de la Ley Nº 18.308 y de las modificaciones realizadas en la Ley Nº 20.212 de 2022, de Rendición de Cuentas y Balance de Ejecución Presupuestal.

Artículo 59.- (Tramitación de los Programas de Actuación Integrada)

El procedimiento de formulación y aprobación de los Programas de Actuación Integrada, se ajustará con carácter general a la regulación establecida en el Título II, Capítulo III, Sección III de esta Ordenanza.

Serán obligatorios los trámites de Puesta de Manifiesto y Audiencia Pública en el procedimiento de aprobación de los PAI.

Artículo 60.- (Causa de Extinción de Programas de Actuación Integrada)

1. Extinción de la formulación del PAI: La elaboración de un Programa de Actuación Integrada para un perímetro de actuación específicamente delimitado, en alguna de las modalidades previstas en la Ley Nº 18.308, se extinguirá por las siguientes causas:

a) el incumplimiento del trabajo coordinado entre el técnico actuante (en los casos de redacción por iniciativa privada) y los técnicos de la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia Departamental;

b) el incumplimiento a las observaciones, determinaciones, ajustes y criterios establecidos por parte de los técnicos de la Intendencia Departamental;

c) ante toda obra, modificación predial, ocupación, loteo, así como todo acto o hecho que se traduzca en la alteración física del territorio realizada sin haberse aprobado el PAI.

2. Caducidad de la formulación del PAI: La caducidad en la elaboración de un PAI se hará efectiva:

a) transcurridos dos años (2 años) desde la autorización de la formulación del PAI por parte de la Intendencia Departamental.

b) por decisión de quién impulsó la elaboración del PAI.

3. Causas de Extinción de Ejecución de un PAI: La aprobación de un Programa de Actuación Integrada en alguna de sus modalidades, para habilitar una actuación urbanizadora para su integración en el suelo urbano, tiene el efecto de alterar la categoría inicial atribuida en el instrumento de planificación general por la categoría adquirida de suelo urbano en subcategoría de no consolidado.

La adquisición de esta subcategoría tendrá carácter condicionado al efectivo de las obligaciones territoriales vinculadas al proceso de transformación territorial en la forma concreta dispuesta en el PAI aprobado.

La ejecución de un Programa de Actuación Integrada se extinguirá ante las siguientes situaciones:

a) El incumplimiento grave de las condiciones y obligaciones establecidas en el PAI habilitará al Gobierno Departamental a cancelar el Programa de Actuación Integrada aprobado. No obstante, por razones justificadas de interés general, podrá establecerse una prórroga de su vigencia por un plazo determinado, en ningún caso superior a los dos años (2 años) o bien detectarse una alteración del sistema de gestión establecido para la ejecución del perímetro de actuación, conservando el PAI vigencia.

Se consideran supuestos de incumplimientos graves de las condiciones del PAI aprobado:

a.1) Paralización de la obra urbanizadora por un plazo superior al año desde su inicio sin causa justificada.

a.3) El inicio de procesos de ocupación del suelo constitutivos de infracciones urbanísticas graves antes de que adquiriera la condición de suelo urbano consolidado.

4. Causas de Caducidad de Ejecución de un PAI: La caducidad en la ejecución de un PAI se hará efectiva:

a) transcurrido el plazo de tres años (3 años) desde la promulgación del PAI, sin que se hubiese dado cumplimiento a las etapas del proyecto, así como al cronograma de obras, y/o sin haber procedido a la cesión formal a favor de la Intendencia Departamental de los terrenos destinados al uso público, así como las parcelas en que se concreta el derecho a la recuperación de plusvalías, en los perímetros de actuación prioritarios.

5. Trámite de Extinción de la Ejecución de un PAI:

a) El expediente por la extinción de la ejecución del PAI será iniciado por el Intendente Departamental de Oficio, y tras el oportuno trámite de audiencia a los interesados por un plazo de veinte días (20 días) hábiles, se expedirá proyeco de Resolución declarando la cancelación del PAI aprobado, especificando el alcance del incumplimiento o, en su caso, proponer una prórroga de los plazos de programación o bien, proceder a la alteración del sistema de gestión.

La propuesta del Intendente será elevada a la Junta Departamental para su correspondiente Resolución.

b) La cancelación del PAI podrá ser sólo parcial y referida a aquellos subsectores o perímetros de actuación en que se constaten los incumplimientos, y respetando aquellos que hayan cumplimentado los deberes en los plazos establecidos.

c) Si se decretase la prórroga, y transcurriese el nuevo plazo sin el cumplimiento completo de los deberes urbanísticos, se procederá a iniciar un nuevo expediente que deberá resolverse bien con la declaración de cancelación o la alteración del sistema de gestión, sin que pueda decretarse una nueva prórroga, salvo que las obras de urbanización del perímetro delimitado estuviesen iniciadas y ejecutadas en más de un cincuenta por ciento (50%) de su coste.

En los casos en los que se adopte como solución la sustitución del sistema de gestión, en la Resolución que declare el incumplimiento y se proceda a la determinación del nuevo sistema, se establecerá la cuantía del importe de las obras ejecutadas hasta ese momento, a fin de que el anterior gestor sea compensado por el nuevo por dicho importe, sin perjuicio de las sanciones que procedan imponer en expediente disciplinario específico por el incumplimiento ya declarado.

6. En el caso de que el PAI tenga por objeto la creación de un enclave de suelo suburbano, el expediente por incumplimiento grave, se sujetará a las mismas reglas procedimentales y alternativas indicadas anteriormente.

En estos supuestos, se considerarán incumplimientos graves:

a) El transcurso del plazo de cuatro años (4 años) sin finalizar las obras de edificación de la actuación autorizada.

b) La puesta en funcionamiento de los usos o actividades autorizadas sin el cumplimiento efectivo de las obligaciones vinculadas a la ejecución del PAI aprobado.

7. En los casos de PAI formulados para el desarrollo de sectores originariamente pertenecientes al suelo categoría urbano para actuaciones de nueva urbanización o renovación urbana, podrá declararse su incumplimiento por idénticas causas que las establecidas en el numeral 3 del presente artículo, si bien en estos casos la declaración de extinción sólo afectará a la actividad de ejecución, y por ello, manteniéndose la vigencia del PAI y procediendo al cambio de sistema de gestión, salvo que de forma justificada, proceda el otorgamiento de una prórroga.

SECCIÓN IV

Catálogos e Inventarios de Protección

Artículo 61.- (Los Catálogos de Protección de Bienes de Interés Cultural o Natural)

Los Catálogos de Protección son instrumentos que complementan a los instrumentos generales y al resto de instrumentos especiales en las materias relacionadas con la conservación y protección del patrimonio cultural o natural.

Tienen como cometidos:

a) La identificación precisa de los sectores territoriales, conjuntos de edificaciones, espacios libres, construcciones y otros bienes inmuebles que son de interés cultural, por contar con valores específicos relacionados con el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico, etnológico o arqueológico, o de interés natural por razones ambientales y paisajísticas.

b) El establecimiento de un régimen específico de protección, al que deben sujetarse las actuaciones permitidas en ellos, determinando los usos compatibles con el carácter propio del bien y las medidas de preservación de sus valores singulares.

4) Los Catálogos podrán redactarse como un documento integrado en un instrumento de ordenamiento, en cuyo caso se ajustará a las reglas y procedimientos del mismo, y podrán ser incluidos mediante capítulos específicos relativos al patrimonio.

Igualmente, los Catálogos podrán constituir un instrumento específico e independiente por sí mismo, sea con carácter derivado o autónomo.

Artículo 62.- (Contenido de los Catálogos de Protección)

El contenido de los Catálogos de Protección como instrumentos específicos derivados o autónomos, estará integrado por la siguiente documentación:

- a) Memoria de Información.
- b) Cartografía de Información.
- c) Memoria de Ordenación.
- d) Cartografía de Ordenación.
- e) Memoria Normativa y Proyecto de Decreto.
- f) Anexo de Fichas de Catalogación.
- g) Memoria de Participación.

En el Proyecto de Decreto se regulará el contenido normativo del Catálogo, así como los deberes de conservación y rehabilitación.

En el Anexo de Fichas de Catalogación, se identificará individualmente cada uno de los bienes inmuebles objeto de protección, con el nivel asignado en función de sus características y valores presentes, en especial con determinación de aquellos con aspectos concretos que lo singularizan, y estableciendo el régimen específico de aplicación para las intervenciones por remisión a la normativa establecida para el nivel asignado y concretando en la ficha aquellas especialidades que derivan de sus elementos o aspectos singulares.

Artículo 63.- (Los Inventarios de Protección)

Los Inventarios son documentos complementarios de los instrumentos de ordenamiento para el establecimiento de medidas definitivas o cautelares relacionadas con la conservación y protección del patrimonio histórico, cultural, artísticos, arquitectónico, urbanístico, arqueológico, natura, paisajístico o etnológico.

CAPÍTULO V INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Artículo 64.- Conforme al artículo 2 del Decreto Nº 221/2009, “la autoridad que posea la iniciativa para la elaboración de Instrumentos de Ordenamiento Territorial, dará noticia de su ejercicio al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT) y al Ministerio de Ambiente (MA)”.

Artículo 65.- El proceso de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) se realizará en la División Promoción del Desarrollo Sostenible de la Dirección Nacional de Calidad y Evaluación Ambiental (DINACEA). El mismo debe cumplir con cuatro pasos:

- a) Comunicación de inicio del proceso de elaboración del instrumento.
- b) Puesta de Manifiesto del instrumento propuesto y su IAE.
- c) Audiencia Pública obligatoria para los Planes Locales y para todos los Instrumentos Especiales, siendo su realización facultativa para los restantes instrumentos de ordenamiento.
- d) Solicitud de Aprobación de la EAE del instrumento a DINACEA.

Artículo 66.- (Contenido de la comunicación de inicio)

A continuación se describe el contenido de la comunicación de inicio:

- a) Oficio de comunicación de inicio dirigido al Director/a Nacional de Calidad y Evaluación Ambiental, adjuntando copia de la Resolución que formalizó el inicio del proceso de elaboración del instrumento de ordenamiento territorial.

b) Ficha técnica que contenga: i) Entidad Responsable; ii) Tipo de instrumento de ordenamiento territorial; iii) Jerarca responsable de la elaboración del instrumento y de la comunicación a DINACEA; iv) Dirección de correo electrónico y teléfono de contacto; v) Objetivo del instrumento; vi) Ámbito de aplicación; vii) Descripción preliminar del área; viii) Características del ambiente receptor; ix) Identificación de aspectos relevantes de la situación ambiental del área; x) Listado de grupos y sectores sociales involucrados.

Artículo 67.- (Alcance del Informe Ambiental Estratégico)

El Informe Ambiental Estratégico (IAE), reúne, desarrolla y expone, cómo fue incorporada la dimensión ambiental en los diferentes Instrumentos de Ordenamiento Territorial de escala departamental, local o interdepartamental.

Artículo 68.- (Contenidos del Informe Ambiental Estratégico)

El artículo 5 del Decreto N° 221/2009, establece los contenidos del Informe Ambiental Estratégico:

- Identificación de aspectos relevantes de la situación ambiental.
- Objetivos de protección ambiental contemplados en la elaboración del instrumento de ordenamiento territorial, incluyendo los objetivos prioritarios de conservación del ambiente.
- Probables efectos ambientales significativos que deriven de la aplicación del instrumento de ordenación.
- Medidas previstas para prevenir, reducir o compensar los efectos ambientales negativos significativos.
- Descripción de las Medidas Previstas para el Seguimiento de los efectos ambientales de la aplicación del instrumento.
- Resumen de los contenidos expuestos en los literales anteriores.

TITULO III

RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO

CAPITULO I

ESTATUTO GENERAL DE DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD

INMUEBLE

Artículo 69.- (Derechos generales de la propiedad del suelo)

Forman parte del contenido del derecho de propiedad de suelo, las facultades de utilización, disfrute y explotaciones normales del bien de acuerdo con su situación, características objetivas y destino de conformidad con la legislación vigente.

Entre las citadas facultadas, se encuentra:

- a) La de construir sobre una unidad predial apta para ello.
- b) La facultad de fraccionamiento de los predios según lo establecido en la legislación y en los instrumentos de ordenamiento territorial.
- c) Los propietarios de terrenos, en función de la categoría y subcategoría del suelo que le sea atribuida por la Intendencia Departamental en ejercicio de la potestad de planificación territorial, tendrá las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos territoriales de conformidad con las determinaciones de los instrumentos de

ordenamiento, y estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes territoriales dispuestos por la Ley Nº 18.308 y la presente Ordenanza.

El ejercicio del derecho a desarrollar actividades y usos, a modificar, a fraccionar o a construir por parte de cualquier persona en cualquier parte del territorio, está condicionado a la obtención del acto administrativo de autorización respectivo, salvo la excepción prevista en esta Ordenanza para el suelo rural.

Artículo 70.- (Las limitaciones al derecho de la propiedad derivadas de los instrumentos)

Las limitaciones al derecho de propiedad incluidas en las determinaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial, se consideran comprendidas en el concepto de interés general declarado en la Ley Nº 18.308 y a la concreción de los mismos que resulte de los instrumentos de ordenamiento territorial, ente ellos la presente Ordenanza y los instrumentos de planificación previstas en la misma.

La adecuación de las facultades del derecho de propiedad a las modalidades de uso y localización de actividades previstas en los instrumentos de ordenamiento territorial (usos del suelo, fraccionabilidad, edificabilidad) no origina por sí sola derecho a indemnización alguna. La indemnización procederá únicamente en los casos de expropiación, o de limitaciones que desnaturalicen las facultades del derecho de propiedad, con daño cierto, efectivo, individualizado, actual y cuantificable económicamente. No son indemnizables las afectaciones basadas en meras expectativas originadas en la ausencia de planes o en la posibilidad de su formulación.

Artículo 71.- (Deberes generales de la propiedad inmueble)

De conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley Nº 18.308, constituyen deberes territoriales para los propietarios de inmuebles, en el marco de la legislación vigente y en función del interés general, entre otros, los siguientes:

- a) Deber de usar, sin que puedan destinar los inmuebles a usos contrarios a los previstos en los instrumentos.
- b) Deber de conservar. Todos los propietarios de inmuebles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- c) Deber de proteger el ambiente y la diversidad.
- d) Deber de proteger el patrimonio cultural.
- e) Deber de cuidar los inmuebles, a través de su vigilancia y protección frente a intrusiones de terceros.

Serán exigibles además, los deberes territoriales particulares vinculados a la ejecución de perímetros de actuación según las categorías de suelo.

CAPITULO II

LAS CATEGORÍAS DEL SUELO EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 72.- (La categorización territorial de los terrenos)

1) La categorización de los suelos es una función pública integrante de la potestad de planificación territorial de competencia exclusiva de la Intendencia Departamental y que se ejerce a través de los instrumentos generales de ordenamiento territorial.

El establecimiento de la categoría y subcategoría de suelo, son determinaciones pertenecientes al nivel de ordenamiento estructural de los instrumentos generales, que tienen como efecto la vinculación de los terrenos a un específico régimen jurídico de suelo y la determinación de las concretas facultades y deberes territoriales que corresponden a los titulares de los terrenos así categorizados, de conformidad con la regulación básica que realiza la Ley Nº 18.308 en su Título IV.

2) El suelo será categorizado por el instrumento de planificación general en alguna de las siguientes clases: rural, urbano o suburbano. Las categorías de suelo deberán reflejar las situaciones existentes o las previstas que concurren en cada una de las zonas del territorio objeto de ordenación, de acuerdo a los supuestos definidos en la ley.

Para la planificación de los usos futuros de suelo se utilizará el Atributo de Potencialmente Transformable, estableciéndose la categoría y subcategoría, los usos admitidos, condicionados y prohibidos, así como las determinaciones estructurales básicas y las regulaciones básicas sobre aspectos ambientales relevantes.

En cada categoría de suelo, el instrumento de planificación general identificará las subcategorías que la integran y determinará la pertenencia de los terrenos a alguna de las subcategorías en atención a las características objetivas de los mismos y en congruencia con el resto de decisiones estructurales adoptadas.

Artículo 73.- (Instrumentos legitimados para la categorización de suelo en el territorio)

La categorización y subcategorización de los suelos es potestad exclusiva de la Intendencia Departamental a través de los instrumentos generales de ordenamiento territorial que tengan naturaleza de Planes Locales o por las Directrices Departamentales cuando asumen funciones propias de aquellos.

Artículo 74.- (Carácter de la categorización)

La atribución de la categoría de suelo podrá realizarse con carácter definitivo o cautelar por la Intendencia Departamental.

Tendrá carácter definitivo la categorización de los suelos que se realice en la formulación y aprobación del primer instrumento de planificación general que tenga esta función en desarrollo del cometido de la Intendencia Departamental. El carácter definitivo no imposibilita su alteración posterior conforme a las previsiones de la presente Ordenanza.

A partir del inicio de la elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial, la Intendencia Departamental podrá establecer fundadamente la suspensión cautelar de las autorizaciones de uso, fraccionamiento, urbanización, construcción o demolición, en ámbitos territoriales estratégicos, de oportunidad o que sea necesario proteger, debiendo en este último caso dictar las disposiciones de protección correspondientes. La suspensión cautelar se extinguirá, en todos los casos, con la aprobación definitiva del instrumento de ordenamiento respectivo.

Artículo 75.- (Categorización definitiva)

La categorización definitiva de los suelos se realizará en ocasión de la aprobación del instrumento de planificación general (Plan Local, Plan Interdepartamental, Directrices Departamentales) que lo establezca.

Las alteraciones de las categorías definitivas de suelo sólo pueden realizarse por modificación de los instrumentos generales, así como por la aprobación de un PAI en cualquiera de las modalidades establecidas en la ley, en cuyo caso adquirirán como nueva categoría la prevista en éstos.

Artículo 76.- (Carácter de la atribución de la subcategoría y su alteración)

La atribución de la subcategoría de suelo a los terrenos se realizará con carácter definitivo, correspondiendo la misma en exclusividad a los instrumentos generales.

Las alteraciones de las subcategorías de suelo, sólo pueden realizarse por modificación de los instrumentos generales, excepto el paso de la subcategoría de urbano no consolidado a subcategoría consolidado, que se realizará por certificación de la Intendencia del cumplimiento de las previsiones y deberes territoriales vinculados a las actuaciones de nueva urbanización o renovación urbana establecidas en los instrumentos aprobados.

Los instrumentos de planificación general podrán reconocer la situación de suelo urbano no consolidado en proceso de ejecución para aquellos ámbitos de perímetros de actuación de PAI aprobados que cuentan igualmente con sus instrumentos de gestión aprobados (Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcamiento), pero que aún no han culminado las obras de urbanización.

CAPITULO III

LA CATEGORÍA RURAL Y SU RÉGIMEN JURÍDICO

SECCIÓN I

Los terrenos con categoría de suelo rural

Artículo 77.- (La categoría de suelo rural)

Integran el suelo categoría rural, aquellas áreas del territorio departamental que tengan capacidad de ser destinadas a los usos naturales y agropecuarios propios del medio rural, las zonas en las que se presenten riesgos para la población, así como aquellos terrenos que no reúnan las condiciones para merecer la categoría de suelo urbano o suburbano, al momento de la entrada en vigor de esta Ordenanza.

Artículo 78.- (Las subcategorías del suelo rural)

Los instrumentos de planificación general podrán establecer las siguientes subcategorías de suelo rural:

a) **Subcategoría Productiva:** comprende las áreas del territorio cuyo destino principal sea la actividad agraria, pecuaria, forestal, minera o extractiva, incluso, peso s no estar destinadas, si cuentan con capacidad para el desarrollo de alguna de las actividades indicadas.

b) **Subcategoría Rural Natural:** comprende las áreas del territorio que deben protegerse con la finalidad de mantener el medio natural, la biodiversidad o el paisaje, por contar con valores ambientales o espaciales relevantes (las áreas pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas; las áreas con valores ambientales o paisajísticos relevantes, áreas naturales de interés departamental o que han sido

protegidos por Estrategias Regionales o Directrices Departamentales; bienes inmuebles pertenecientes al dominio público natural que conforme a su legislación específica deben ser excluidos de los procesos de transformación, tales como el álveo de las lagunas, lagos, embalses y cursos de agua del dominio público fiscal, y las fajas de defensa de costa; los terrenos necesarios para la gestión sustentable de los recursos hídricos; los elementos principales de la estructura ecosistémica principal, identificados por los instrumentos en suelo categoría rural; aquellos terrenos con riesgos: inundación, corrimientos, donde concurren valores ambientales merecedores de protección).

c) Aquellos terrenos de suelo rural destinados o reservados a la implantación de infraestructuras, se les podrá atribuir una subcategoría propia, dado que su régimen de usos será diferenciado del resto (carreteras, embalses, redes primarias de abastecimiento, grande equipamientos de presencia necesaria en el medio rural, los terrenos de reserva que posibilite la ejecución futura de las obras e infraestructuras públicas proyectadas o previstas).

d) Los terrenos que aun careciendo de valores ambientales o productivos relevantes, y no existiendo en ellos riesgos, cuenten con aptitudes iniciales para ser objeto de actuaciones de transformación territorial, pueden ser identificados por el instrumento de planificación general con el Atributo de Potencialmente Transformable a urbano o suburbano, sin perjuicio de que hasta tanto acontezca la aprobación de su PAI, puedan desarrollarse en ellos actividades propias del medio rural.

Los instrumentos de planificación general, podrán establecer subcategorías de suelo rural no definidas en la Ley N° 18.308, cuando sea necesario la determinación más precisa de su régimen jurídico particularizado, en atención a características relevantes en función de la localización de las áreas, pertenencia a hábitats concretos, naturaleza jurídica de los terrenos o junción territorial que cumplen en el modelo territorial propuesto.

SECCIÓN II

El régimen jurídico del suelo

Artículo 79.- (Derechos y deberes territoriales específicos de los propietarios de inmuebles del suelo rural)

1) El régimen general de usos de los terrenos del suelo rural se conforma por la siguiente regulación:

a) El derecho al uso, disfrute y explotación ordinaria del suelo conlleva la facultad para realizar los siguientes usos propios o característicos de esta categoría:

a.1) Las actividades ordinarias de producción agrícola, ganadera o forestal. Este derecho a la explotación agropecuaria de la tierra integra las facultades de realización de los actos precisos para la utilización y explotación de estas actividades, sin más limitaciones que las impuestas por la legislación aplicable y con el empleo de medios técnicos e instalaciones ordinarias.

a.2) Los actos de implantación de instalaciones o construcciones desmontables vinculadas a los usos ordinarios del suelo rural, incluidas las pequeñas reformas de edificaciones existentes ya destinadas a usos agropecuarios.

a.3) Los actos de nueva construcción de edificaciones o instalaciones no desmontables directamente vinculadas a la explotación agrícola, ganadera o forestal. No

obstante, en la subcategoría natural la facultad de realizar obras no se extiende a aquellas que impliquen transformaciones de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el régimen particular establecido en el instrumento de ordenamiento, pudiendo en consecuencia, quedar limitado el régimen general de usos ordinarios.

a.4) Pueden considerarse usos propios, las actividades naturales y recreativas en el medio rural.

b) El derecho a usar las edificaciones existentes en el medio rural. El ejercicio de este derecho conlleva la facultad de poder realizar obras de reforma o rehabilitación, para mantener el uso anterior a la entrada en vigor del instrumento o, para su adecuación a cualquiera de los usos admitidos como ordinarios o como autorizables en el régimen específico de la subcategoría de suelo rural a la que adscriban los terrenos.

c) Se reconoce el derecho a la producción minera o extractiva del suelo o subsuelo, previa autorización del organismo competente en materia de minas y sujeta a las condiciones de prevención y restauración ambiental.

2) El régimen básico de utilización del suelo rural se sujeta a las siguientes limitaciones generales:

a) Los terrenos pertenecientes al suelo categoría rural quedan, por definición, excluidos de todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial, así como toda otra utilización distinta a las previstas en los instrumentos de ordenamiento territorial, todo ello de conformidad con las previsiones del artículo 31 de la Ley Nº 18.308, sin perjuicio de los procesos para la alteración de categoría mediante formulación y aprobación de un PAI en alguna de las modalidades prevista en la ley.

b) Quedan prohibidas las edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos, representen el asentamiento de actividades propias del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o hagan perder el carácter rural o natural del paisaje.

c) Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto aquellos relacionados con la actividad agropecuaria, forestal, minera o extractiva, o los expresamente contemplados en los nuevos trazados dispuestos en los instrumentos de ordenamiento.

d) Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de ríos, arroyos y cañadas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias.

Artículo 80.- (Régimen específico de edificaciones permanentes vinculadas a la explotación agropecuaria)

Se consideran edificaciones o instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria o forestal: las edificaciones de carácter familiar y de uso permanente, ya sea para el propio productor o para el personal del establecimiento, sea éste permanente o temporario; las edificaciones e instalaciones permanentes vinculadas a la explotación agrícola, ganadera o forestal; las edificaciones e instalaciones que sean necesarias para el normal desarrollo de las actividades primarias.

Artículo 81.- (Régimen específico de usos autorizables o condicionados)

1) Se considerarán usos autorizables o condicionados en suelo categoría rural, aquellos a los que, no siendo agropecuarios o naturales, puede permitirse su implantación en el medio rural por contribuir al desarrollo sostenible de este o a la mejora del ordenamiento en general.

Según su finalidad o destino, se distinguen los siguientes usos que pueden ser implantados en determinadas subcategorías del suelo rural, previa constatación de su admisibilidad o compatibilidad específica:

a) Los equipamientos de interés público o social de carácter asistencial, educativo, deportivo o recreativo, que contribuyen al desarrollo del medio natural.

b) Las actividades de la industria agropecuaria, entendiendo por tal la vinculada a la transformación de los productos agropecuarios de la propia parcela o de las situadas en su entorno que la provean de materias primas, tales como: lecheras, vinícolas, aceiteras, azucareras, melíferas, etc, así como las instalaciones complementarias para su almacenaje y distribución.

c) Los usos y actividades de servicios terciarios de interés para el desarrollo del medio rural y que, por su tamaño y posición, no generen riesgos de su transformación. Son las relacionadas con el pequeño comercio, talleres de reparación de vehículos y maquinaria, ocio de la población y al alojamiento turístico rural.

d) Las instalaciones de generación industrial de energía solar o eólica y las infraestructuras de transporte y transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico.

e) Los usos de infraestructuras y servicios públicos que deban transcurrir o implantarse en el suelo rural: son las actividades necesarias para el establecimiento, funcionamiento, conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos nacionales o departamentales, tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, aerogeneradores, paneles solares, etc, que sean realizados directamente por la Administración Nacional, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios. Además de las propias infraestructuras, se podrán implantar las instalaciones provisionales necesarias para la ejecución de la obra pública, así como las instalaciones o construcciones de carácter permanente vinculadas funcionalmente para su conservación o control de funcionamiento. En todos los casos, su implantación deberá respetar las determinaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial respecto a la protección paisajística.

f) Con carácter general, las prohibiciones del régimen del suelo rural previstas en el inciso cuarto del artículo 39 de la Ley Nº 18.308, no incluyen aquellas construcciones como las de sitios o plantas de tratamientos y disposición de residuos, parques y generadores eólicos, cementerios, parques o aquellas complementarias o vinculadas a las actividades agropecuarias y extractivas, como los depósitos o silos (artículo 610 de la Ley Nº 18.719, de 27 de diciembre de 2010).

g) Con carácter general, se considerarán las actividades mineras y extractivas como un uso propio del suelo rural, no obstante, podrán quedar limitadas dichas actividades en las áreas de protección natural cuando pongan en peligro los valores específicos merecedores de dicha protección. Asimismo, deberán regirse por las disposiciones establecidas en los instrumentos de ordenamiento territorial.

Las instalaciones complementarias para las actividades extractivas, deben ser de carácter provisional, ejecutándose con elementos y medios que permitan su desmontaje y, la posterior, adecuación al paisaje.

h) La capacidad de categorizar directamente como suelo suburbano o suelo urbano, lo que la realidad de los hechos acredita que es suelo rural, se presenta en dos disposiciones habilitadas por la ley nacional por reformas puntuales de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible:

h.1) Artículo 457 de la Ley N° 19.924, de 18 de diciembre de 2020, que establece: *“Facultase a los Gobiernos Departamentales a categorizar como urbano o suburbano, aquellos inmuebles rurales que tengan como destino a programas de MEVIR – Dr. Alberto Gallinal Heber, considerándose dicha modificación de categoría como no sustancial, en el marco de lo dispuesto en el inciso final del artículo 29 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, aunque la misma no hubiera sido definida como tal, en los respectivos instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible y siempre que no contravenga los objetivos de planificación territorial”.*

h.2) Artículo 458 de la Ley N° 19.924, de 18 de diciembre de 2020, que establece: *“Facultase a los Gobiernos Departamentales a categorizar como urbanos o suburbanos aquellos inmuebles rurales donde existan asentamientos humanos, irregulares y preexistentes a la fecha de promulgación de la presente ley, y los inmuebles donde se pueda ubicar un eventual realojo de tales asentamientos, cuando cumplan con lo establecido en la normativa nacional y departamental requeridas para su regularización”.*

Artículo 82.- (Régimen específico de uso del suelo rural con el Atributo de Potencialmente Transformable)

En aquellas áreas de suelo rural incluidas en un ámbito con el Atributo de Potencialmente Transformable, y hasta tanto se apruebe su Programa de Actuación Integrada, estarán sujeto al siguiente régimen de uso:

a) Podrán desarrollarse los usos propios y característicos del suelo rural, sin más limitaciones que la de guardar proporción con la explotación agropecuaria.

b) Con carácter general, quedan prohibidos los usos autorizados o condicionados. De forma excepcional podrían permitirse instalaciones menores, para usos autorizables por la Intendencia Departamental, siempre que la resolución esté sometida a plazo de caducidad y se garantice que las instalaciones estén diseñadas con elementos fácilmente desmontables.

c) Hasta tanto sea aprobado el PAI, en las edificaciones existentes construidas, se podrá autorizar en ellas, las obras de conservación y consolidación necesarias para el mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y estabilidad.

d) La Dirección Nacional de Catastro no podrá inscribir ningún plano de fraccionamiento de inmuebles del departamento categorizado como Suelo Rural con el Atributo de Potencialmente Transformable a Urbano o Suburbano sin la autorización previa otorgada por la Intendencia Departamental. Ésta deberá comunicar en forma periódica a dicha Dirección Nacional, la nómina de los padrones comprendidos en esta categoría del suelo rural

CAPITULO IV

LA CATEGORÍA DE SUELO SUBURBANA Y SU RÉGIMEN JURÍDICO

SECCIÓN I

Los terrenos con categoría suburbana

Artículo 83.- (Suelo categoría suburbana)

Integran el suelo categoría suburbana, aquellas áreas del territorio departamental expresamente delimitadas en los instrumentos de planificación general, por constituir enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que éstas predominen, dispersas en el territorio, localizados en un entorno generalizado de suelo rural o contiguo a los centros poblados.

SECCIÓN II

El régimen jurídico del suelo categoría suburbano

Artículo 84.- (El régimen jurídico del suelo categoría suburbano)

El régimen jurídico de suelo aplicable a los terrenos pertenecientes a la categoría de suburbano, queda integrado por el conjunto de disposiciones establecidas en los siguientes artículos de esta Sección, relativos al:

- a) Estatuto específico de derechos y deberes territoriales del suelo suburbano.
- b) Régimen general de usos y utilización del suelo suburbano.
- c) Régimen específico de usos y de limitaciones que se establecen para las diversas subcategorías, en función de la posición del enclave en el territorio y el tratamiento asignado.

Artículo 85.- (Derechos y deberes territoriales específicos de los propietarios de inmuebles de suelo suburbano)

1) Los propietarios de terrenos y edificaciones en categoría de suelo suburbano tienen:

- a) Derecho al uso, disfrute y explotación de los terrenos conforme a su naturaleza, en este caso para el desarrollo de los usos propios del suelo suburbano. Este derecho integra la facultad de destinar la parcela a los usos y actividades permitidas por los instrumentos de ordenamiento. Asimismo, integra la facultad de realizar los actos de nueva construcción de edificaciones o ampliación de las existentes, cuando ellos se destinen a los usos admitidos por los instrumentos en la subcategoría atribuida, y tales actos de nueva construcción estén permitidos por éstos.

b) Derecho a usar las edificaciones existentes en suelo suburbano, pudiendo realizar obras de reforma o rehabilitación, salvo cuando las mismas estén sujetas a las sanciones y medidas derivadas de expedientes disciplinarios.

c) Los propietarios de terrenos categorizados como suelo suburbano y pretendan transformar la categoría, el uso principal o la morfología prevista para un sector de suelo que ya cuenta con el Atributo de Potencialmente Transformable, tienen la facultad de presentar iniciativas para la formulación de un PAI en cualquiera de las modalidades previstas en la ley, requiriendo para ello la aprobación del PAI, conforme a las previsiones de la Ley Nº 18.308 y las disposiciones de la presente Ordenanza, quedando además, el ejercicio del mismo vinculado al cumplimiento de los deberes territoriales de las actuaciones de transformación.

2) A los propietarios de terrenos y edificaciones en categoría de suelo suburbano, les será exigibles los deberes territoriales generales de la propiedad inmobiliaria, además de la obligación de costear la ejecución de las soluciones autónomas de infraestructuras que estén permitidas en los instrumentos o, en su caso, las de conexión a las redes generales de servicios públicos existentes, a fin de dotar de suministros a los usos y edificaciones autorizados que se desarrollen en los predios.

Artículo 86.- (Régimen general de usos y utilización del suelo suburbano),

1.- Los terrenos pertenecientes al suelo categoría suburbano, no podrán tener una utilización diferente ni aprovechamiento urbanístico superior a las previsiones contenidas en los instrumentos de ordenamiento territorial.

Son usos ordinarios del suelo categoría suburbana: los habitacionales, residenciales turísticos, deportivos, recreativos, industriales, agroindustriales, tecnológicas, investigación, logísticos, servicios, equipamientos, entre otros.

2.- Para el caso de zonas suburbanas en donde están permitidas las actividades relacionadas: con la ganadería pastoril, así como las vinculadas con el turismo asociado a la biodiversidad, los ecosistemas y la conservación; turismo rural; turismo sostenible; actividades de disfrute, descanso, recreativas, ocio y esparcimiento; de aprovechamiento de los valores naturales; actividades de contacto con la naturaleza; en las instalaciones con finalidad turística, se definen los parámetros y atributos urbanísticos con el propósito de promover un desarrollo ambientalmente sustentable, salvaguardando las áreas naturales y fomentando la identidad cultural.

Además de los usos permitidos, condicionados o prohibidos, la superficie mínima de la parcela, el ancho mínimo de la parcela, retiro frontal, retiro perimetral, densidad máxima, altura máxima de edificación, número máximo de niveles, régimen de propiedad, ocupación de retiros, superficie mínima de vivienda, Factor de Ocupación del Suelo máximo (FOS), se deberá establecer el Factor de Suelo Natural mínimo (FSN), así como disposiciones en cuanto a las actividades que puedan alterar o transformar las características y condiciones del paisaje natural, debiéndose preservar la vegetación nativa en las márgenes de los cuerpos de agua.

Aquellas áreas que contengan parte de monte nativo o serrano, en términos generales se prohíbe su modificación; si por razones debidamente fundamentadas debiera alterarlo, los propietarios de esas parcelas tendrán que recomponer el mismo en el lugar o en otro

sector del mismo lote. En general, los propietarios de las parcelas individuales deberán fortalecer la flora y la fauna autóctona, incentivando el uso ornamental de plantas nativas propias de los ecosistemas que los rodea.

3.- Asimismo, se deberá establecer: la conducción de los desagües pluviales; sistema de tratamiento de efluentes líquidos; suministro de agua potable; suministro de energía eléctrica; gestión de los residuos sólidos domiciliarios.

CAPITULO V

LA CATEGORÍA DE SUELO URBANO Y SU RÉGIMEN JURÍDICO

SECCIÓN I

Categorías y subcategorías del suelo urbano

Artículo 87.- (La categoría de suelo urbano)

El suelo categoría urbano, conforme a lo establecido en el artículo 32 de la Ley Nº 18.308, comprende las áreas de territorio de los centros poblados, que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

a) Área integrante de un centro poblado que se encuentra fraccionada y con las infraestructuras y servicios en forma regular y totalmente establecidas para servir los usos y edificaciones existentes.

b) Área integrante de un centro poblado que se encuentra fraccionada y parcialmente urbanizada respecto a la que el instrumento de ordenamiento territorial pretende consolidar su proceso de urbanización.

c) También será reconocido como suelo urbano, el ámbito de un perímetro de actuación, que en ejecución de un Programa de Actuación Integrada adquiera esta categoría de suelo, por haber completado su urbanización y cumplir con el resto de los deberes territoriales vinculados a la actuación de transformación autorizada.

Artículo 88.- (Las subcategorías del suelo urbano)

De conformidad con el artículo 32 de la Ley Nº 18.308, en el suelo categoría urbana, los instrumentos legitimados para categorizar, podrán establecer subcategorías:

a) Suelo categoría urbano consolidado, corresponden a esta subcategoría los terrenos categorizados como suelo urbano pertenecientes a áreas urbanizadas dotadas al menos de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse las parcelas.

b) Suelo categoría urbano no consolidado; corresponden a esta subcategoría las siguientes áreas y sectores:

b.1) Aquellos ámbitos homogéneos del suelo urbano con escasa consolidación, en los que se pretende establecer un ordenamiento que responda a un tratamiento urbanístico de actuación de transformación integral, para conferir infraestructuras y dotaciones adecuadas a un sector de desarrollo urbano. Precisan, por regla general, de un Programa de Actuación Integrada para el establecimiento de su ordenamiento pormenorizado y el desarrollo de una gestión sistemática a través de un perímetro de actuación.

No obstante, en aquellos casos en que se trate de ámbitos pequeños o con estructura predial simplificada, los Planes Locales de Ordenamiento Territorial, pueden prever que esta tipología de actuaciones de nueva urbanización en suelo urbano no consolidado, pueda realizarse mediante la formulación de un Plan Parcial.

b.2) Áreas de renovación integral. Constituyen áreas homogéneas del suelo urbano en situación de desuso, que precisan actuaciones de renovación integrada y completa de la urbanización y de los usos existentes. Por lo general, precisan de la formulación de un PAI para su ordenamiento pormenorizado y el desarrollo de una gestión sistemática a través de un perímetro de actuación.

No obstante, en aquellos casos en que se trate de ámbitos pequeños o con estructura predial simplificada, los Planes Locales de Ordenamiento Territorial, pueden prever que esta tipología de actuaciones de nueva urbanización en suelo urbano no consolidado, pueda realizarse mediante la formulación de un Plan Parcial.

b.3) Áreas de regularización e integración urbana. Constituyen áreas de suelo urbano con algún nivel de consolidación edificatoria, pero con insuficiencia de infraestructura y dotaciones, por provenir de procesos irregulares o inadecuados, que precisan establecer un ordenamiento que responda a un régimen urbanístico propio de una actuación de transformación parcial, que complete la urbanización y dotaciones existentes, con la finalidad de conseguir su normalización e integración urbana. Su ordenamiento se establecerá por un Plan Parcial o en forma directa por el Plan Local de Ordenamiento Territorial.

b.4) Sectores de suelo urbano no consolidado en proceso de ejecución. Serán los ámbitos con categoría adquirida de suelo urbano, como consecuencia de la aprobación de un PAI, que se encuentre en proceso de transformación urbanística, por haberse iniciado la actividad de ejecución, estando pendientes de finalizar el conjunto de deberes territoriales. Su ordenamiento detallado deberá estar establecido y su proceso de ejecución se ajustará a las condiciones fijadas en el momento de su aprobación.

c) De conformidad a lo establecido en el artículo 30 de la Ley Nº 18.308, la Intendencia Departamental queda habilitada para establecer otras subcategorías del suelo urbano.

SECCIÓN II

El régimen jurídico del suelo categoría urbano

Artículo 89.- (Régimen jurídico completo de las áreas del suelo urbano)

El régimen jurídico de suelo aplicable a los terrenos pertenecientes a la categoría urbana, queda integrada por:

a) El estatuto específico de derechos y deberes territoriales correspondiente a cada subcategoría del suelo urbano.

b) El régimen general de usos y utilización del suelo urbano.

c) El régimen urbanístico específico que se atribuya a cada área o sector del suelo urbano por el Plan Local o Directrices Departamentales, de conformidad con la regulación que se establece en la Sección II, Capítulo II.

d) El régimen de gestión que corresponde a las diversas subcategorías de suelo urbano no consolidado y que se dispone en el Título IV de esta Ordenanza.

Artículo 90.- (Régimen general de usos y utilización del suelo urbano)

1. Los terrenos pertenecientes al Suelo Urbano no podrán tener una utilización distinta ni aprovechamiento urbanístico superior a las previsiones contenidas en los instrumentos de ordenamiento territorial.

2. Son usos ordinarios del suelo categoría urbana todos los usos propios y compatibles de los centros poblados, tales como habitacionales o residenciales, servicios terciarios, equipamientos, logísticos, entre otros.

El Plan Local y los Instrumentos Especiales de Ordenamiento Territorial, podrán establecer limitaciones para implantar determinados usos concretos en zonas o áreas urbanas que cuentan mayoritariamente con usos implantados de otra naturaleza y destino, a fin de evitar molestias o disfuncionalidades en el territorio.

3. No se permitirán nuevas edificaciones que pretendan implantarse en parcelas originadas por fraccionamientos no autorizados por la Intendencia Departamental.

Artículo 91.- (Régimen urbanístico específico)

El instrumento que establezca el ordenamiento pormenorizado de una zona o área deberá desarrollar el régimen urbanístico específico asignado mediante la atribución de las siguientes determinaciones que configuran sus condiciones particulares de uso y edificación, denominados parámetros o indicadores urbanísticas:

- a) Usos del suelo autorizados, usos condicionados y usos prohibidos.
- b) Superficie mínima de la parcela.
- c) Frente mínimo.
- d) Factor de ocupación del suelo (FOS) máximo, el que se define como el máximo porcentaje de suelo ocupable por edificaciones.
- e) Altura máxima de las construcciones en la parcela.
- f) Alineaciones y retiros de las construcciones respecto a los límites de la parcela.
- g) Ocupación de los retiros (frontal, lateral, fondo).

Artículo 92.- (Desarrollo normativo del régimen jurídico del suelo categoría urbano no consolidado)

Conforme al artículo 32 de la Ley Nº 18.308, el suelo urbano no consolidado se integra por los terrenos que, perteneciendo a la ciudad, se encuentran insuficientemente urbanizados para los usos e intensidades permitidas en ellos, o bien se encuentran en zonas degradadas o en desuso que precisan actuaciones de renovación.

Artículo 93.- (Derecho y deberes territoriales específicos de los propietarios de inmuebles del suelo urbano consolidado)

1) Los propietarios de terrenos y edificaciones en categoría de suelo urbano consolidado tienen:

c) Derecho a edificar, disfrute y explotación de los terrenos conforme a su naturaleza. Este derecho integra la facultad de destinar la parcela a los usos y actividades permitidas por los instrumentos de ordenamiento territorial, así como edificarla en las condiciones

establecidas en las disposiciones de los instrumentos que establecen el ordenamiento pormenorizado.

El ejercicio del derecho a edificar, se condiciona a que la parcela merezca la condición de solar, por estar dotada de las infraestructuras precisas que le permiten conectarse a las redes de servicios existentes y obtener unos caudales adecuados a los usos e intensidades que posibiliten los instrumentos.

d) Derecho a usar y rehabilitar las edificaciones existentes en suelo urbano, salvo la construida ilegalmente cuando las mismas estén sujetas a las sanciones y medidas derivadas de expedientes disciplinarios.

2) A los propietarios de terrenos y edificaciones en categoría de suelo urbano consolidado, además de los deberes territoriales generales de la propiedad del inmobiliaria, cuentan específicamente con las siguientes obligaciones:

a) La obligación de ejecutar a su costo, las obras de conexión de la parcela a las infraestructuras, a fin de garantizar la condición de solar de las mismas.

b) De conformidad con el inciso final del artículo 40 de la Ley Nº 18.308, en los ámbitos señalados en los instrumentos de ordenamiento territorial y en los casos que determine la Intendencia Departamental, los propietarios de los solares baldíos o terrenos con edificación ruinosa, deberán edificarlos o rehabilitar sus construcciones, en el plazo máximo que establezcan los mismos.

Artículo 94.- (Derechos y deberes territoriales específicos de los propietarios de inmuebles del suelo urbano no consolidado)

1) Son facultades del propietario de suelo urbano no consolidado:

a) Las vinculadas al proceso de transformación, cuando asuma voluntariamente su incorporación al mismo, en los sistemas de gestión privada o de cooperación pública-privada:

a.1) La facultad de promover la ejecución (transformación física y jurídica) del ámbito de actuación, en las condiciones y requerimientos establecidos legalmente y en la presente Ordenanza.

a.2) El derecho a la adjudicación de los solares resultantes de acuerdo con el proyecto de reparcelación ajustado al ordenamiento aprobado, y en proporción a las aportaciones que haya realizado en el proceso de ejecución.

a.3) La facultad de edificar en las parcelas resultantes urbanizadas (solares) con usos lucrativos, conforme a las determinaciones del instrumento de ordenamiento y una vez haya cumplido los deberes territoriales.

b) El propietario de suelo urbano no consolidado, tiene la facultad de renunciar voluntariamente a la incorporación al proceso de ejecución, en cuyo caso, tendrá derecho a la indemnización legalmente prevista en expediente de expropiación (sin incorporación de la valoración de los beneficios que se derivan del proceso de ejecución).

2) Son deberes del propietario de suelo urbano no consolidado:

Los propietarios que ejerzan voluntariamente su facultad de incorporarse al proceso de transformación del perímetro de suelo urbano no consolidado de gestión privada o por cooperación pública-privada, cuentan con las siguientes obligaciones territoriales vinculadas:

a) El deber de urbanizar a su costo, todos los terrenos del ámbito conforme a las determinaciones de planificación y de acuerdo con las prescripciones técnicas del proyecto (urbanización) que diseñe las citadas obras de infraestructuras.

b) El deber de ceder (gratuitamente) a la Intendencia Departamental, los terrenos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial con destino a uso y dominio público.

c) El deber de ceder a la Intendencia Departamental, los terrenos urbanizados edificables, o dinero por igual monto, o inmuebles por igual valor, como consecuencia de la participación en el mayor valor inmobiliario que derive para dichos terrenos de las acciones de ordenamiento territorial, ejecución y actuación (conforme al artículo 46 de la Ley N° 18.308).

d) El deber de distribución equitativa o compensación, entre todos los interesados del ámbito, de los beneficios y cargas que se derivan de la ejecución del instrumento de ordenamiento territorial.

Artículo 95.- (División de los ámbitos del suelo urbano no consolidado para el establecimiento de su ordenamiento detallado y ejecución diferenciada)

La división de los ámbitos del suelo urbano no consolidado para el establecimiento de su ordenamiento detallado y ejecución diferenciada, es:

a) **Sectores de suelo urbano no consolidado.** Constituyen ámbitos homogéneos del suelo urbano con escasa consolidación, en los que se persigue establecer un ordenamiento que responda a un tratamiento urbanístico de actuación de transformación integral para conferir infraestructuras y dotaciones adecuadas a un sector de desarrollo urbano. Precisan, por regla general, de un Programa de Actuación Integrada para el establecimiento de su ordenamiento pormenorizado y el desarrollo de una gestión sistémica a través de un perímetro de actuación.

No obstante, en aquellos casos en que se trate de ámbitos pequeños o con estructura predial simplificada, los Planes Locales pueden prever que las actuaciones de nueva urbanización en suelo urbano no consolidado, puedan realizarse mediante la formulación de un Plan Parcial.

b) **Áreas de renovación integral.** Constituyen áreas homogéneas del suelo urbano en situación de declive, que precisan un ordenamiento con un régimen urbanístico propio de una actuación de transformación integral con fines de reforma o renovación urbana. Las mismas pueden realizarse mediante un Programa de Actuación Integrada o de un Plan Parcial para ámbitos pequeños o con estructura predial simplificada.

c) **Áreas de regularización e integración urbana.** Constituyen áreas de suelo urbano con algún nivel de consolidación edificatoria, pero con insuficiencias de infraestructuras y dotaciones, por provenir de procesos irregulares o inadecuados, que precisan establecer un ordenamiento que responda a un régimen urbanístico propio de una actuación de transformación parcial, que complete la urbanización y dotaciones existentes, Su ordenamiento detallado se establecerá mediante un Plan Parcial o directamente en el Plan Local.

CAPITULO VI

ZONIFICACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I

Zonas según tipo de gestión del suelo

Artículo 96.- (La zonificación del territorio)

Es la actividad ordenadora del territorio que clasifica en zonas a los diferentes tipos de gestión de suelo y sus usos, así como a los espacios territoriales específicos que deben articularse en el marco de las disposiciones establecidas en los instrumentos de ordenamiento territorial y en la presente Ordenanza.

Artículo 97.- (Regímenes de zonificación)

La zonificación constituye una herramienta para regular las actividades en el suelo dentro del ámbito, orientar el desarrollo de las diferentes actividades haciendo un uso adecuado del territorio mediante procesos de localización que no generen conflictos físicos y ambientales en el entorno.

Los instrumentos de ordenamiento territorial establecerán en sus perímetros, cuando corresponda, el régimen del suelo mediante la zonificación, previéndose las siguientes:

a) **Zonas Reglamentadas:** son aquellos espacios territoriales que se someten a una reglamentación detallada de los atributos urbanísticos establecidos en el artículo 104 de la presente Ordenanza.

Las Zonas Reglamentadas se registrarán por lo dispuesto en las respectivas Fichas Normativas, las que serán codificadas **ZR** seguido por un número o denominación representativa del lugar, tanto en el articulado, como en los documentos gráficos y técnicos.

b) **Zonas Especiales:** son aquellas zonas que se someten para su concreción a proyectos detallados, y quedan definidas por sus contenidos de planificación, gestión, promoción, protección y objetivos estratégicos. Las mismas serán codificadas con la sigla correspondiente a la Zona Especial y el nombre que identifica el lugar, tanto en el articulado, como en los documentos gráficos y técnicos.

Dentro de las zonas especiales, se encuentran:

Zona de Desarrollo Proyectado: corresponde a aquellas zonas en que, tanto la iniciativa pública como privada o pública-privada, tendrán que proponer sus proyectos, para lograr los usos futuros previstos, ya sean en áreas consolidadas o no, mediante la elaboración y aprobación de un Plan Especial (Programa de Actuación Integrada, Plan Parcial, Plan Sectorial). Serán codificadas como **ZDP**.

Comprende aquellas áreas categorizadas con el atributo de potencialmente transformable, las cuales pueden ser **Zona de Desarrollo Proyectado Residencial (ZDP-r)**, **Zona de Desarrollo Proyectado Industrial (ZDP-i)**, **Zona de Desarrollo Proyectado Logístico (ZDP-l)**, **Zona de Desarrollo Proyectado Servicios (ZDP-s)**, **Zona de Desarrollo Proyectado Tecnológico (ZDP-t)**, **Zona de Desarrollo Proyectado Investigación (ZDP-inv)**, así como aquellas que surjan nuevas en función de los usos futuros previstos.

Zona de Ordenación Especial: corresponde a aquellas áreas categorizadas como suelo suburbano (**ZOE-s**), suburbano subcategoría logístico (**ZOE-l**), suburbano subcategoría servicios (**ZOE-s**), suburbano subcategoría industrial (**ZOE-i**), suburbano de uso turístico (**ZOE-t**), suburbano tecnológico (**ZOE-tec**) , suburbano de investigación (**ZOE-inv**) o cualquier otra subcategoría que pueda generarse, según se trate el uso actual o futuro del suelo.

Zonas de Actividades Múltiples: corresponde a aquellas zonas donde se permitirán los usos preferentemente logísticos, de servicios, actividades que no sean incompatibles entre sí ni con las actividades de las zonas vecinas y aquellas actividades que por su funcionamiento, escala edilicia y características propias, producen molestias o interferencias con el entorno. No se permiten las actividades de tipo residencial, actividades industriales y agro-industriales de mediano y gran porte, así como actividades que presenten riesgo de contaminación ambiental producidos por efluentes o emisiones, que a pesar de las tecnologías aplicadas para disminuir sus efectos negativos, requieren grandes zonas de expansión y/o aislamiento para que su control resulte efectivo.

La localización de los edificios, estacionamientos, depósitos, redes de infraestructuras y servicios, estarán supeditadas a un Proyecto de Urbanismo y las actividades se desarrollarán en el marco de un reglamento común en cada sector de la zona. Se codificará como **ZAM**.

Zona Industrial: constituye aquella zona donde se permite el emplazamiento de industrias y agroindustrias de pequeño, mediano y gran porte, industrias del cuero, de la madera y productos de la madera, industrias metálicas básicas, actividades vinculadas a la fabricación de alimentos y bebidas, fábricas textiles, fabricación de sustancias químicas y de productos químicos, fabricación de productos minerales no metálicos, depósitos y almacenamiento de productos del agro, cuero y lanas, tornerías, carpinterías, actividades que por su logística operativa generan interferencia con la actividad residencial, entre otras. Queda prohibida la vivienda residencial, así como conjuntos de viviendas de cualquier tipo, así como aquellas actividades calificadas como peligrosas o con nivel de contaminación ambiental no controlable. Serán codificadas como **ZI**.

Zona Hortícola: son aquellas áreas donde se localizarán prioritariamente emprendimientos económicos hortícolas, frutícolas y de granja, ubicada dentro del perímetro territorial. Se codificarán como **ZH**.

Zonas de Espacios Verdes, Recreativos, Ocio y Esparcimiento: son sectores del ámbito de aplicación definidos en base a los estudios de riesgo de inundaciones fluviales y pluviales, como suelos no fraccionables para ocupación residencial.

El destino principal es la creación de parques inundables con equipamientos recreativos y de esparcimiento de bajo impacto; zonas de servidumbres “*non edificandi*” con facilidad de ingreso para su limpieza y mantenimiento. Serán categorizadas como **ZEV**.

Zona de Protección y Valorización Ambiental: son los espacios territoriales que se ubican en suelo urbano, suburbano o rural que se definen a efectos de implementar la protección y puesta en valor del medio ambiente y del patrimonio natural.

En estas zonas se propone desarrollar proyectos de manejo específico, cuyo objetivo principal sea detener la degradación de los recursos y la implementación de programas de control de especies invasoras.

El uso del suelo será tendiente a la conservación, restauración y valorización del ecosistema ribereño, haciendo énfasis en el mantenimiento de los corredores biológicos y en las riberas arenosas conformadas por el discurrir natural de las aguas. Serán codificadas como **ZPVA**.

Zona de Renovación Urbana: son áreas del ámbito de aplicación del instrumento de ordenamiento territorial sobre las cuales se entiende necesario generar acciones de renovación urbana, dado que cuentan con la fortaleza, existencia de servicios y ubicaciones estratégicas dentro del suelo urbanizado. Se codificarán como **ZRU**.

Zona Rural Productiva: está integrada por espacios territoriales con aptitud para la producción rural, destinados a fines agropecuarios, forestales, mineros, en los cuales se pretenda mantener y consolidar estos usos. Complementariamente se admitirá el uso residencial necesario a la finalidad productiva y se admitirán condicionadamente industrias de producción local de pequeña escala. Se codificarán como **ZRP**.

Los instrumentos de planificación general podrán establecer zonificaciones diferentes a las establecidas en los puntos anteriores, cuando estimen necesario regular otras actividades en el suelo dentro del ámbito de aplicación.

Artículo 98.- (De la viabilidad de localización)

Para las distintas actividades y de acuerdo con los parámetros indicados, la Intendencia Departamental deberá definir la viabilidad de su localización y las condiciones que deben cumplir en cuanto a implantación en el predio, tratamiento de efluentes, exigencia de estacionamientos, etc.

Artículo 99.- (Del Estudio de Impacto Territorial)

Sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley N° 16.466, de 19 de enero de 1994 y por el Decreto N° 349/005, del 21 de setiembre de 2005, la Intendencia Departamental requerirá la aprobación de un **Estudio de Impacto Territorial**, cuando la actividad a desarrollarse, tanto en suelo urbano, suburbano o rural, implique efectos significativos sobre el medio, tanto respecto al contexto, como a la intensidad o gravedad del impacto. A modo enunciativo, afecta a las siguientes actividades:

- 1) industrias y agro-industrias de pequeño, mediano y gran porte
- 2) grandes equipamientos comerciales (establecimientos categorías I, II y III)
- 3) centros comerciales
- 4) estacionamientos para vehículos
- 5) estacionamientos para camiones
- 6) actividades de servicios
- 7) establecimientos educativos o culturales
- 8) establecimientos de salud
- 9) empresas transportistas
- 10) faenas de aves (destino comercial)
- 11) faena de cerdos (destino comercial)
- 12) fabricación de materiales cerámicos (ladrillos, tejas, ticholos, etc) en forma industrial
- 13) hornos de ladrillo artesanal, entre otros.

La enumeración precedente, es sin perjuicio de aquellas otras actividades que sean incorporadas por el Ejecutivo Departamental, actuando en acuerdo con la Junta Departamental.

Artículo 100.- (Objetivo del Estudio de Impacto Territorial)

El Estudio de Impacto Territorial, tiene como objetivo asegurar la adecuada implantación de los proyectos, evaluando los efectos potencialmente resultantes de una propuesta en relación a los componentes físico-químicos, bióticos, socio-económicos y urbanísticos del

entorno, y deberá encuadrarse dentro de lo establecido por el instrumento de ordenamiento territorial.

Para dicho estudio deberá tenerse en cuenta los impactos a corto y largo plazo tanto en la zona afectada como en su entorno socio-urbano. Deberá contener un análisis detallado que permita determinar los posibles impactos adversos y las posibles medidas que permitan evitar o reducir los efectos negativos, permitiendo lograr una adecuada planificación de las actuaciones.

El **Estudio de Impacto Territorial** estará integrado por:

- **Estudio de Impacto Ambiental:** en el que se tendrá en cuenta las emanaciones producidas en relación al medio, la contaminación del agua superficial y subterránea, del aire atmosférico e interior, la contaminación atmosférica global, contaminación del suelo, contaminación sonora, radiación electromagnética, radiación ionizante, la presencia de sustancias peligrosas o cualquier elemento agresivo para el medio.
- **Estudio de Impacto de Tránsito:** en el que se tendrá en cuenta la incidencia que se pueda provocar en la dinámica urbana, y las posibles interferencias con el flujo vehicular y los aspectos relevantes respecto a la accesibilidad y conectividad de la actividad.
- **Estudio de Impacto Urbano:** donde se considerará especialmente la ubicación de la actividad dentro de la ciudad, su compatibilidad con el uso preferente asignado a la zona, la escala edilicia y alcance de la misma, su compatibilidad morfológica con el entorno inmediato, grado de saturación de la zona respecto a la actividad y en general todo otro aspecto relevante de la actividad proyectada sobre el entorno.
- **Estudio de Impacto Social:** en que se tendrá en cuenta el efecto social local que pueda causar en cuanto al abastecimiento de la población, la accesibilidad al mismo y la compatibilización con otros servicios existentes.

El estudio lo realizará quien desea desarrollar la actividad y se gestionará ante la Oficina competente de la Intendencia Departamental.

Artículo 101.- (Clasificación tipológica de usos y actividades del suelo)

La clasificación tipológica de usos y actividades del suelo se desarrolla de acuerdo a los objetivos y criterios establecidos en el instrumento de ordenamiento territorial, regulando la implantación de las mismas en base a su definición en la ordenación; según el tamaño del predio y la escala edilicia; según los parámetros ambientales, urbanos y tipomorfológicos, determinando éstos últimos el mayor o menor grado de compatibilidad de las distintas actividades entre sí; por el grado de saturación y por su temporalidad.

Se establece una división en función de los usos preferentes, entendidos éstos como el destino predominante que se asigna a un área o zona del territorio:

Uso residencial con servicios y equipamientos complementarios

Se entiende por uso residencial el que tiene por finalidad exclusiva o principal el alojamiento permanente de personas que constituyen una unidad familiar autónoma. Se incluye en esta actividad, la eventual actividad de usos anexos, secundarios o auxiliares, condicionados y compatibles con ella.

Se entiende como actividad complementaria aquella que tendrá que existir como equipamiento o dotación necesaria derivada del uso preferente y en estrecha relación con éste.

Uso residencial mixto

Corresponde a áreas urbanas con diversidad de actividades, residencial, social, cultural, comercial, de servicios e industriales inocuas, las cuales pueden coexistir sin perder éstas ninguna de las características que le son propias.

Uso residencial productivo

Corresponde a áreas donde coexisten la actividad residencial y aquellas actividades vinculadas a la producción hortícola, sin perder ninguna las características que le son propias.

Uso actividades múltiples

Corresponde a las áreas de suelo suburbano, caracterizados por la presencia de estructuras edilicias no residenciales. Se localizan dentro de ellas las actividades predominantemente industriales de mediano y pequeño porte, de servicios, logísticas, tecnológicas, de investigación, entre otras, siempre que se ajusten a los parámetros establecidos en los instrumentos de ordenación, no permitiéndose la instalación de actividades peligrosas, insalubres o que sean incompatibles con el carácter propio de la misma.

Uso industrial

Corresponde a las áreas de suelo suburbano, donde se admite la localización de actividades industriales y agro-industriales de pequeño, mediano y gran porte y otras actividades económicas y de servicios que presenten características peligrosas, insalubres, incompatibles con el tejido urbano, industriales molestos, potencialmente contaminantes, industriales agresivos, aquellas que por su funcionamiento, escala edilicia y características propias requieren grandes zonas de expansión.

Artículo 102.- (De la categoría de los establecimientos de acuerdo a su tamaño)

Por su escala edilicia y alcance de las actividades se definen tres categorías, de acuerdo con la superficie ocupada:

a) **Categoría I:** Establecimientos de gran porte; actividades que requieren superficies iguales o mayores a 3.000 m². Son los que se desenvuelven a escala regional o departamental, requieren en todos los casos y previo a su instalación un estudio de impacto territorial y de grandes superficies. Se priorizará su localización sobre estructuradores viales.

b) **Categoría II.** Establecimientos de porte mediano; actividades que requieren superficies mayores o iguales a 500 m² y menores de 3.000 m². De nivel urbano o sub-urbano. Se priorizará su localización en vías jerarquizadas y dentro del tejido, siempre y cuando la logística de operación se realice dentro del propio predio.

c) **Categoría III.** Establecimientos de pequeña escala; actividades que requieren superficies menores a 500 m². De alcance regional o local. Se priorizará la localización en centralidades zonales y locales, o sobre vías principales, siempre y cuando la logística de operación se realice dentro del propio predio.

Artículo 103.- (Normas sobre atributos urbanísticos y edificabilidad)

Se establecen los siguientes tipos de atributos para la caracterización urbanística de cada zona de uso preferente, los cuales generan 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 impacto urbanísticos.

Constituyen atributos urbanísticos:

Superficie mínima de parcela: la superficie mínima de los predios queda definida en la ficha normativa correspondiente en cada zona de uso preferente. Sin perjuicio de ello, la superficie mínima es de 300 m² (trescientos metros cuadrados), con carácter excepcional, en las actuaciones de los programas públicos de hábitat social o de densificación urbana de áreas consolidadas, los instrumentos de ordenamiento territorial podrán permitir superficies menores.

A los efectos del cálculo del área del predio, no podrán computarse las áreas inundables o de conflicto ambiental.

Usos del suelo autorizados, condicionados y prohibidos: en cada una de las fichas normativas correspondiente a las zonas de uso preferente, quedará determinada las actividades autorizadas, condicionadas y prohibidas.

Ancho mínimo

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ortogonalmente sobre la alineación oficial exterior de la misma con la vía o espacio público. Se considerará válida la expresión anterior, siempre que dicha distancia se mantenga en un 40% de la profundidad del predio.

Factor de ocupación del suelo (FOS)

Se entiende por Factor de Ocupación del Suelo (FOS), el porcentaje de la superficie total del predio que se puede ocupar con edificaciones. Queda establecido en la ficha normativa correspondiente en cada zona de uso preferente.

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

- a) Las salientes que se proyectan hacia el retiro.
- b) Los balcones, aleros, terrazas o cualquier elemento cuyo volado sea menor o igual a 1.50 metros, siempre que no conformen un cuerpo cerrado saliente.
- c) Pilastras y molduras de hasta 0.3 metros de proyección horizontal.
- d) Pérgolas cuya proporción de huecos sea mayor o igual al 70%.
- e) Cuando se trate de pérgolas cuya proporción de huecos sea menor de 70% y mayor o igual al 50%, se considerará únicamente la mitad de su proyección horizontal sobre el terreno.
- f) Cuando se trate de pérgolas cuya proporción de huecos sea menor al 50% se considerará a los efectos del cálculo la totalidad de su proyección horizontal sobre el terreno.

Altura máxima de las construcciones

La altura máxima específica para las construcciones, queda establecida en la respectiva ficha normativa correspondiente a cada zona de uso preferente y se medirá desde el punto medio del nivel de vereda frente al predio.

Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS)

Se entiende por Factor de Impermeabilización del Suelo, (FIS), el porcentaje de la superficie total del predio que puede recubrirse con materiales impermeables. Se contabilizan como superficies impermeables todas las superficies techadas y/o pavimentadas con materiales de baja permeabilidad tales como hormigón o carpeta asfáltica, incluidos el balasto compactado y/o en la que se coloquen elementos que restrinjan en forma muy significativa la infiltración de agua en el terreno bajo los mismos, tales como rolos o contenedores.

Retiros frontales

Se entiende por retiro frontal la afectación del espacio dentro del área privada del predio que separa las edificaciones de la vía pública. Dicho espacio se define de acuerdo a las distintas zonas de uso preferente y a los diferentes usos del suelo.

En todos los casos el retiro frontal debe medirse normalmente desde la alineación oficial hasta los paramentos más salientes del edificio que se construya o refaccione, exceptuados los cuerpos salientes.

Construcciones en retiros frontales

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

Retiros laterales

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

En todos los casos el retiro lateral deberá medirse normalmente desde la divisoria lateral del predio hasta los paramentos más salientes del edificio que se construya o refaccione.

Construcciones en retiros laterales

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

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

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

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

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

Retiros con regularización de obras

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

TITULO IV

ACTUACIÓN Y GESTIÓN EN EL MARCO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I

CARACTERES GENERALES DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN TERRITORIAL

Artículo 104.- (La dirección y control de la actividad de ejecución del planeamiento)

La dirección y control de toda actividad de ejecución e implementación de los instrumentos de ordenamiento territorial corresponde a la Intendencia Departamental, así como la función normativa de desarrollo de la Ley N° 18.308 en lo concerniente a la materia de gestión y ejecución territorial.

En tal sentido, el artículo 14 de la Ley de Ordenamiento Territorial manifiesta que los Gobiernos Departamentales tendrán la competencia para *“establecer y aplicar regulaciones territoriales”* sobre usos, fraccionamientos, urbanización, etc, *“en todo el territorio departamental mediante la elaboración, aprobación e implementación de los instrumentos de ordenamiento territorial”*.

Artículo 105.- (Funciones de la Intendencia Departamental en la actuación territorial)

A la Intendencia Departamental le corresponde, en la gestión de la actuación territorial, las siguientes funciones:

a) La dirección de la actividad de ejecución, adoptando las decisiones sustantivas sobre la gestión de la actuación territorial en:

a.1) Delimitar el perímetro de actuación, definiendo el ámbito territorial objeto de la gestión de ejecución.

a.2) Decidir la forma o sistema en que se va a gestionar la ejecución del perímetro de actuación, estableciendo los plazos de ejecución y fuentes de financiamiento.

a.3) Aprobar los instrumentos de ordenamiento territorial correspondientes.

b) El control posterior del desarrollo y aplicación de las decisiones básicas de gestión previamente adoptadas:

b.1) El control de la actividad propia de ejecución urbanística.

b.2) El control del efectivo cumplimiento de las obligaciones territorial en el proceso de ejecución (obligaciones de compensación de cargas y beneficios y retorno de valorizaciones).

c) En la actividad de ejecución participarán los particulares en los términos establecidos en la presente Ordenanza.

Artículo 106.- (Regímenes de Gestión Territorial)

En la presente Ordenanza se establecen diversos regímenes de gestión que se conforman por el conjunto integrado de decisiones de ordenamiento territorial y en fase de ejecución relacionadas con:

a) El régimen jurídico de suelo aplicable a la categoría y subcategoría.

b) El régimen urbanístico específico asignado a las áreas y sectores del suelo urbano y suburbano.

c) El modo de gestión de la actividad de ejecución territorial.

d) El grado de desarrollo del ordenamiento territorial.

e) La situación jurídica de las edificaciones y construcciones al momento de vigencia del ordenamiento.

Artículo 107.- (Modos de Gestión Territorial)

Se denomina actuaciones territoriales las acciones que generan el cambio territorial y según sus características, se regulan y gestionan en forma diferenciada.

Las actuaciones territoriales se diferencian por la conjunción de cuatro factores:

- i) La categoría de suelo afectado: rural, urbano, suburbano o cualquiera de los anteriores con el atributo de potencialmente transformable.
- ii) El contenido de la actuación: infraestructuras, urbanización, parcelación, edificación, uso, y las combinaciones entre ellos.
- iii) El espacio de actuación: parcelas, perímetros que abarquen un conjunto de parcelas y espacio público, o solamente espacio público.
- iv) Quienes las llevan adelante: propietarios singulares, grupos de propietarios asociados, el Estado, o sus combinaciones.

Artículo 108.- (Tipos de actuaciones territoriales)

En función de los criterios enunciados en el artículo precedente, se distinguen tres categorías principales de actuación territorial:

a) **Actuación aislada o singular pública o privada:** corresponden a las actividades de ejecución territorial o edificatoria que no precisa instrumentos de gestión sistemática y que pueden acometerse directamente con la correspondiente autorización una vez establecido el ordenamiento detallado, bien porque no precisan de previas actuaciones de transformación, o bien porque la transformación territorial ha acontecido, o bien porque la transformación territorial pendiente no es sustantiva y puede acometerse de forma progresiva e individualizadamente.

Son actuaciones cuya gestión se desarrolla de modo asistemático:

a.1) Actuaciones uniparcelarias en predio con uso privado en las categorías de suelo rural, en el suelo urbano en subcategoría consolidado y en suelo suburbano en los enclaves con tratamiento de protección o mantenimiento.

a.2) Actuaciones aisladas de dotación pública en suelo urbano consolidado.

a.3) Actuaciones de transformación parcial en áreas de regularización e integración urbana, cuando no se ejecuten mediante perímetros de actuación.

La consideración de una actuación como singular o asistemática, no le exime de los deberes de cesión obligatoria.

b) **Actuaciones integradas o de gestión sistemática:** corresponde a las actividades de ejecución territorial para el cumplimiento de los deberes territoriales que se realizan en el seno de una pluralidad de predios que conforman un perímetro de actuación objeto de una transformación urbanística integral y que, por ello, precisa ejecutarse mediante una gestión sistemática.

La gestión sistemática o actuaciones integradas se aplican en los siguientes ámbitos:

b.1) Áreas y sectores de la categoría de suelo urbano no consolidado, sea porque esté atribuida originariamente por el Plan Local o Directrices Departamentales, sea porque es

adquirida por la aprobación de un Programa de Actuación Integrada en ámbitos potencialmente transformables que originariamente contasen con otra categoría de suelo (suelo rural o suburbano).

b.2) Sectores en categoría suburbana adquirida tras la aprobación de un PAI que incorpore a esta categoría los terrenos que originariamente pertenecían a la categoría rural con el atributo de potencialmente transformable.

Corresponde a procesos de urbanización, consolidación urbana o renovación urbana (reurbanización), parcelamientos y reparcelamientos.

c) **Actuaciones públicas dotacionales:** son las que se realizan en suelo público o suelo privado afectado por servidumbres para producir bienes públicos: construcción de infraestructuras, acondicionamiento de espacios públicos, ciertos equipamientos, en suelo urbano, suburbano o rural.

Artículo 109.- (Actuación y Gestión Territorial de iniciativa pública, privada y mixta)

La gestión urbanística y territorial es el mecanismo de ejecución de los instrumentos de ordenamiento territorial, que se concreta mediante actuaciones singulares, integradas o dotacionales, las que comprenden diferentes tipos de acciones.

Las actuaciones de las personas públicas y privadas sobre el territorio, deberán ajustarse a la planificación vigente y serán fiscalizadas y supervisadas por las autoridades departamentales con competencia urbanística y territorial.

La dirección y ejecución de la gestión territorial y urbana corresponde a la Intendencia Departamental, así como a los de los demás organismos públicos de acuerdo a sus competencias.

Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos de la planificación urbanística así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada o mixta, mediante los mecanismos previstos en la presente Ordenanza.

CAPITULO II

REGÍMENES DE GESTIÓN EN ATENCIÓN A LAS CATEGORÍAS DE SUELO Y EL GRADO DE SU ORDENAMIENTO PORMENORIZADO

Artículo 110.- (Concepto y Tipos de Régimen de Gestión de Suelo)

Los Regímenes de Gestión de Suelo se definen como el marco jurídico que regula las relaciones entre los privados y entre éstos y la Administración durante la autorización y ejecución de las actuaciones.

La categorización de suelo y sus procesos de transformación, dan lugar a diversos regímenes de gestión, que regulan la participación de los distintos actores territoriales, definiendo sus derechos y obligaciones y sus formas de vincularse.

En la formulación, gestión y ejecución de la planificación urbanística y territorial, la Intendencia Departamental asegurará el cumplimiento del artículo 6 de la Ley Nº 18.308.

Artículo 111.- Se establecen cinco Regímenes de Gestión de Suelo básicos: general, de usos condicionados, patrimonial, de gestión asociada y de obra pública.

Régimen General: es el régimen que corresponde a las actuaciones aisladas o singulares cuando se producen en zonas reglamentadas, donde existe normativa de usos y edificación bien definidas (categoría de suelo urbano, suburbano o rural).

Régimen de Usos Condicionados: es el régimen que corresponde para usos y actividades que puedan presentar riesgos de impactos negativos, donde el procedimiento de autorización por parte de la Intendencia Departamental, puede requerir estudios de impacto territorial y/o estudios de impacto ambiental específico. En estos casos, el proyecto deberá ajustarse para eliminar, reducir, mitigar y compensar estos impactos hasta niveles aceptables (categoría de suelo urbano, suburbano o rural).

Régimen Patrimonial: es el régimen que se aplica cuando las actuaciones singulares refieren a inmuebles que se encuentran afectados por una protección patrimonial o ambiental, consagrada en inventarios, catálogos o planes de manejo, y las autorizaciones están sujetas a un estudio particularizado, donde se considerarán los impactos del proyecto sobre los bienes protegidos (arqueológicos, arquitectónicos, urbanos, de paisaje o ambientales), tanto en suelo categoría urbana, suburbana o rural.

Régimen de Gestión Asociada: este régimen se aplica a las actuaciones integradas, que abarcan un conjunto de parcelas y espacios públicos, en una única operación. Éstas pueden ser :

- De urbanización a partir de suelo rural con el atributo de potencialmente transformable.
- De consolidación urbana en áreas con infraestructuras incompletas o insuficientes para el destino asignado al suelo (suelo urbano no consolidado o suburbano).
- De renovación o reconversión urbana, en áreas cuyos usos y/o edificaciones ya no se justifican, o perdieron vigencia.

Una actuación integrada tiene como objetivo garantizar un desarrollo urbano de calidad, respondiendo a un proyecto y asegurando el cumplimiento de los derechos y deberes territoriales de cesión, equidistribución de cargas y beneficios, y participación pública en las valorizaciones. Se basa en la gestión asociada entre propietarios privados y/o entre éstos y actores públicos. Este régimen de gestión aplica para suelo urbano, suburbano o rural transformable.

Régimen de Obra Pública: este régimen regula las actuaciones públicas en suelo público, ya sea para el tendido de redes de infraestructura o para la construcción de calles, plazas y parques o cualquier otro bien público.

Artículo 112.- (Régimen de gestión y ejecución de las actuaciones en el suelo categoría rural)

1. Las actuaciones edificatorias y usos del régimen del suelo rural, podrán ser realizadas inmediatamente por los propietarios de terrenos o los legitimados para su uso, una vez aprobado el instrumento de ordenamiento territorial que establezca la categoría rural, sin precisar para ello planeamiento especial de desarrollo. Aquellas actividades comprendidas en el artículo 610 de la Ley N° 18.719, de 27 de diciembre de 2010, tales como: disposición de residuos, parques y generadores eólicos, plantas de tratamiento, actividades complementarias o vinculadas a las actividades agropecuarias y extractivas, deberán contar para su ejecución la previa autorización de la Intendencia Departamental.
2. No requerirán autorización de la Intendencia Departamental, para edificar la vivienda del productor rural y del personal del establecimiento, así como aquellas edificaciones

directamente referidas a la actividad rural, salvo que el instrumento de ordenamiento territorial así lo exija.

3. Quedan prohibidas las edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos, y todas las que representen el asentamiento de actividades propias del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o que hagan perder el carácter rural o natural al paisaje.

4. En suelo rural quedan por definición, excluidos de todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial y comprendidos en toda otra limitación que establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial (artículo 31 de la Ley Nº 18.308).

5. Las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos agropecuarios no precisan declaración de compatibilidad o admisibilidad, por ser usos propios o característicos del suelo rural, sin perjuicio de que deban realizarse de conformidad con las determinaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes.

6. Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el suelo rural, deberán resolver y costear su acceso y sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada.

Artículo 113.- (Régimen de gestión y ejecución de las actuaciones en el suelo suburbano)

1. Las actuaciones edificatorias y usos del régimen del suelo suburbano podrán ser instaladas inmediatamente por los propietarios de terrenos o los legitimados para su uso, una vez haya sido aprobado el instrumento de ordenamiento territorial que establezca su ordenamiento completo y detallado.

Si el Plan Local no desarrolla íntegramente las condiciones de uso y edificación aplicables a un área de categoría suburbano o no remite a un instrumento anterior aprobado, asumiendo el ordenamiento detallado del mismo, deberá formularse un Plan Parcial para el establecimiento del ordenamiento detallado, que deberá ajustarse a las limitaciones establecidas en el Plan Local.

2. Para la ejecución de las actuaciones edificatorias y usos pretendidos, deberá obtenerse la autorización de la Intendencia Departamental, y no podrá iniciarse aquellos actos de uso del suelo sin la Resolución correspondiente.

3. El régimen de gestión en los enclaves que tengan la categoría suburbana establecida en el instrumento de ordenamiento territorial general, será por actuaciones singulares o asistemáticas.

4. Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el suelo suburbano deberán resolver y costear su acceso y sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir, y el tratamiento, eliminación o disposición de toda clase de residuo. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada. Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica en la que se solicite permiso.

No obstante, en los enclaves suburbanos con categoría adquirida derivada de la aprobación de un PAI no caducado, su régimen de gestión será el establecido en el propio instrumento aprobado y deberán disponer de las obras de infraestructura exigida por éste, que serán financiadas por los beneficiarios de la actuación.

5. En los terrenos categorizados como Suburbano con el Atributo de Potencialmente Transformable, y hasta tanto no sea aprobado el PAI, se aplicará el régimen específico establecido en el Título III de la presente Ordenanza, para el suelo suburbano con dicha categoría.

Artículo 114.- (Régimen de gestión y ejecución de las actuaciones en el suelo subcategoría urbano consolidado)

1. El régimen de gestión del suelo urbano consolidado será por actuaciones singulares o asistemáticas y no podrán iniciarse los actos de uso del suelo sin el permiso correspondiente.

2. Las actuaciones edificatorias y usos podrán ser instados inmediatamente por los propietarios de terrenos o los legitimados para su uso, una vez haya sido aprobado el instrumento que establezca su ordenamiento completo y detallado y su parcela cuente con las infraestructuras adecuadas para merecer la condición de solar.

3. La condición de solar es la aptitud de un predio del suelo urbano para ser edificado, por contar con su ordenamiento pormenorizado establecido y disponer de forma efectiva la conexión a las infraestructuras de redes y servicios urbanos que posibilitan el uso y la intensidad edificatoria.

Los requisitos para merecer la condición de solar pueden deducirse del contenido del inciso primero del artículo 1 de la Ley Nº 13.493 (reformado por el artículo 83 de la Ley de Ordenamiento Territorial. Por tanto, la condición de solar exige que el predio de suelo urbano consolidado cuente con los servicios habilitados de agua potable y energía eléctrica, conexión a red de saneamiento, más los servicios generales de pavimento, red de drenaje pluvial y alumbrado público.

Cuando la parcela no cuenta con la condición de solar, se impondrá como requisito para otorgar el permiso de construcción, la ejecución previa o simultánea de las obras necesarias para permitir la conexión a los servicios de infraestructuras y dotarlo de aceras adecuadas para permitir la movilidad general de los ciudadanos.

4. Los Planes Locales deben disponer directamente el ordenamiento pormenorizado y detallado de las áreas del suelo urbano consolidado.

Si el Plan Local no desarrolla íntegramente la labor de establecimiento de las condiciones particulares de uso y edificación aplicables a un área con categoría urbano consolidado, deberá formularse un Plan Parcial para el establecimiento del ordenamiento.

No obstante, hasta tanto se apruebe el Plan Parcial se aplicarán las condiciones establecidas en las reglamentaciones departamentales anteriores que resultaban aplicables a la zona, salvo aquellas determinaciones que resulten contradictorias con las disposiciones del Plan Local para el ámbito.

Artículo 115.- (Régimen de gestión provisional en áreas o sectores de suelo subcategoría urbano no consolidado pendientes de desarrollo)

1. En áreas y sectores del suelo urbano no consolidado no podrá iniciarse la actividad de ejecución hasta tanto se encuentre aprobado el instrumento que establezca su ordenamiento pormenorizado.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en áreas de renovación urbana o como sectores del suelo urbano no consolidado, podrán presentar la iniciativa de formulación del PAI, de conformidad con la regulación establecida en el Título II, y solicitar que la redacción del mismo se realice por la iniciativa privada.

No obstante ello, se deberá trabajar en coordinación con los técnicos de la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia Departamental. En el transcurso del mismo, se irá ajustando el documento de acuerdo a las indicaciones y criterios establecidos por los técnicos de la Intendencia, con la finalidad de dar cumplimiento y desarrollar los objetivos y directrices de ordenamiento, adoptando criterios sobre la ordenación pormenorizada del ámbito en cuestión.

3. Los propietarios de terrenos incluidos en áreas de regularización de suelo urbano no consolidado que no cuenten con ordenamiento detallado establecido en el Plan Local, podrán presentar el correspondiente Plan Especial o, en su caso, instar a la Intendencia para su formulación de Oficio.

No obstante ello, se deberá trabajar en coordinación con los técnicos de la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia Departamental. En el transcurso de la misma, se irá ajustando el documento de acuerdo a las indicaciones y criterios establecidos por los técnicos de la Intendencia, con la finalidad de dar cumplimiento y desarrollar los objetivos y directrices de ordenamiento, adoptando criterios sobre la ordenación pormenorizada del ámbito en cuestión.

4. En las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado pendientes de establecer su ordenamiento pormenorizado y de ejecutarse las actuaciones de transformación, no se otorgará autorización de nueva edificación o implementación de nuevos usos, urbanización, o fraccionamiento de predios.

No obstante, hasta tanto se procesa a la aprobación de los instrumentos de ordenamiento pormenorizado y de gestión para la ejecución de las actuaciones de transformación, en las edificaciones ya existentes construidas con anterioridad en el sector o área con la correspondiente autorización (o sin ésta cuando la misma no fuese exigible al tiempo de su construcción), podrán autorizarse las obras de conservación y consolidación precisadas para el mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y estabilidad.

5. Cuando las edificaciones existentes se destinen a actividades económicas en funcionamiento (que cuenten con la debida autorización), se pueden autorizar, (además de las obras mencionadas anteriormente), las obras de mejora o reforma destinadas a la incorporación de nuevas tecnologías para una explotación más eficiente o para la implantación de medidas de protección ambiental, siempre que el uso al que se destinen no esté expresamente prohibido por el instrumento de ordenamiento territorial.

6. Si el área o sector cuenta con instrumento de ordenamiento pormenorizado aprobado o con su proyecto de urbanización aprobado, se podrá otorgar autorización para iniciar las obras de edificación de forma simultánea a las de urbanización, siempre que la finalización de éstas quede convenientemente garantizada ante la Intendencia Departamental.

Artículo 116.- (Régimen de gestión en áreas o sectores de suelo subcategoría urbano no consolidado con ordenamiento pormenorizado establecido)

1. Una vez aprobado el instrumento de ordenamiento territorial que establezca el ordenamiento pormenorizado del área o sector del suelo urbano no consolidado, la actividad de ejecución territorial se realizará de conformidad con las disposiciones establecidas por la presente Ordenanza (Título IV - Actuación y Gestión en el Marco del Ordenamiento Territorial, Capítulo III – Regímenes de Gestión de las Actuaciones Integradas de Transformación Territorial) para la gestión de actuaciones integradas a través de perímetros de actuación.

Hasta tanto se aprueben los instrumentos de gestión territorial propios de la ejecución de los perímetros de actuación, quedarán suspendidos los permisos de nuevas obras de construcción y no se admitirá nuevos fraccionamientos en el interior del perímetro de actuación, salvo los que vayan dirigidos a facilitar las operaciones reparcelatorias. En las edificaciones existentes y hasta tanto se proceda a la aprobación de los instrumentos de gestión territorial, se aplicará el régimen de intervenciones establecido en el numeral 4 del artículo anterior.

Artículo 117.- (Régimen de gestión de sectores que resulten delimitados por PAI que alteren su categoría establecida)

La actividad de ejecución territorial de las actuaciones de transformación territorial correspondientes a los sectores que adquieran la condición del suelo urbano no consolidado o de suburbano como consecuencia de la aprobación de un PAI, su actividad de ejecución se realizará conforme a las disposiciones establecidas en el Capítulo III – Gestión de las Actuaciones Integradas a través de Perímetros de Actuación, así como las especialidades incorporadas en el propio PAI que resulte aprobado.

CAPITULO III

REGÍMENES DE GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS DE TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL

Sección I

Disposiciones comunes de las Actuaciones Integradas

Artículo 118.- (La gestión de las actuaciones integradas)

1. Las siguientes actuaciones de transformación territorial precisan ejecutarse de forma sistemática a través de un perímetro de actuación:

a) Actuaciones de transformación integral para nuevo desarrollo urbano en suelo urbano no consolidado con categoría original atribuida o en categoría adquirida por previa aprobación de un PAI en los ámbitos potencialmente transformable de otra categoría anterior.

b) Actuaciones de transformación integral para la renovación urbana en suelo categoría urbano no consolidado.

c) Actuaciones de transformación en áreas de regularización e integración urbana que precisen ejecutarse por perímetros de actuación.

d) Las actuaciones de transformación para adquirir la categoría de suburbano, como consecuencia de la previa aprobación del PAI en ámbito potencialmente transformable con previa categoría rural.

e) Las actuaciones de transformación de suelo en un sector del territorio de cualquier categoría de suelo que no cuenta con el Atributo de Potencialmente Transformable, o modifica la categoría, el uso principal o la morfología prevista para un sector de suelo que ya cuenta con el Atributo de Potencialmente Transformable.

2. Las actuaciones integradas se desarrollarán de conformidad con las disposiciones establecidas en el presente Capítulo. No obstante, la ejecución de las redes básicas de uso público incluidas en un perímetro de actuación podrá ejecutarse en forma anticipada, previa declaración de urgencia por parte de la Intendencia Departamental.

Artículo 119.- (Los derechos y deberes territoriales de propietarios de terrenos incluidos en actuaciones integradas)

El régimen de derechos y deberes territoriales de los propietarios de terrenos incluidos en las actuaciones de transformación urbanística de áreas o sectores de suelo urbano no consolidado o en ámbitos de otras categorías de suelo con PAI aprobado, es el siguiente:

1. Facultades del propietario de terrenos del suelo urbano no consolidado o en ámbitos provenientes de otras categorías que cuenten con PAI aprobado:

1.1 Facultades vinculadas al proceso de transformación.

En el supuesto de que el titular de suelo incluido en el ámbito de una actuación integrada decida incorporarse voluntariamente al proceso de transformación territorial, conforme a un sistema de gestión privada o de cooperación público-privado, cuenta tras la aprobación del correspondiente instrumento que establezca el ordenamiento pormenorizado con las siguientes facultades:

a) La facultad de promover la ejecución del ámbito del perímetro de actuación, presentando la correspondiente iniciativa de gestión privada o solicitando su desarrollo público-privado.

b) El derecho a la adjudicación de los solares resultantes de acuerdo al Proyecto de Reparcelación ajustado al ordenamiento territorial pormenorizado aprobado y en proporción a las aportaciones que haya realizado en el proceso de ejecución.

c) La facultad de edificar en los solares que le sean adjudicados en el proyecto de reparcelación, conforme a las determinaciones del instrumento de ordenamiento territorial y una vez que haya cumplido los deberes territoriales.

1.2 Facultad de renuncia a la incorporación al proceso de transformación.

El propietario cuenta con la facultad de renunciar a la incorporación al proceso de ejecución. Si la ejercita, se le reconoce el derecho a la indemnización legalmente prevista en expediente de expropiación, sin incorporar a la valoración, los beneficios que se derivan de dicho procesos de ejecución. Igualmente, si ha determinado un sistema de gestión del perímetro de actuación en un sistema público, se aplicará la expropiación con derecho a la indemnización legalmente prevista.

2. Deberes del propietario de terrenos de los ámbitos de actuaciones integradas:

Los propietarios que ejerzan voluntariamente su facultad de incorporarse al proceso de transformación del perímetro de actuación a través de un sistema de gestión privada o por cooperación público-privado, cuenta con las siguientes obligaciones territoriales vinculadas:

a) El deber de costear la urbanización necesaria para dotar al perímetro de actuación de los servicios urbanos necesarios para que los solares resultantes puedan ser edificados y asumir los demás gastos de gestión del sistema. El alcance de este deber se expresa en el artículo siguiente.

b) El deber de ceder a la Intendencia Departamental los terrenos previstos en el instrumento de ordenamiento territorial, en el interior del perímetro con destino a uso y dominio público.

c) El deber de ceder a la Intendencia Departamental los terrenos urbanizados edificables o inmuebles, en que se concrete el derecho de ésta a la participación en la mayor valorización o los mayores beneficios inmobiliarios que traen su causa de la transformación urbanística autorizada.

d) El deber de compensación entre todos los interesados del ámbito de la actuación que se hayan adherido al sistema de gestión, de los beneficios y cargas que se derivan de la ejecución.

3. El derecho ordinario al aprovechamiento urbanístico del titular de terrenos que se adhiera a la gestión en el ámbito de una actuación de transformación territorial, es igual a la aplicación del coeficiente de aprovechamiento básico del sector o área, a la superficie aportada por el propietario y deducido el porcentaje de participación de la Intendencia Departamental en el retorno de valorizaciones (plusvalías de mayores valores inmobiliarios consecuencia de la autorización de la actuación de transformación territorial).

Artículo 120.- (Alcance del deber de urbanizar y costear las cargas urbanísticas en las actuaciones integradas)

El deber de costear la urbanización necesaria para dotar al perímetro de los servicios urbanos necesarios y asumir los demás gastos de gestión del sistema, integra los siguientes conceptos, conforme establece el artículo 38 de la Ley N° 18.308:

a) Las obras de urbanización del interior del perímetro de actuación, incluyendo la ejecución y pavimentación de la red vial y de las redes de abastecimiento de agua potable, de drenaje de aguas pluviales, de evacuación de aguas servidas, de suministro de electricidad y alumbrado público en calidad y proporción suficientes a las necesidades de los usos e intensidades previstas en la actuación.

b) Las obras de conexión exterior del perímetro con la red vial general a fin de asegurar la continuidad de la trama urbana existente, y la conexión de las redes infraestructurales del perímetro a las redes urbanas preexistentes.

En todo caso, se considerarán como gastos de urbanización los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de todas las redes viales físicamente limítrofes al perímetro, salvo que se encuentren incluidas íntegramente en otro perímetro.

c) Los gastos necesarios vinculados a la gestión de la actuación son:

c.1) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucciones de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de las determinaciones del instrumento de ordenamiento en el interior del perímetro.

c.2) El coste, proporcional a los aprovechamientos del perímetro que genera la redacción del instrumento especial, el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización, así como todos aquellos que exija el desarrollo de las operaciones reparcelatorias, tales como el desarrollo de levantamientos topográficos, análisis de la estructura de la propiedad, gastos registrales, etc.

c.3) Los gastos por la administración y gestión del sistema.

Artículo 121.- (Alcance del deber de cesión a la Intendencia Departamental de los suelos con destinos a uso públicos en las actuaciones integradas)

1. El deber de cesión en favor de la Intendencia Departamental en pleno dominio de los terrenos previstos en el instrumento de ordenamiento territorial, en el interior del perímetro con destino a uso y dominio público, es una obligación a título de ley establecida en compensación del beneficio que supone la patrimonialización de los aprovechamientos que les atribuye dicho instrumento a los titulares adheridos al sistema. La adquisición de los terrenos con destino de uso público para la Intendencia Departamental es gratuita, y los adquiere en pleno dominio y libre de cargas de urbanización y gravamen de cualquier clase.

2. Serán objeto de cesión vinculado al proceso de las actuaciones integradas, los siguientes terrenos del interior del perímetro de actuación:

2.a) Los terrenos destinados por el instrumento que establece el ordenamiento pormenorizado, a los sistemas de la red de vialidad, sean de nivel general o de jerarquía inferior.

2.b) Los terrenos que reserva el instrumento que establece el ordenamiento pormenorizado, para ser destinados a los sistemas de espacios libres de nivel general o del nivel secundario, tales como parques, jardines u otras áreas recreativas de uso público.

2.c) Los terrenos que reserva el instrumento que establece el ordenamiento pormenorizado para ser destinados a los sistemas de equipamientos públicos, sean de nivel general o del nivel secundario, tales como centros educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, administrativos y demás dotaciones para interés público.

2.d) Los terrenos que reserva el instrumento para elementos pertenecientes a la red complementaria del sistema de movilidad, tales como paradas y espacios para el estacionamiento de vehículos del transporte público.

2.e) Los terrenos reservados por el instrumento para elementos pertenecientes a la red infraestructural, tales como estaciones y subestaciones de energía eléctrica, depósitos de almacenamiento de agua, plantas de tratamiento y depósitos de gas licuado.

3. La cesión de los terrenos de uso público con traslación del dominio, opera de pleno derecho por su figuración en los respectivos planos del Proyecto de Reparcelación o, en su caso, con los que acompañen declaración de no necesidad de éste, de conformidad con lo establecido en el artículo 43 de la Ley Nº 18.308, en su inciso final.

Los terrenos, una vez acontecida la cesión, quedarán adscritos al patrimonio de la Intendencia Departamental como bienes integrantes del dominio público.

Artículo 122.- (Alcance del deber de cesión a la Intendencia Departamental de terrenos en los que materializar el derecho de la Intendencia al retorno de valorizaciones o, en su caso, su compensación económica)

1. El derecho de la Intendencia Departamental reconocido en el artículo 46 de la Ley Nº 18.308, a la participación en el mayor valor inmobiliario que se generan en los terrenos como consecuencia de la acción de los poderes públicos al autorizar actuaciones de transformación, representa para los titulares adheridos al sistema de gestión, un deber legal de ceder a la Intendencia terrenos urbanizados edificables (o inmuebles), en que se pueda materializar el citado derecho.

El derecho de la Intendencia Departamental a la participación en las plusvalías generadas en los terrenos, nace desde el momento que alcance vigencia el instrumento que establezca el ordenamiento pormenorizado que posibilite la transformación y, consecuentemente, la generación de los mayores valores inmobiliarios de los suelos. No obstante, la exigibilidad para los titulares de los terrenos beneficiados de la actuación del cumplimiento de éste, se hará coincidir con el momento en que se apruebe la iniciativa para el desarrollo del sistema de gestión del perímetro de actuación previamente delimitado.

2. El derecho de la Intendencia Departamental a la participación en las plusvalías generadas, se materializará mediante cesión de pleno derecho de inmuebles libres de cargas de cualquier tipo a la Intendencia Departamental para su inclusión en la Cartera de Tierras. Preferentemente la cesión se realizará en el propio perímetro de actuación que genera el derecho a la participación, disponiéndose en parcelas resultantes con usos edificables.

No obstante, los promotores de la actuación que manifiesten su interés y compromiso por edificar los inmuebles que deben ser objeto de cesión de acuerdo con el instrumento, podrán acordar con la Intendencia la sustitución de dicha cesión por su equivalente en directo o permuta con otros bienes inmuebles de valor similar.

Si se procede a sustituir la cesión de las parcelas por su compensación económica, el porcentaje de edificabilidad correspondiente al derecho de la Intendencia se valorará teniendo presente el uso mayoritario establecido por el instrumento para el perímetro de actuación y además como si ya tuviese ejecutada su urbanización, por corresponder esta obligación a los beneficiados de la actuación.

3. En las actuaciones de transformación por cooperación pública-privada, si la Intendencia Departamental asume parte de los costos de urbanización, le corresponderá además, en compensación, la adjudicación de una edificabilidad equivalente al valor económico de su inversión. Igual previsión podrá contenerse en el convenio de gestión que regule las condiciones de desarrollo del sistema de gestión privada.

4. La cesión de los terrenos en que se concrete el derecho de la Intendencia a la participación de los mayores valores de la acción territorial de los poderes públicos, con traslación del dominio, opera de pleno derecho por su figuración en los respectivos planos del proyecto de reparcelamiento o, en su caso, con los que acompañen declaración de no

necesidad de éste, de conformidad con lo establecido en el artículo 43 de la Ley Nº 18.308, en su inciso final.

Las parcelas objeto de cesión en concepto de participación en las plusvalías, serán parcelas con usos privativos (lucrativos), que se integrarán como bienes patrimoniales de la Intendencia Departamental e ingresarán en su Cartera de Tierras.

Artículo 123.- (El cumplimiento del deber territorial de solidaridad de beneficios y cargas en actuaciones de transformación)

El deber de compensación de los beneficios y cargas que se derivan de la ejecución entre todos los interesados del perímetro de actuación que se hayan adherido al sistema de gestión, se cumplimentará en el Proyecto de Reparcelación del mismo, conforme a las previsiones de los artículos siguientes.

Artículo 124.- (El perímetro de actuación con fines de transformación territorial)

1. El perímetro de actuación es el ámbito de gestión en que se produce la ejecución conjunta de las previsiones de un instrumento de ordenamiento territorial y el cumplimiento de los deberes territoriales en un área objeto de una actuación de transformación.

Es un instrumento para la gestión de la actividad de transformación territorial que debe realizarse en las áreas y sectores sujetos a las actuaciones de gestión sistemática.

2. No podrán delimitarse perímetros de actuación con fines de transformación territorial:

- a) En ninguna de las subcategorías de suelo rural, salvo que se apruebe un PAI en cualquiera de sus modalidades.

- b) En suelo suburbano en las subcategorías pertenecientes a cualquier tipo de enclave que tenga atribuido el tratamiento de protección o de mantenimiento.

- c) En suelo urbano con subcategoría consolidado, sin perjuicio de la delimitación de perímetros con finalidad distinta a la de transformación.

3. El perímetro de actuación permite el cumplimiento de los deberes territoriales vinculados a las actuaciones de transformación y determina el ámbito territorial objeto del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación, que son instrumentos para el desarrollo de su gestión y ejecución territorial.

Los terrenos incluidos en el ámbito de los perímetros de actuación, están afectados con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Artículo 125.- (La delimitación de perímetro de actuación con fines de transformación territorial)

1. De acuerdo a lo establecido en el inciso final del artículo 54 de la Ley Nº 18.308, no puede delimitarse perímetro de actuación sin la aprobación del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa del ámbito objeto de ejecución, sin perjuicio de su delimitación y aprobación simultánea con el instrumento.

Con carácter ordinario, el perímetro de actuación coincidirá con el ámbito del sector o área objeto de un PAI y quedará delimitado con ocasión de la aprobación del instrumento, integrándose en su mismo procedimiento.

Si las áreas de regularización del suelo urbano no consolidado precisan ejecutarse sistemáticamente, la delimitación del perímetro de actuación se incorporará en el Plan Parcial o, en su caso, en el Plan Local siempre que éste asuma íntegramente el establecimiento del ordenamiento completo y detallado del área.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el numeral anterior, el instrumento especial de ordenamiento territorial podrá proceder a la división del área o sector en varios perímetros de actuación de forma justificada, para una ejecución autónoma diferenciada en el tiempo o modos de gestión, siempre que se asegure el cumplimiento de los cometidos que le asigna el artículo 56 de la Ley N° 18.308 y se garantice la homogeneidad en materia de beneficios y cargas de los diversos perímetros delimitados, sin que ello signifique que todos deban contar con los mismos parámetros, sino que se establezcan los mecanismos compensatorios adecuados para el reequilibrio.

Cada perímetro de actuación resultante deberá disponer de suficiente superficie y homogeneidad en su delimitación para poder ejecutar las previsiones del instrumento de ordenamiento territorial y contar con una cuantía de aprovechamientos y así poder satisfacer los derechos y cumplimentar los deberes territoriales de forma viable.

3. Los efectos jurídicos de la aprobación de la delimitación del perímetro de actuación, con ocasión de su inclusión en un instrumento, son los siguientes:

- a) Los predios incluidos en el perímetro de actuación quedarán afectados al cumplimiento de los deberes territoriales establecidos en la ley que se vinculan al proceso de transformación territorial.
- b) La determinación del ámbito territorial objeto del proyecto de urbanización y del proyecto de reparcelación, que serán coincidentes con el perímetro.
- c) La suspensión del otorgamiento de permisos de obras de nueva construcción, ampliación de las existentes y de fraccionamientos, hasta que no se aprueben los proyectos de urbanización y de reparcelación.

Artículo 126.- (Los sistemas de Gestión de la actividad de ejecución territorial desarrollada a través de perímetros de actuación)

De conformidad, con lo establecido en el artículo 57 de la Ley N° 18.308, los perímetros de actuación se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de gestión:

- a) Por iniciativa privada directa, constituyendo una entidad privada específica para los fines de ejecución o por convenio de gestión entre los titulares de los predios.
- b) Por cooperación público-privada, mediante la suscripción de convenio de gestión en el que se establezcan las bases de la ejecución del programa.
- c) Por iniciativa pública, expropiando la Administración la totalidad de los terrenos.

Artículo 127.- (Determinación del sistema de gestión del perímetro de actuación)

La determinación del sistema de gestión del perímetro de actuación corresponde al Gobierno Departamental y se realizará en el mismo instrumento que proceda a la delimitación de aquél.

El sistema elegido deberá justificarse atendiendo a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador; la capacidad de gestión y los medios económico-

financieros con que efectivamente cuente la Administración actuante y la iniciativa privada existente para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

Son preferentes aquellos sistemas de gestión que fomentan el desarrollo de la actividad de ejecución por iniciativa privada, conforme a lo dispuesto en el artículo 54 inciso segundo de la Ley Nº 18.308, sea en la modalidad directa o en la modalidad de cooperación o mediante operaciones concertadas conducidas por la Administración, con la participación de los propietarios e inversionistas (artículo 59 de la citada Ley).

Si el instrumento especial que establezca el ordenamiento detallado e incorpore la delimitación del perímetro de actuación se ha redactado a iniciativa particular y cuenta con el apoyo de titulares que poseen más del 50 % de la superficie del ámbito, y así se solicite, se determinará, en todo caso, el sistema de gestión privada, salvo que por razones de urgencia para el interés público convenga establecer el de expropiación.

El propietario de terrenos incluidos en un perímetro de actuación tiene en todo caso la facultad de participar en la ejecución de la actuación urbanizadora, de conformidad con lo dispuesto en esta Ordenanza, debiendo contar en el sistema de gestión privada y en el de cooperación con un plazo mínimo de un mes para decidir sobre su ejercicio, a contar desde que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados. En el caso del sistema de gestión público, el propietario podrá acordar de mutuo acuerdo con la Administración el pago de la indemnización en terrenos urbanizados en el propio ámbito del perímetro siempre que las condiciones de ordenamiento lo permitiesen.

Los actos jurídicos y materiales de ejecución de los instrumentos de ordenamiento en perímetros de actuación sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme al sistema de gestión establecido.

Sección II

El Desarrollo del sistema de gestión privada y el de cooperación

Artículo 128.- (Procedimiento para la aprobación de iniciativa de desarrollo del sistema de gestión privado)

Una vez aprobado el instrumento que establezca el ordenamiento pormenorizado completo, delimite el perímetro de actuación y establezca el sistema de gestión privado, se podrá iniciar la actividad de ejecución territorial.

Los propietarios de los terrenos podrán presentar dentro del plazo máximo establecido en el instrumento, comunicación a la Intendencia de ejercicio de su facultad para promover el proceso de transformación territorial, acompañada de la siguiente documentación:

- a) Las bases del convenio de gestión o la indicación de la naturaleza y principales características del ente que pretenden constituir.
- b) El Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, al menos en grado de avance.
- c) La relación de propietarios incluidos en el perímetro, con indicación de aquellos que asumen la iniciativa.
- d) Los compromisos de cumplimiento de los deberes territoriales vinculado a la actuación.

Artículo 129.- (Modalidades de gestión privada directa)

Las modalidades de gestión privada directa que pueden adoptarse son:

a) La constitución de una entidad privada con personería jurídica propia, que adquiera la condición de único titular; entre otras, sociedades mercantiles, grupos e interés económico.

b) La constitución de un único patrimonio fiduciario con la finalidad del cumplimiento de deberes territoriales, afectando parte de los aprovechamientos, y distribución posterior de los beneficios una vez cumplimentados aquellos.

c) Cualquier otro tipo de convenio o contrato en el que, los titulares acuerden un reparto de los beneficios y de las cargas, quedando aseguradas las cesiones y contraprestaciones que tenga derecho la Intendencia, y una ejecución unitaria de la obra urbanizadora, aun cuando se desarrolle en fases o etapas en el tiempo.

La Intendencia Departamental analizará la documentación presentada y de ajustarse a las previsiones del instrumento cuya ejecución se pretende, dictará resolución de admisión a trámite de iniciativa, que será comunicada a todos los propietarios de terrenos del perímetro de actuación.

En esta comunicación se requerirá específicamente a los propietarios que no se hayan adherido previamente a la iniciativa, para que en un plazo de 30 (treinta) días se pronuncien sobre su voluntad de incorporarse a ella, o bien ejercitar su derecho a la justa indemnización en expediente de expropiación. No obstate, la constitución del ente no impone la obligación del propietario (que no ha presentado la iniciativa) de tener que integrarse en el ente, pudiendo él suscribir convenio específico con el ente constituido sobre la forma de abonar los costes de cargas que le corresponden.

Transcurrido el plazo otorgado, por resolución del Intendente se aprobará la iniciativa privada para el desarrollo del sistema de gestión privada, aceptando la constitución del ente o convenio propuesto; se determinará el conjunto de propiedades que finalmente quedan adheridas, y se declarará que la Intendencia Departamental queda habilitada para iniciar el expediente de expropiación de terrenos, bienes y derechos incluidos en el perímetro de actuación que no se hayan adherido a la incorporación al proceso de transformación.

Además, en la resolución de aprobación de la iniciativa, se requerirá a los propietarios adheridos para que en el plazo máximo de un mes se proceda a la constitución del ente o, en su caso, a la suscripción formal del convenio de gestión, y a la presentación del proyecto de Reparcelación y el proyecto de Urbanización.

En todo caso, la iniciativa deberá alcanzar en el momento en que se proceda a su autorización, el apoyo de los propietarios que cuenten con titularidades que representen un porcentaje significativo (al menos el 60% de la superficie de terrenos del perímetro de actuación y, al tiempo, el apoyo de la mitad más uno del número total de propietarios incluidos en el perímetro).

De no alcanzarse estos apoyos, se denegará la iniciativa, pudiendo presentarse otra, o alterarse el sistema de gestión o analizarse la posibilidad de división del perímetro en atención a la localización de los predios que hubiesen manifestado su voluntad de incorporarse al proceso de transformación.

Artículo 130.- (Desarrollo del sistema de gestión por cooperación pública-privada)

La iniciativa para desarrollar el sistema de gestión por cooperación precisa de un convenio de gestión con la necesaria participación de la Intendencia y los propietarios, o bien, la creación de un ente mixto, sea con personería jurídica (sociedad mercantil de capital público-privado) o sin ella, en modo de consorcio.

En virtud del convenio de gestión o de constitución del ente, los propietarios aportan los terrenos al proceso de transformación y la Administración asume la labor de urbanización con financiación a cargo de los propietarios, bien con aportaciones dinerarias, o bien, con entrega de parcelas edificables en el propio ámbito o fuera del mismo.

En áreas o sectores indicados por el instrumento, el sistema de gestión por cooperación admitirá la posibilidad de dar entrada para financiar los costes de urbanización a inversionistas terceros, siendo retribuida su aportación a la financiación de la actuación, mediante la adjudicación de parcelas edificables por valor del coste de urbanización asumidos, de conformidad con las previsiones del artículo 59 de la Ley N° 18.308 sobre operaciones concertadas conducidas por la Intendencia, con la participación de los propietarios e inversionistas.

La iniciativa de gestión por cooperación pública-privada se desarrollará del mismo modo que el procedimiento indicado en el artículo 119 de la presente Ordenanza, referido a la aprobación de la iniciativa de gestión privada directa, con las siguientes particularidades:

a) La iniciativa para desarrollar el sistema por cooperación será presentada por titulares de terrenos del perímetro de actuación o impulsada de oficio por la Intendencia. En cualquiera de estas opciones, se deberá presentar idéntica documentación complementaria que la exigida para la aprobación de iniciativa de desarrollo del sistema de gestión privado (artículo 119 de la presente Ordenanza), adaptada a las características propias del sistema de cooperación.

b) La aprobación de la iniciativa de desarrollo del sistema de cooperación precisa en todo caso de la aceptación de la Intendencia y el apoyo de la mitad más uno del número total de propietarios incluidos en el perímetro.

c) La resolución del Intendente de la aprobación de la iniciativa para el desarrollo del sistema de gestión por cooperación, implicará la autorización para la constitución del ente o para la suscripción del convenio propuesto, determinando el conjunto de propiedades que finalmente quedan adheridas, y declarará que la Intendencia Departamental queda habilitada para iniciar el expediente de expropiación de terrenos, bienes y derechos incluidos en el perímetro que no se hayan adherido a la incorporación al proceso de transformación por cooperación.

El desarrollo de la iniciativa del sistema de cooperación precisa de la aprobación de un proyecto de Reparcelación y de un proyecto de Urbanización.

Artículo 131.- (El Proyecto de Reparcelación del perímetro de actuación)

1. El desarrollo de los perímetros de actuación con sistema de gestión privada directa o el de cooperación pública-privada, precisará la aprobación de un Proyecto de Reparcelación, excepto en los casos en que pueda declararse su no necesidad conforme a las previsiones de la presente Ordenanza.

2. De conformidad con el artículo 58 de la Ley N° 18.308, el proyecto de reparcelación integra el conjunto de predios comprendidos en un perímetro de actuación definiendo las

parcelas resultantes, así como la adjudicación de las mismas a los propietarios en proporción a sus respectivos derechos y a la Intendencia, en la parte que le corresponde conforme a la referida ley y al instrumento de ordenamiento territorial. Igualmente, la reparcelación comprende las compensaciones económicas necesarias para asegurar la aplicación de la distribución de cargas y beneficios entre los interesados.

Artículo 132.- (Documentación requerida en el Proyecto de Reparcelación)

El Proyecto de Reparcelación deberá expresar, con la correspondiente documentación, escrita y gráfica a una escala adecuada:

1. Antecedentes e Información:

a) La fecha del Decreto de aprobación del instrumento de ordenamiento detallado, así como las resoluciones del perímetro de actuación y de aprobación de la iniciativa.

b) La identificación de los predios que integran el perímetro de actuación con su inscripción y descripción registral actual, su titular y cargas inscriptas, así como su referencia catastral.

c) La concreción del derecho de aprovechamiento que corresponde a cada titular por aplicación del instrumento de ordenamiento detallado, así como la determinación del derecho al aprovechamiento correspondiente a la Intendencia en concepto de recuperación de plusvalías (retorno de valorizaciones) y, en su caso, las contrapartidas por disposición de mayores aprovechamientos por encima del índice de aprovechamiento básico o unitario.

d) La atribución del aprovechamiento urbanístico que de forma objetiva realiza el instrumento de ordenamiento detallado en las zonas del perímetro de actuación.

2. Los costes de urbanización y demás gastos vinculados a la gestión.

3. Los criterios adoptados para las operaciones de distribución de beneficios y cargas, conforme al convenio de gestión suscrito.

4. La propuesta de reparcelación, comprendiendo las siguientes operaciones técnicas y jurídicas:

a) Establecimiento de la nueva parcelación de terrenos en el ámbito del perímetro de actuación, que permita la adaptación de las fincas aportadas al proceso reparcelatorio a unidades prediales ajustadas a las exigencias del instrumento de ordenamiento detallado objeto de ejecución:

a.1. Se identificarán y se describirán todas las parcelas resultantes aptas para la edificación del aprovechamiento urbanístico de uso privado establecido por el instrumento de ordenamiento detallado.

a.2. Se identificarán y se describirán las parcelas resultantes que estén destinadas a las reservas dotacionales y demás usos públicos establecidos en el ordenamiento detallado.

b) La identificación de las parcelas propuestas como cesión gratuita, libre de cargas de urbanización y de cualquier otra naturaleza, a la Intendencia

b.1. Las parcelas resultantes edificables que deben ser cedidas a la Intendencia para materializar su derecho a la participación en las plusvalías, indicando su aprovechamiento. O en su caso, el abono de la compensación económica sustitutiva de este deber.

b.2. Las parcelas resultantes con destinos a usos públicos del interior del ámbito.

b.3) Se indicarán aquellas otras parcelas edificables cuyo aprovechamiento queda

afectado a las compensaciones de otros titulares diferentes a los adheridos al sistema.

c) El documento del Proyecto de Reparcelación deberá ser suscrito por los propietarios del perímetro de actuación que apoyen la iniciativa del sistema de gestión, incorporándose un anexo en el que conste:

c.1. El convenio o los acuerdos alcanzados por el conjunto de propietarios que se han incorporado al proceso y que se han tomado como base para la redacción del proyecto de reparcelación.

c.2. La expresa conformidad de cada uno de ellos a las operaciones reparcelatorias que contiene el proyecto, en especial a la adjudicación de parcelas resultantes, la asunción de las cargas de urbanización y, en su caso, a las compensaciones económicas sustitutivas pactadas para distribución de cargas y beneficios entre ellos.

Artículo 133.- (Procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación)

De conformidad con el artículo 58 de la Ley Nº 18.308, el procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación se ajustará a las reglas establecidas en esta Ordenanza.

La resolución del Intendente que apruebe la iniciativa privada concreta que pretende desarrollar el perímetro de actuación, establecerá los plazos y garantías oportunas en orden a asegurar la presentación del proyecto de reparcelación y de urbanización.

La solicitud de la tramitación administrativa lleva implícito el consentimiento del interesado a todo el proceso y a sus consecuencias jurídicas, incluida la transferencia de la titularidad.

Una vez presentado el Proyecto de Reparcelación y sea analizado por la Oficina competente, se adoptará un plazo de 20 (veinte) días hábiles de audiencia a los propietarios que asumieron el compromiso a integrarse al sistema de gestión privado o de cooperación, a los efectos de que puedan presentar observaciones y alegaciones al contenido del Proyecto.

Si no se alcanzara una aceptación unánime del contenido del documento elaborado de Proyecto de Reparcelación y no pudiendo resolverse las discrepancias conforme a las reglas establecidas en el convenio suscrito inicialmente, la Intendencia deberá proceder a declarar el cambio de sistema o en su caso, iniciar la expropiación de aquellos propietarios que manifiesten en esta última instancia su renuncia al proceso.

Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación por parte de la Intendencia, los propietarios adheridos deberán protocolizar el mismo ante fedatario público, ratificando sus manifestaciones de voluntad a las operaciones reparcelatorias, y aportando la certificación de la Intendencia autorizando las mismas. En este momento, alcanzará plenos efectos la aprobación del Proyecto de Reparcelación, aconteciendo por título establecido en la ley, tanto la traslación del dominio a favor de la Intendencia de los terrenos destinados a uso y dominio público y las parcelas resultantes en que se materialice el derecho de la Intendencia en la participación de las plusvalías, la adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en función del resultado del proceso de distribución de cargas y beneficios, quedan autorizado el acceso al Registro de la Propiedad del nuevo fraccionamiento de los predios ajustado al ordenamiento.

No obstante, el procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación se suspenderá hasta tanto acontezca el inicio del expediente de expropiación de propietarios renuentes o, en su caso, se acredite que las superficies de los mismos no quedan afectadas en el instrumento de ordenamiento con calificaciones urbanísticas de destino de uso público que deban cederse no se corresponden con terrenos en que se localizan las cesiones a favor de la Intendencia de su derecho a la recuperación de plusvalías. En el caso, de acreditación de no afectación a terrenos que deban ser objeto de cesión a la Intendencia, podrá aprobarse el Proyecto de Reparcelación, si bien, quedando las operaciones reparcelatorias que afecten a las superficies de propietarios adheridos suspendidas hasta se alcance un acuerdo de éstos o hasta que culmine la expropiación en beneficio de los adheridos, a los que corresponderá el abono del justiprecio fijado conforme el procedimiento legal aplicable.

Artículo 134.- (Procedimiento simplificado de aprobación de iniciativa del Proyecto de Reparcelación)

Si existiera unanimidad de todos los propietarios de terrenos, bienes y derechos del perímetro de actuación, se podrán presentar el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización conjuntamente con la iniciativa, para su autorización y aprobación simultánea.

Artículo 135.- (Procedimiento de declaración de no necesidad de Proyecto de Reparcelación)

1.- No será preciso Proyecto de Reparcelación, en los siguientes casos:

a) Cuando exista un único titular de suelo en el perímetro de actuación o existiendo varios, tengan la titularidad de todos los predios y mantengan ésta al menos hasta que se realicen las cesiones a favor de la Intendencia y la obra urbanizadora.

c) Cuando existiendo varios titulares, opten por la constitución de una entidad con personería jurídica propia, que adquiera la condición de único titular.

d) Cuando los titulares de las parcelas acuerden la constitución de un único patrimonio fiduciario con la finalidad del cumplimiento de deberes titulares.

2.- La solicitud de declaración de no necesidad de Proyecto de Reparcelación se acompañará de la documentación técnica correspondiente a un Proyecto de Fraccionamiento de los terrenos del perímetro de actuación ajustado a las propuestas del instrumento de ordenamiento detallado, así como del compromiso de cesión de los terrenos de uso y dominio público, y de la cesión de las parcelas edificables a la Intendencia en concepto de recuperación de plusvalías, excepto cuando exista acuerdo con la Intendencia de su sustitución por compensación económica. Igualmente se indicará en la solicitud la forma de aseguramiento del coste de las obras de urbanización, sea como carga real de las parcelas resultantes o en forma de garantía personal suficiente.

Analizada la documentación, será declarada la no necesidad del Proyecto de Reparcelación y la aprobación del fraccionamiento condicionada a la efectiva cesión e inscripción de los terrenos correspondientes a la Intendencia y, en su caso, al previo pago a ésta de las contrapartidas por la atribución de mayores aprovechamientos a las parcelas resultantes privadas por encima del coeficiente básico o unitario.

3.- La escritura de cesión ante fedatario público de los terrenos de uso y dominio público, así como, en su caso, para la cesión de las parcelas edificables a la Intendencia (en concepto de recuperación de plusvalías) se realizará en el plazo máximo de un mes desde la aprobación del fraccionamiento. En otro caso, la autorización quedará sin efecto alguno.

4.- Se inscribirá igualmente como carga real en el Registro de la Propiedad, la parte proporcional que a cada parcela resultante del fraccionamiento en función del aprovechamiento urbanístico atribuido, le corresponde en la financiación de las obras de urbanización y demás cargas de gestión, salvo previa presentación de garantía personal por el interesado.

Artículo 136.- (El Proyecto de Urbanización del perímetro de actuación)

1. **Concepto.** El Proyecto de Urbanización es un instrumento de desarrollo de la gestión de un perímetro de actuación que tiene por objeto establecer las características de las obras de infraestructura vial y redes de servicios que deben ejecutarse en los terrenos para lograr la transformación física del suelo dispuesta en el ordenamiento detallado del instrumento aprobado, y, en consecuencia, estableciendo una urbanización integral del sector o, en su caso, completando o renovando la existencia en un área, y, por ello, permitiendo la consolidación del suelo como urbano.

En virtud de la ejecución de las obras del Proyecto de Urbanización, las parcelas resultantes del interior del perímetro de actuación, definidas en el Proyecto de Reparcelación, alcanzan la condición de solar, pudiendo ejercitarse el derecho a la edificación por el titular de ella.

2. **Naturaleza.** Por su naturaleza de instrumento de ejecución, el Proyecto de Urbanización no puede contener determinaciones de planificación territorial, ni régimen de suelo o de la edificación. Se encuentra necesariamente subordinado al instrumento de ordenamiento detallado del perímetro objeto de ejecución, sin modificar sus determinaciones, sin perjuicio de realizar las simples adaptaciones de detalle que exija la ejecución ordinaria de las obras.

3. **Alcance.** El Proyecto de Urbanización incorporará:

a) Todas las obras de urbanización interiores del perímetro de actuación, tengan el nivel de sistema local o de redes secundarias, o bien, del nivel general o de redes primarias. Se incluyen las obras de vialidad, suministro de agua potable, drenaje de aguas pluviales, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, mobiliario urbano y demás servicios públicos que estén previstos en los instrumentos.

b) Las obras exteriores al perímetro que permitan conectar éste con el sistema vial y con las redes de infraestructuras existentes con la capacidad necesaria para asegurar la suficiencia y funcionalidad de los sistemas existentes en atención a las nuevas demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación del perímetro.

4. **Documentación.** El contenido mínimo de los componentes del Proyecto de Urbanización está integrado por: Memoria descriptiva de las características de las obras; Plano de situación respecto al conjunto urbano; Conexiones con redes existentes; Planos de proyecto y detalle; Cuadro de precios y Programación de las Fases.

5. **Procedimiento de aprobación.** Se ajustará a las siguientes reglas:

a) Será presentado por aquellos propietarios o ente legitimado por la aprobación de la iniciativa de gestión.

No obstante, podrá ser presentado con anterioridad, para su tramitación conjunta con la propia iniciativa. En ningún caso, podrá aprobarse un Proyecto de Urbanización sin la previa aprobación del instrumento que establezca el ordenamiento detallado, el perímetro y se determine el sistema de gestión.

b) Una vez presentado y analizado el mismo por las Oficinas correspondientes, se adoptará su Aprobación Previa por parte del Intendente Departamental, otorgando un plazo de treinta días hábiles de Audiencia Pública y notificaciones a los propietarios que se han adherido al sistema de gestión.

c) Se solicitará informe a los organismos o empresas prestatarias de servicios públicos para la emisión de informes de suficiencia de recursos y condiciones técnicas en los Proyectos de Urbanización

d) Ajustado el documento a los requerimientos de los informes de las empresas, se adoptará resolución de Aprobación del Proyecto de Urbanización por parte del Intendente Departamental.

e) **Inicio de las obras de urbanización.** No podrán iniciarse las obras hasta tanto conste la prestación de las garantías personales o reales que aseguren el cumplimiento de los deberes territoriales vinculados al proceso de la actuación de transformación del ámbito del perímetro.

CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PÚBLICA PARA LA ACTUACIÓN TERRITORIAL

Artículo 137.- (La expropiación por razón del ordenamiento territorial)

La expropiación forzosa para la ejecución y cumplimiento de los instrumentos de ordenamiento territorial se aplicará por parte del Gobierno Departamental en los siguientes supuestos:

a) La ejecución de redes territoriales de saneamiento, drenaje pluvial, abastecimiento, espacios libres y equipamientos públicos previstos en los instrumentos en terrenos que deban gestionarse por actuaciones singulares (artículo 62, lit. a) de la Ley Nº 18.308).

b) La ejecución de obras con destinos a redes generales infraestructurales, aun cuando queden incluidas en perímetros de actuación, previa declaración de urgencia (lit. a) del artículo 62 en relación con el artículo 54 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible), sin perjuicio del derecho de la Intendencia de subrogarse en el aprovechamiento que generen con ocasión en el seno del proceso de reparcelación de la actuación de transformación.

c) La ejecución de terrenos incluidos en perímetros de actuación a gestionar mediante el sistema público, con aplicación de la expropiación forzosa (lit. f) del artículo 27 de la Ley Nº 18.308).

d) Para la incorporación de terrenos a la gestión de una actuación integrada a desarrollar por sistema privado o de cooperación, en aquellos casos en los que algún titular del terrenos incluidos en el perímetro de actuación renuncie a incorporarse voluntariamente, y deba aplicarse la expropiación, a fin de que éste pueda obtener la

correspondiente compensación del valor de sus bienes y derechos (artículo 41 de la Ley N° 18.308).

e) Para la adquisición de reservas de terrenos en áreas potencialmente transformables identificadas en el Plan Local para la ampliación de la cartera de tierras con destino al desarrollo futuro de actuaciones de expansión urbana con presencia mayoritaria de viviendas de interés social y otros destinos de interés estratégico departamental (artículo 52 de la Ley N° 18.308).

f) Para la ejecución de Planes Sectoriales o Programas de Protección o fomento productivo rural; renovación, rehabilitación, revitalización, consolidación, mejoramiento, conservación ambiental y de los recursos naturales o el paisaje (artículo 62 lit. c) de la Ley N° 18.308).

g) Por el abandono de inmuebles que teniendo potencialidades productivas o de utilidad social no hayan sido explotados por más de 10 años, para integrar las carteras de tierras (artículo 63 de la Ley N° 18.308).

h) En los demás casos previstos por la legislación general aplicable.

Artículo 138.- (Perímetro de actuación con sistema de gestión pública)

1. En el sistema de gestión pública, la Intendencia Departamental procede a la adquisición de los terrenos del perímetro de actuación mediante expropiación o acuerdos de compra, a fin de asumir directamente el deber de urbanizar y quedar legitimada para adquirir los beneficios de la actuación.

La delimitación de perímetros de actuación a ejecutar mediante expropiación es causa de utilidad pública declarada en el lit. f) del artículo 27 de la Ley N° 18.308.

2. Preferentemente se aplicará el sistema de gestión pública en las siguientes actuaciones de transformación integral:

a) Los perímetros de actuación que cuenten con una presencia dominante de reservas de viviendas de interés social.

b) El desarrollo de las áreas de renovación urbana integral en zonas con riesgo de exclusión social.

c) El desarrollo de sectores para la implantación de parques industriales o empresariales, para actividades de interés estratégico departamental.

d) Como sistema sustitutivo, frente a los incumplimientos de otros sistemas de gestión previamente establecidos en perímetros de actuación.

e) En áreas en que la existencia de fraccionamientos sin urbanización consolidada constituya un freno significativo al desarrollo o conservación (inciso segundo del artículo 63 de la Ley N° 18.308).

3. La Junta Departamental, en el propio acuerdo de aprobación del instrumento que establezca la delimitación del perímetro de actuación y determine el sistema de gestión de expropiación, dará anuencia al Intendente para que inicie el expediente de expropiación con la designación de terrenos y derechos en el interior del perímetro de actuación.

4. En el sistema de gestión pública, el deber de compensación de beneficios y cargas queda sustituido por el deber de abonar el justo precios a los titulares de bienes y derechos en el interior del perímetro de actuación.

Si el ordenamiento establecido en el instrumento así lo posibilita, podrán alcanzarse acuerdos con el interesado para que el pago del justo precio pueda realizarse mediante la entrega de parcelas edificables ya urbanizadas, a través del ofrecimiento de la Administración.

5. La Intendencia Departamental, tras la expropiación de los terrenos, podrá financiar la obra de urbanización mediante parcelas resultantes, seleccionando al urbanizador mediante concurso público.

6. El régimen de derechos y deberes previstos en la presente Ordenanza vinculados al proceso de urbanización y edificación de los terrenos de las actuaciones de transformación, será igualmente aplicable a aquellos que asuman la gestión del perímetro de actuación por resolución del Intendente Departamental en la condición de beneficiarios de la expropiación en el sistema de gestión pública, siguiendo para ello el procedimiento establecido legalmente que asegure la concurrencia y transparencia. En todo caso, quedarán vinculados al régimen específico que resulte del proceso de adjudicación del concurso público.

Artículo 139.- (El derecho de la Intendencia Departamental a las contrapartidas derivadas de actuaciones de mayores aprovechamientos)

1. La Intendencia Departamental, de conformidad con el artículo 60 de la Ley N° 18.308, tendrá derecho a percibir el pago de contrapartidas por parte del beneficiario de aquellas autorizaciones en una parcela o en un perímetro de actuación que generen mayores aprovechamientos en términos de posibilidades de construir por encima del coeficiente de aprovechamiento básico establecido en los atributos urbanísticos y de edificabilidad, así como para la implantación de usos singulares condicionados, presentes en las Fichas Normativas del instrumento de ordenamiento territorial.

2. La posibilidad de acceder a los mayores aprovechamientos, se realizará en el marco de las disposiciones vigentes de un instrumento de ordenamiento territorial que habilite en forma expresa la posibilidad de materializar unos aprovechamientos superiores a los establecidos en un ámbito, sin constituir un supuesto de modificación puntual del instrumento, y podrán darse tanto en categoría urbana y suburbana y sus respectivas subcategorías.

3. La autorización de mayores aprovechamientos queda sujeta al pago por el promotor de la actuación a la Intendencia Departamental, de las contrapartidas equivalentes al veinte por ciento (20%) del mayor valor resultante de la autorización del aprovechamiento en comparación con el valor del aprovechamiento ordinario.

4. El pago por el mayor aprovechamiento, podrá ser con dinero o a través de la entrega a la Intendencia Departamental de bienes por el valor de la contraprestación, quedando condicionado al cumplimiento del deber de dotar al predio de las condiciones precisas para merecer la condición de solar (servicios habilitados de agua potable y energía eléctrica, posibilidad de conexión a saneamiento, red de alcantarillado y alumbrado público).

5. Para el caso de construcciones de vivienda de interés social, la Intendencia Departamental podrá autorizar el mayor aprovechamiento sin percibir el pago de contrapartidas.

Artículo 140.- (De la limitación de áreas para la Cartera de Tierras)

De conformidad con las previsiones del artículo 52 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, los Planes Locales o los PAI, podrán delimitar áreas de reserva específicas destinadas a la Cartera de Tierras a fin de impulsar políticas habitacionales y de suelo, en áreas o sectores del suelo urbano no consolidado o en categoría rural con el atributo de potencialmente transformable a urbano.

En el caso de que los citados instrumentos no hubiesen procedido a su establecimiento, la Intendencia Departamental podrá fijar la delimitación del área de reserva en los citados ámbitos que cuentan con capacidad para desarrollar políticas habitacionales por un procedimiento idéntico al dispuesto en la presente Ordenanza, para la modificación de perímetros de actuación.

La aprobación de la delimitación será considerada como declaración de utilidad pública a los efectos de su eventual expropiación y al mismo tiempo, podrá ser considerada como un área para la aplicación del derecho de preferencia. Una vez adoptada la delimitación, se deberá iniciar la formulación del instrumento que establezca su ordenamiento pormenorizado en el plazo máximo de un año.

Artículo 141.- (Cartera de Tierra de la Intendencia Departamental)

2. En virtud de la aprobación de la presente Ordenanza, se constituye la Cartera de Tierras de la Intendencia Departamental para fines de ordenamiento territorial.

3. La Cartera de Tierras constituye un patrimonio afectado a los siguientes fines y destino de ordenamiento territorial:

a) Garantizar una oferta de suelo urbanizado suficiente con destino a la demanda de ejecución de viviendas de interés social, adquiriendo terrenos en áreas aptas según las previsiones de los instrumentos de ordenamiento territorial.

b) Crear reservas de terrenos, a través de la adquisición de los mismos, para futuras actuaciones de actividades económicas de interés estratégico departamental, según las previsiones de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible o de los Planes Locales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

c) Facilitar la ejecución de las actuaciones de transformación de perímetros para las que se establezca el sistema de gestión público o en ámbitos para el desarrollo de operaciones concertadas.

d) Posibilitar la ejecución de actuaciones dirigidas a mejorar las condiciones habitacionales de la población asentada en zonas con riesgos naturales.

e) Facilitar la ejecución de actuaciones deficitarias de transformación en áreas de renovación o integración urbana.

Los bienes, derechos y recursos de la Cartera de Tierras, constituyen un fondo de gestión afectado a los fines específicos del ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, y no podrán disponerse para otras finalidades.

4. En la Cartera de Tierras Departamental, se integrarán los siguientes bienes, derechos y recursos:

a) Los terrenos y construcciones que se obtengan por la Intendencia en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Intendencia en el aprovechamiento urbanístico atribuido por los instrumentos de ordenamiento territorial en las actuaciones de transformación o en su caso, la compensación económica sustitutiva del deber de cesión.

b) Los montos percibidos por la Intendencia por el mayor aprovechamiento autorizado por los instrumentos de ordenamiento territorial, por encima del coeficiente de aprovechamiento unitario o básico.

c) Los bienes patrimoniales de la Intendencia incorporados por decisión específica del Gobierno Departamental en la Cartera de Tierras.

d) Los ingresos obtenidos de las multas por infracciones contra el ordenamiento territorial.

e) Los bienes adquiridos –por cualquier título- por la Intendencia Departamental con la finalidad de su incorporación a la Cartera de Tierras.

f) Los recursos provenientes de fondos públicos nacionales o de la cooperación internacional con destino específico a fines de implementación de instrumentos de ordenamiento territorial.

g) Herencias, legados y donaciones que sean aceptadas por la Intendencia Departamental y sean destinados específicamente a los fines de la Cartera de Tierras.

5. No se integra en la Cartera de Tierras los aprovechamientos adjudicados a la Intendencia en los procesos reparcelatorios que se generen por terrenos cuyos titulares deber ser indemnizados por renunciar a integrarse en el sistema de gestión. Estos aprovechamientos serán gestionados por la Cartera como patrimonio separado, debiendo destinarse su producto a abonar el coste de indemnización que les corresponda a los titulares, sin perjuicio de ingresar en la Cartera de manera definitiva, la diferencia del valor correspondiente a los mayores valores inmobiliarios.

TITULO V

CONTROL Y POLICÍA TERRITORIAL

CAPÍTULO I

CONTROL TERRITORIAL

Artículo 142.- (Potestades de Policía Territorial)

1. La Intendencia Departamental ejercerá las potestades de control o policía territorial, siendo de su cargo la autorización del ejercicio del derecho a construir, demoler, fraccionar, utilizar o localizar actividades en los terrenos y en general toda modificación predial, a través del otorgamiento de los permisos y autorizaciones correspondientes, de acuerdo a lo que dispongan los decretos de la Junta Departamental.

2. La potestad de policía territorial, abarca tanto la potestad de control territorial que verifica que los actos de uso y edificación en el territorio se realizan conforma a la legalidad, como la de proceder a restaurar el orden territorial con sanción de los infractores.

Por lo tanto la potestad genérica de Policía Territorial tiene dos manifestaciones: por una parte, la correspondiente al establecimiento de controles previos; y por otra, la relativa al establecimiento de medidas disciplinarias.

SECCIÓN I

Régimen general de permisos y autorizaciones

Artículo 143.- (Intervención Administrativa Departamental del uso del suelo)

a) Es responsabilidad de la Intendencia Departamental asegurar el cumplimiento de la legislación e instrumentos sobre el ordenamiento territorial, mediante la intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, a fin de verificar su conformidad con los instrumentos de ordenamiento territorial.

b) Están sujetos de autorización previa, permiso o licencia departamental, cualquier acto de división, construcción, relleno, uso y ocupación del suelo. Las solicitudes de permisos deberán ser resueltas por la Intendencia Departamental en un plazo máximo de sesenta (60) días hábiles desde que el solicitante hubiese presentado la documentación completa necesaria a todos los efectos, salvo que se trate de una licencia de una actividad o uso que precise trámite de Estudio de Impacto Ambiental o Autorización Ambiental Previa y Autorización Ambiental de Operación, en cuyo caso se incrementará el plazo establecido por la legislación específica para el cumplimiento de este trámite.

c) En caso que la documentación presentada no sea suficiente, la oficina competente de la Intendencia Departamental, requerirá al interesado la ampliación de información en un plazo no mayor a los 15 días hábiles.

Artículo 144.- (Medidas frente a las infracciones del ordenamiento territorial)

1. Cualquier acto o hecho que contravenga a las disposiciones que integran el sistema jurídico del ordenamiento territorial, dará lugar a la aplicación de las siguientes medidas:

a) Medidas cautelares, tendientes a impedir la prosecución de obras efectuadas en violación de los instrumentos de ordenamiento territorial (artículo 68 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).

b) Medidas necesarias para recomponer la situación anterior (inciso segundo del artículo 71 de la Ley Nº 18.308), entre las que se encuentran las de demoler las edificaciones efectuadas en contradicción con los instrumentos (artículos 68 y 69 de la LOTDS) y el efecto de nulidad de los actos jurídicos contrarios al ordenamiento territorial, en especial, la eliminación de las modificaciones prediales (inciso segundo y tercero del artículo 71 de la LOTDS).

c) Las sanciones de la infracciones del ordenamiento territorial, como se deduce del artículo 68 y del inciso segundo del artículo 71 de la LOTDS.

2. Cualquier acto o hecho de utilización del suelo que conlleve la alteración física o jurídica del territorio, realizado en contra de las disposiciones que integran el sistema jurídico del ordenamiento territorial, dará origen a un expediente disciplinario. Se procederá al inicio del referido expediente, cuando se verifique la existencia de actividades que indiquen:

a) La subdivisión o construcción en lotes en zonas donde no puede autorizarse.

b) La subdivisión o construcción no autorizada, o la constatación de la existencia en zona no habilitada para tal fin o sin autorización previa de: fraccionamiento, loteo, relleno y construcciones.

c) La implantación de usos en zona donde no pueda autorizarse.

3. La iniciación del expediente será inmediatamente comunicada al propietario de la parcela y, en su caso, al promotor de la edificación (si fuera distinto), así como al constructor de aquella, con la indicación de que se abstenga de proseguir su ejecución. De igual forma se le otorgará un plazo para solicitar la correspondiente autorización.

4. De proseguir la ejecución de las obras, aun antes de que hubiese finalizado el plazo otorgado para la solicitud, la Intendencia Departamental concurrirá ante la sede judicial pidiendo inmediata detención de aquellas y, en su caso, la demolición de las obras existentes si estas no fueran legalizadas. El expediente seguirá en sede judicial conforme a las previsiones del artículo 69 de la LOTDS. En aquellos casos que la demolición sea deretada por autoridad judicial, serán a cargo del infractor los gastos que ocasione.

5. Si los actos detectados que incurren en infracción territorial se refieren a una edificación o construcción ya finalizada que carece de permiso, o cuando dicha edificación no se ajusta a las condiciones del autorizado, se abrirá un expediente para la aplicación de medidas de protección de la legalidad territorial.

6. En caso de que se solicite la legalización, el expediente para la aplicación de medidas de protección de legalidad será finalizado con la propia resolución de la legalización.

7. Ante una edificación no legalizable, se remitirá las actuaciones a la sede judicial cuando se trate de terrenos de titularidad privada, solicitando la demolición de las obras, todo ello conforme a las previsiones del artículo 69 de la LOTDS. En aquellos casos en que la demolición sea decretada por la autoridad judicial, los gastos que ocasionen serán a cargo del infractor.

Si las obras o usos ilegales se desarrollan en terrenos de titularidad pública, la medida de demolición será adoptada directamente por la Intendencia Departamental, sin perjuicio de la previa tramitación de expediente disciplinario, en el que deberá otorgarse plazo de vista al interesado.

En estos casos, los recursos administrativos contra el acto de disponga la demolición o eliminación de las modificaciones prediales efectuadas sin el permiso de construcción correspondiente, tendrán efecto suspensivo, pero la autoridad competente podrá, por resolución fundada, hacer cesar la suspensión (artículo 71 inciso final de la LOTDS).

Artículo 145.- (Las sanciones de las infracciones territoriales)

1. La sanción de las infracciones territoriales es una medida complementaria respecto de la medida de recomposición de la legalidad, de modo que se adoptará incluso cuando el infractor finalmente regularice su situación, dado que la regularización no puede eliminar retroactivamente la infracción.

2. El artículo 71 de la LOTDS dispone, que toda obra, modificación predial, así como todo acto o hecho que se traduzca en la alteración física del territorio, sin el permiso respectivo o en contravención de los instrumentos de ordenamiento territorial, sin perjuicio de la aplicación de la medida de protección de legalidad que corresponda, será sancionada con una multa de 50 a 50.000 unidades reajustables (UR), de acuerdo a su carácter o gravedad, conforme a las reglas establecidas en el numeral siguiente.

3. La multa será establecida previa tramitación de las actuaciones correspondientes, que en todo caso, respetarán los principios y exigencias del debido proceso administrativo.

4. Constituyen faltas muy graves las siguientes infracciones territoriales:

a) Los fraccionamientos o subdivisiones de terrenos no autorizados en cualquier categoría de suelo.

b) Las edificaciones no autorizadas en ámbitos con el atributo de potencialmente transformable.

c) Las edificaciones no autorizadas en ámbito de suelo urbano, suburbano o rural.

d) Las afectaciones a terrenos destinados a usos públicos.

e) Las afectaciones de bienes o terrenos de interés para su protección por sus características históricas, culturales o arqueológicas.

f) La implantación de usos no autorizados potencialmente molestos o de impacto ambiental negativo significativo.

g) Los usos de suelo realizados en suelo rural natural o suelo rural productivo que no consideren lo establecido en el instrumento de ordenamiento territorial de referencia en el ámbito.

h) Los incumplimientos de deberes territoriales que constituyan causa de declaración de caducidad o extinción de un Programa de Actuación Integrado aprobado.

i) Cuando el infractor no cumplimente el requerimiento de su adaptación a la legalidad.

5. Constituyen infracciones graves las siguientes infracciones territoriales:

a. La ejecución de actos de edificación sin permiso o contraviniendo sus condiciones en suelo urbano, suburbano o rural.

b. El incumplimiento del deber de conservar o de edificar, cuando transcurran los plazos para ello.

c. El incumplimiento del deber de completar las obras precisadas para que las parcelas del suelo urbano consolidado o suelo urbano no consolidado alcancen la condición de solar.

d. La violación de las medidas cautelares adoptadas.

6. Son faltas leves, cualquier infracción del ordenamiento territorial que no sea muy grave o grave, así como la primera obstaculización de las funciones de la inspección territorial.

Artículo 146.- (Disposiciones derogatorias)

Quedan derogadas todas las normas departamentales que se opongan a lo dispuesto en el presente decreto, sin perjuicio de las reglas de transitoriedad específicas que se establecen en consideración a situaciones previas.

Artículo 147.-

Pase a Intendencia Departamental a sus efectos.

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE TREINTA Y TRES, A LOS VEINTISEIS DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

Nota: Este decreto fue aprobado; en general, 28 votos en 28 ediles presentes. En particular; artículo 1 al artículo 147: 28 votos en 28 ediles presentes.

Sr. Ramón Da Silva Almenar
Secretario General

Rtdor. Aparicio Duarte Obispo
Presidente