

ORDENANZAS DEPARTAMENTALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PROYECTO DECRETO



ÍNDICE

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 N° 18.308, de 18 de junio de 2008, sus modificativas y los respectivos decretos reglamentarios (Decreto N° 221/09, del 11 de mayo de 2009; Decreto N° 400/09, de 26 de agosto de 2009; Decreto N° 523/09, de 16 de noviembre de 2009); Ley N° 19.525, de 18 de agosto de 2017, Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible; Ley N° 18.567, de 13 de setiembre de 2009 y Ley N° 18.644, de 12 de febrero de 2010, ambas sobre Descentralización Política y Participación Ciudadana; Ley N° 18.653, de 15 de marzo de 2010; Ley N° 17.283, de 28 de noviembre de 2000, sobre Protección del Medio Ambiente y su reglamentación; Ley N° 16.466, de 19 de enero de 1994, sobre Evaluación de Impacto Ambiental y su reglamentación; Ley N° 15.239, de 23 de diciembre de 1981, sobre Uso y Conservación de Suelos y Aguas; Decreto-Ley N° 14.859, de 15 de diciembre de 1978 y modificativas, sobre Código de Aguas; Ley N° 18.610, de 2 de octubre de 2009, sobre Política Nacional de Aguas; Artículo N° 282 de la Ley N° 19.149, de 24 de Octubre de 2013; Ley N° 19.044, de 28 de diciembre de 2012; Artículos 607 y 610 de la Ley N° 18.719, de 27 de diciembre de 2010; Ley de Centros Poblados N° 10.723, de 21 de abril de 1946 y 10.866, de 25 de octubre de 1946; Ley N° 13.493, de 14 de setiembre de 1966 y modificativas, referidas a Centros Poblados; Ley N° 14.040, de 20 de octubre de 1971,

Creación de la Comisión de Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de la Nación y modificativas; Ley N° 14.530, de 1° de junio de 1976, Intendencias Municipales (transferencia de áreas destinadas a espacios libres); Ley N° 9.515, de 28 de octubre de 1935, Ley Orgánica Municipal; Ley N° 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 N° 19.924, de 18 de diciembre de 2020, Ley de Presupuesto; Artículos 231, 232 y 235 de la Ley N° 19.996, de 9 de noviembre de 2021, Rendición de cuentas.

A escala departamental, rigen las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Departamento de Treinta y Tres, Decreto N° 07/2013, de 11 de julio de 2013; Decreto N° 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 N° 27/95 de 22 de noviembre de 1995, Ordenanza sobre Trazado de calles, amanzanamiento y fraccionabilidad; Resolución N° 3.484/947, de 28 de noviembre de 1947, referente a Edificabilidad; Ordenanza N° 8.883, de 20 de setiembre de 1952, sobre Altura de edificación; Ordenanza N° 11/87 de 23 de junio de 1987, sobre Retiros; 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 en todos los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible sancionados o a sancionarse 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 al Gobierno 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 al Gobierno 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 N° 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 N° 18.308, permitiendo al Gobierno 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.- (Vigencia)

En un plazo que no exceda los 5 (cinco) años de aprobación de la presente Ordenanza por parte de la Junta Departamental, la misma será sometida a revisión, sin perjuicio de la eventual modificación puntual de algunas de las disposiciones.

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

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.

- 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 del Gobierno Departamental, sin que para ello precise adoptar directamente decisiones sobre planificación territorial, no será necesario implementar la fase de Audiencia Pública en el procedimiento de alteración 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.
- e) Previo a la remisión a la Junta Departamental de las modificaciones o la revisión de la Ordenanza de Ordenamiento Territorial, el Gobierno Departamental deberá solicitar al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial el informe sobre la correspondencia de la revisión de las modificaciones.
- 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 será 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.
- 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 el Gobierno Departamental en el marco de la Ley N° 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 al Gobierno 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 N° 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 N° 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 otros Gobierno Departamental, 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 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 N° 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 Gobierno 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 cartelera 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 del Gobierno 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, así como para el ordenamiento de sectores y áreas del suelo urbano no consolidado.
- 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, salvo que sea tramitada de forma simultánea el expediente de modificación de disposiciones del instrumento general, a fin de que sean aprobados en el mismo decreto por parte de la Junta Departamental, quedando así incorporadas de manera automática las adaptaciones precisadas en el ordenamiento general, manteniendo su unidad y coherencia.

2) Los instrumentos especiales quedan facultados para subsanar errores de hecho o materiales de cualquiera de las determinaciones establecidas en el instrumento que complementa 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.

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 del Gobierno 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 complemente 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 Nº 221/2009, de 11 de junio de 2009, serán realizados por el Gobierno 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.

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 Nº 221/2009.

Artículo 21.- (Suspensión cautelar facultativa)

En el caso de instrumentos especiales, el Intendente podrá elevar a la Junta Departamental, conjuntamente con la Resolución de Puesta de Manifiesto o de forma anticipada a esta fase, propuesta de decreto de suspensión cautelar de procedimientos

de autorización de fraccionamientos de predios, de nuevas edificaciones, demoliciones de construcciones existentes, de rellenos de predios, de nueva urbanización o implantación de nuevos usos en el ámbito objeto del instrumento especial, 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.

En el caso de instrumentos de planificación general, la suspensión cautelar facultativa podrá ser adoptada en la propia Resolución de la Puesta de Manifiesto de los documentos de avance, solicitando el Intendente autorización a la Junta Departamental, debiendo estar referida exclusivamente a áreas concretas definidas en el propio instrumento como merecedoras de especial protección y ámbitos específicos que reúnan condiciones para la formulación de proyectos estratégicos de interés departamental.

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 y restantes instrumentos.

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.

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 instrumento 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 ateración de determinaciones no sustanciales de un instrumeto 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 del Gobierno Departamental de alterar sustancialmente el modelo territorial adoptado en el instrumento.

En ningún caso, si transcurrido el plazo del horizonte temporal no se procedió a la revisión, determinará la pérdida de vigencia del instrumento aprobado, sin perjuicio de la declaración de caducidad que pueda realizarse en el caso del Programa de Actuación Integrada, de conformidad con las disposiciones de esta Ordenanza.

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 del Gobierno Departamental. No obstante, el resto de administraciones o sus entidades públicas vinculadas podrán formular propuestas de modificación, y los particulares presentar solicitudes de iniciación de procedimientos de alteración del instrumento, las cuales podrán ser rechazadas por razones de legalidad como de oportunidad.

La formulación de alteraciones de instrumentos especiales corresponde igualmente al Gobierno Departamental, sin perjuicio de reconocer la legitimación de los entes públicos y sujetos privados, interesados en la presentación de iniciativas acompañadas de los proyectos de los mismos.

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 N° 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) Definir los supuestos que hagan necesaria su revisión o modificación.

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

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 Informativa y de Diagnóstico Territorial
- 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 III, 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 los Gobiernos 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) Definir la estructura general del ordenamiento territorial y urbanístico del área geográfica homogénea para su desarrollo sustentable.

d) Asegurara la consolidación y mejora de los núcleos urbanos existentes.

e) 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 proceso de transformación del suelo y asegurando la exclusión de esos procesos en terrenos con valores merecedores de protección.

f) 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), 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 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, 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 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 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 acontezca 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), es el instrumento especial que en desarrollo del Plan Local o, en su caso, de las Directrices Departamentales, establece el ordenamiento pormenorizado y detallado de un sector en el interior de un ámbito categorizado con el Atributo de Potencialmente Transformable, sea en suelo con categoría original rural o suburbano, o bien en la categoría de urbano no consolidado y que legitima el inicio del proceso efectivo de su transformación territorial a través de su ejecución posterior.

En el suelo urbano no consolidado, dado que ya tiene la categoría adquirida adecuada, la formulación de un PAI no debe entenderse como obligatoria. 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, recomendándose para esta categoría de suelo la elaboración del PAI para las actuaciones de nueva urbanización identificadas con el Atributo de Potencialmente Transformable.

2) Son cometidos específicos del PAI:

- a) Delimitar el ámbito propio del sector que ordena en el interior del área de suelo identificada con el Atributo de Potencialmente Transformable o como urbano no consolidado, definida en el Plan Local o en las Directrices Departamentales.
- 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 en los ámbitos con el Atributo de Potencialmente Transformable identificados en el instrumento de planificación general con la categoría inicial de suelo rural o suburbano, a fin de adquirir la categoría de urbano o suburbano, según corresponda, tras la aprobación del PAI 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 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 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 sector en el interior de un ámbito identificado con el Atributo de Potencialmente Transformable en el suelo con categoría original rural o suburbano, o bien en la categoría de urbano no consolidado 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 en suelo con el Atributo de Potencialmente Transformable)

1) El ámbito de un Programa de Actuación Integrada estará constituido por una unidad geográfica en el interior de un área delimitada en el suelo rural o suburbano con el Atributo de Potencialmente Transformable por el instrumento de planificación general, 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, 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 que tenga por finalidad la transformación en categoría final del suelo suburbano de terrenos situados en áreas con el Atributo de Potencialmente Transformable, 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, de aquellos ámbitos con el Atributo de Potencialmente Transformable, 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 in 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, se determinará si su elaboración se acomete por la iniciativa privada o es asumida por el propio Gobierno 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. 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. Todos los trámites requeridos por el Decreto N° 221/2009, de 11 de junio de 2009, serán realizados por el Gobierno 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 que tengan por objeto el cambio de la categoría original de suelo rural o suburbano en un ámbito identificado como Potencialmente Transformable 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, así como la reserva de viviendas de interés social dentro de los límites establecidos en la presente Ordenanza, sin perjuicio de los supuestos de exención.

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) 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 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 inciso 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 y de Diagnóstico Territorial.
- 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 de Normativa y Proyecto de Decreto.
- Memoria de Participación.
- Informe Ambiental Estratégico.

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

1) El PAI de un ámbito perteneciente a la categoría de suelo rural o suburbano con el Atributo de Potencialmente Transformable a suelo urbano, 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, el Gobierno 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.- (Reservas para viviendas de interés social con finalidad de generación de suelo urbano)

1) El PAI que tenga por objeto la delimitación de un sector en ámbito con categoría de suelo rural o suburbano con el Atributo de Potencialmente Transformable a suelo urbano, deberá establecer las reservas mínimas de suelo en su interior para su destino de viviendas de interés social de cualquiera de las categorías previstas en la Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968, y sus modificativas que correspondan conforme a la relación siguiente en función de las densidades:

- a) El 10% (diez por ciento) del número total de viviendas posibilitadas por el PAI, para sectores con usos residenciales de densidades habitacionales inferiores al 25 viviendas/ha.
- b) El 15% (quince por ciento) del número total de viviendas posibilitadas por el PAI, para sectores de usos residenciales de densidades comprendidas entre 25 y 49 viviendas/ha.
- c) El 18% (dieciocho por ciento) del número total de viviendas en sectores con densidades superiores a 50 viviendas/ha.

En el caso de PAI que tengan por objeto un área con Atributo de Potencialmente Transformable en suelo suburbano perteneciente a enclaves contiguos a centros poblados, con la finalidad de habilitar su integración al suelo urbano, la aplicación del porcentaje de reserva se realizará exclusivamente sobre el número total de nuevas viviendas posibilitadas, descontando las existentes.

2) El PAI que tenga por objeto una actuación en suelo urbano no consolidado, se sujetará a las mismas reglas anteriores sobre reservas de viviendas de interés social, si bien la aplicación del porcentaje se realizará exclusivamente sobre el número total de viviendas posibilitadas por el instrumento, descontando las viviendas ya existentes, aunque sean objeto de demolición por la propuesta de ordenamiento.

3) Con carácter general, la distribución de las reservas de viviendas de interés social deberá quedar identificada su localización en la Cartografía de Ordenación.

4) No obstante lo dispuesto en los incisos anteriores, los PAI que delimiten sectores a los que se atribuya una densidad inferior a 25 (veinticinco) viviendas (unidades habitacionales) por hectárea, podrá eximir la implantación en el interior del mismo de la reserva mínima de viviendas de interés social.

Igual exención para aquellos casos de PAI, que a pesar de contar con una densidad superior a 25 (veinticinco) viviendas/ha, se correspondan con sectores de reducida superficie en los que el número de viviendas de interés social resultante de la aplicación de los porcentajes establecidos, fuese inferior a 10 (diez) unidades habitacionales.

Artículo 59.- (Retorno de las valorizaciones)

La Intendencia Departamental tendrá derecho, como Administración territorial competente, a participar en el mayor valor inmobiliario que derive de las acciones de ordenamiento territorial, ejecución y actuación, en la proporción mínima que a continuación se establece:

- a) En el suelo con el Atributo de Potencialmente Transformable, el 5% (cinco por ciento) de la edificabilidad total atribuida al ámbito.
- b) En el suelo urbano, correspondiente a áreas objeto de renovación, consolidación o reordenamiento, el 15% (quince por ciento) de la mayor edificabilidad autorizada por el nuevo ordenamiento en el ámbito.

Con carácter general, la distribución de las áreas objeto del retorno de valorizaciones, deberá quedar identificada su localización en la Cartografía de Ordenación.

Artículo 60.- (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 II de esta Ordenanza.

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

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.

2) 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 espacialidades 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.

TITULO III RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO

CAPITULO I

ESTATUTO GENERAL DE DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Artículo 64.- (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 el Gobierno 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 N° 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 65.- (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 N° 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 66.- (Deberes generales de la propiedad inmueble)

De conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley N° 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 67.- (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 del Gobierno 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 N° 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.

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

La categorización y subcategorización de los suelos es potestad exclusiva del Gobierno 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 69.- (Carácter de la categorización)

La atribución de la categoría de suelo podrá realizarse con carácter definitivo o cautelar por el Gobierno 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 del Gobierno Departamental. El carácter definitivo no imposibilita su alteración posterior conforme a las previsiones de la presente Ordenanza.

Tendrá carácter cautelar la que se realice con fines de preservación para la adopción de su categorización definitiva.

Artículo 70.- (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 ámbitos previamente delimitados por los instrumentos generales con el Atributo de Potencialmente Transformable, en cuyo caso adquirirán como nueva categoría la prevista en éstos.

Artículo 71.- (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 Reparcelamiento), 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 72.- (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 73.- (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, paisajísticos o patrimoniales 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, desprendimientos de tierras, etc, 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, grandes 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 función territorial que cumplen en el modelo territorial propuesto.

SECCIÓN II

El régimen jurídico del suelo

Artículo 74.- (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 N° 18.308, sin perjuicio de los que cuenten con el Atributo de Potencialmente Transformable puedan iniciarse el proceso para la alteración de categoría mediante la formulación y aprobación de un PAI.

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 75.- (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, se 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 76.- (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, entendiéndose 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 77.- (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, 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.

CAPITULO IV

LA CATEGORÍA DE SUELO SUBURBANA Y SU RÉGIMEN JURÍDICO

SECCIÓN I

Los terrenos con categoría suburbana

Artículo 78.- (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 77.- (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 78.- (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, que no precisen instalaciones permanentes o edificaciones. 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 con el Atributo de Potencialmente Transformable, tienen la facultad de presentar iniciativas para la formulación de un PAI, y además de promover la transformación del suelo, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbano, en el marco de este régimen. El ejercicio de este último derecho, requiere la aprobación del PAI, conforme a las previsiones de la Ley N° 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 79.- (Régimen general de usos y utilización del suelo suburbano)

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.

CAPITULO V

LA CATEGORÍA DE SUELO URBANO Y SU RÉGIMEN JURÍDICO

SECCIÓN I

Categorías y subcategorías del suelo urbano

Artículo 80.- (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 81.- (Las subcategorías del 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 encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Área integrante de un centro poblado que se encuentre fraccionada y con las infraestructuras y servicios en forma regular y totalmente establecidas paraa servir a los usos y edificaciones existentes.
- b) Área integrante de un centro poblado que se encuentre fraccionada y parcialmente urbanizada respecto a la que el instrumento de ordenamiento territorial pretende consolidar su proceso de urbanización.

No obstante, también será reconocido como suelo urbano, el ámbito de un perímetro de actuación que en ejecución de un PAI, adquiera esta categoría de suelo por haber completado su urbanización y cumplir con el resto de deberes territoriales vinculados a la actuación de transformación autorizada.

Artículo 82.- (Las subcategorías de 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 N° 18.308, la Intendencia Departamental queda habilitada para establecer otras subcategorías del suelo urbano.

SECCIÓN II

El régimen jurídico del suelo categoría urbano

Artículo 83.- (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.

Artículo 84.- (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:

a) 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.

b) 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 N° 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 ruinosas, deberán edificarlos o rehabilitar sus construcciones, en el plazo máximo que establezcan los mismos.

Artículo 85.- (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.

TITULO IV

ACTUACIÓN Y GESTIÓN EN EL MARCO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I

CARACTERES GENERALES DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN TERITORIAL