

# ÍNDICE

TITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES SOBRE LA ORDENANZA DEPARTAMENTAL Y EL SISTEMA JURÍDICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DEPARTAMENTO DE FLORES. ....	6
CAPÍTULO I. LA ORDENANZA DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE.....	6
CAPITULO II. LAS COMPETENCIAS DEPARTAMENTALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	11
CAPITULO III. EL SISTEMA JURÍDICO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU IMPLEMENTACIÓN. ....	17
TÍTULO I. INSTRUMENTOS.....DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL DEPARTAMENTO. ....	19
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES A LOS INSTRUMENTOS DEPARTAMENTALES DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.....	19
Sección 1. Sistema de planificación territorial y relaciones entre instrumentos. ....	19
Sección 2. Elaboración y tramitación de los instrumentos de planificación territorial y urbanística. ....	25
CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DEPARTAMENTALES DE PLANIFICACIÓN GENERAL.....	36
Sección 1. Las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.....	36
Sección 2. Los Planes Locales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.....	41
CAPÍTULO III.INSTRUMENTOS DEPARTAMENTALES DE PLANIFICACIÓN DERIVADA.....	51
Sección 1. El Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible... ..	51
Sección 2. El Programa de Actuación Integrada. ....	53
Sección 3. Los Planes Sectoriales de Ordenamiento Territorial.....	70
Sección 4. Catálogos e Inventarios de Protección. ....	73
TÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO. ....	76
CAPÍTULO I. ESTATUTO GENERAL DE DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. ....	76
CAPÍTULO II. LAS CATEGORÍAS DEL SUELO EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	78
CAPÍTULO III. LA CATEGORÍA RURAL Y SU RÉGIMEN JURÍDICO. ....	80
Sección 1. Los terrenos con categoría de suelo rural. ....	80
Sección 2. El régimen jurídico del suelo rural. ....	83
CAPÍTULO IV. LA CATEGORÍA SUBURBANA Y SU RÉGIMEN JURÍDICO.....	93
Sección 1. Los terrenos con categoría suburbana. ....	93

Sección 2. El régimen jurídico del suelo categoría suburbana. ....	93
CAPÍTULO V. LA CATEGORÍA DE SUELO URBANO Y SU RÉGIMEN JURÍDICO.	
.....	96
Sección 1. Categorías y subcategorías del suelo urbano.....	96
Sección 2. El régimen jurídico del suelo categoría urbana. ....	98
Sección 3. Regímenes urbanísticos específicos del suelo urbano. ....	103
CAPÍTULO VI. EL RÉGIMEN JURÍDICO DE FUERA DE ORDENAMIENTO Y EL DE EDIFICACIONES IRREGULARES O CLANDESTINAS. ....	116
TÍTULO III. ACTUACIÓN Y GESTIÓN EN EL MARCO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	120
CAPÍTULO I. CARACTERES GENERALES DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN TERRITORIAL. ....	120
CAPÍTULO II. RÉGIMENES DE GESTIÓN EN ATENCIÓN A LAS CATEGORÍAS DE SUELO Y EL GRADO DE SU ORDENAMIENTO PORMENORIZADO. ....	122
CAPÍTULO III. RÉGIMENES DE GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS DE TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL. ....	129
Sección 1. Disposiciones comunes de las actuaciones integradas. ....	129
Sección 2. El desarrollo del sistema de gestión privada y el de cooperación. ....	142
CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PÚBLICA PARA LA ACTUACIÓN TERRITORIAL.....	152
TÍTULO IV. CONTROL Y POLICÍA TERRITORIAL.....	167
CAPÍTULO I. CONTROL TERRITORIAL.....	167
Sección 1. Régimen general de permisos y autorizaciones. ....	167
Sección 2. Mandatos para la conservación de edificaciones.....	171
CAPÍTULO II. LA POTESTAD DE DISCIPLINA TERRITORIAL. ....	174
Sección1. Disposiciones Generales de la Disciplina Territorial. ....	174
Sección 2. Las medidas de protección de legalidad territorial. ....	176
Sección 3. Las sanciones de las infracciones territoriales.....	179
TÍTULO V: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y ADICIONALES. ....	183

**CONVENIO INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE FLORES- MVOT-  
DINOT.**

**Ministra de Vivienda y Ordenamiento Territorial.**

Dra. Irene Moreira Fernández.

**MVOT- DINOT.**

**Director Nacional de Ordenamiento Territorial.**

Cnel. (R) Norbertino Suárez.

**Técnicos MVOT – DINOT.**

Mag. Lic. En Servicio Social Marcela Lale.

**Intendente Departamental de Flores.**

Fernando Echeverría Besonart.

**Secretaria de la Intendencia Departamental de Flores.**

María Noel Villalba.

**Ordenamiento Territorial.**

Departamento de Obras.

Director: Miguel Reyes

Técnicos:

Arq. Javier Naddeo.

Dr. Julio Olivera Plaza.

**Informe Ambiental Estratégico.**

Ing. Agr. Ana Lutz.

**Operador Sistema de Información Geográfico.**

Tec. Fabián Zubiría.

## **PROYECTO DE ORDENANZA DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE.**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

De acuerdo a lo preceptuado por el artículo N° 15 de la Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008, la Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible constituye el instrumento con las determinaciones generales respecto a la gestión, planificación y actuación territorial en toda la jurisdicción del departamento.

Es de competencia exclusiva del gobierno departamental la elaboración y aprobación de las Ordenanzas Departamentales.

El presente documento contiene el proyecto de Ordenanza Departamental de Desarrollo Sostenible del departamento, la cual constituye el marco jurídico regulador general del ordenamiento territorial y desarrollo sostenible en aquellas competencias atribuidas por las leyes nacionales al Departamento e incorpora las determinaciones generales sobre la planificación, actuación y control territorial aplicables en el ámbito de la jurisdicción del Departamento.

El departamento de Flores cuenta con tres Instrumentos de Ordenamiento Territorial aprobados.

En primer lugar, el Plan Local de Trinidad y su Microrregión, aprobado por Decreto N° 0802/2013 de fecha 13 de mayo de 2013.

En segundo lugar, el Plan Parcial para el Área Central de la ciudad de Trinidad, aprobado por Decreto N° 0884/2016 de fecha 9 de mayo de 2016.

En tercer lugar, las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas por Decreto N° 0885/2016 de fecha 9 de Mayo de 2016.

Esta Ordenanza tiene la finalidad de completar y desarrollar el Sistema Jurídico de Ordenamiento Territorial aplicable en el 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 organizar el sistema de instrumentos departamentales de planificación territorial, aprobados y que puedan aprobarse, estableciendo cuáles son los contenidos propios de cada instrumento en atención a su objeto y determinando cuáles son sus efectos.

Asimismo, pretende organizar y distribuir eficazmente entre las autoridades y entes del Gobierno Departamental el ejercicio de las competencias que la ley le

atribuye en los asuntos del Ordenamiento Territorial, asegurando la participación de los municipios.

En definitiva, esta Ordenanza es la Ley de Ordenamiento Territorial del departamento de Flores, siendo el complemento normativo imprescindible en todas aquellas cuestiones en que la Ley de Ordenamiento Territorial únicamente establece una regulación mínima expresada en reglas generales, estándares mínimos o mandatos genéricos.

## **Disposiciones sobre la Ordenanza Departamental y el Sistema Jurídico de Ordenamiento Territorial.**

### **TITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES SOBRE LA ORDENANZA DEPARTAMENTAL Y EL SISTEMA JURÍDICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DEPARTAMENTO DE FLORES.**

#### **CAPÍTULO I. LA ORDENANZA DEPARTAMENTAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE.**

##### **Artículo 1. Aprobación de la Ordenanza OTDS.**

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

##### **Artículo 2. Objeto de la Ordenanza Departamental OTDS.**

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

La Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible se formula de conformidad con la habilitación establecida en el artículo 15 de la Ley N° 18.308, y en el numeral 35 del artículo 9 de la Ley N° 9.515.

##### **Artículo 3. Fines y cometidos de la ODOTDS.**

La Ordenanza Departamental ODOTDS tiene como finalidades y cometidos:

a) 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:

- 1º. Organizar el sistema de instrumentos departamentales de planificación territorial, aprobados y que puedan aprobarse, estableciendo cuáles son los contenidos propios de cada instrumento en atención a su objeto, y determinando cuáles son sus efectos

2º) 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.

3º) Concretar los estándares de calidad urbana exigibles en el Departamento en las actuaciones de transformación de suelo de nueva urbanización, de renovación o integración de la existente.

4º) 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 la distribución equitativa de las cargas y beneficios que se derivan del proceso transformador entre los actores públicos y privados (apartado e del artículo 5 de la Ley 18.308).

5º) 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.

b) Organizar y distribuir eficazmente entre las autoridades y entes del Gobierno Departamental el ejercicio de las competencias que la ley le atribuye en los asuntos del Ordenamiento Territorial, asegurando la participación de los municipios.

c) 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.

d) Incorporar instrumentos complementarios o derivados para la protección del medio ambiente y el patrimonio cultural departamental.

e) Asegurar el ejercicio de los derechos territoriales atribuidos a los ciudadanos por la Ley 18.308 en su artículo 6 y concordantes.

f) 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 (apartado f del artículo 5 de la Ley N° 18.308), permitiendo a la Intendencia Departamental de Flores potenciar una Cartera de Tierras con fines de mejora del Ordenamiento Territorial.

g) Homologar todas, las disposiciones, resoluciones, decretos y ordenanzas que no se opongan a los instrumentos de Ordenamiento Territorial aprobados y a la presente ordenanza.

h) Asegurar la implantación de mecanismos de seguimiento y monitoreo de la actividad de Ordenamiento Territorial.

#### **Artículo 4. Naturaleza y vigencia de las disposiciones de la ODOTDS.**

Las disposiciones de esta Ordenanza tienen naturaleza de Decreto de la Junta Departamental, con fuerza de ley en su jurisdicción.

Aprobada la presente Ordenanza por Decreto de la Junta Departamental que la sanciona, sus disposiciones serán obligatorias a partir de los diez días de su publicación en el Diario Oficial, correspondiendo al Intendente su promulgación y publicación.

Las disposiciones de la presente Ordenanza Departamental tienen vigencia indefinida mientras no se aprueba su revisión íntegra que la sustituya, y sin perjuicio de la eventual modificación puntual de algunas de ellas.

#### **Artículo 5. Alcance y eficacia de las disposiciones de la ODOTDS.**

Todas las disposiciones de la presente Ordenanza tienen el carácter de normas jurídicas vinculantes y de aplicación directa, excepto aquellas que se identifiquen expresamente con el carácter de directriz o recomendación. No obstante, algunas disposiciones, en las que así se indicase expresamente, pueden contar con eficacia diferida hasta tanto se dictase la reglamentación de desarrollo que corresponda, aprobada por el Intendente para su correcta aplicación.

Las disposiciones formuladas con el carácter de directriz en esta Ordenanza representan un mandato dirigido al Gobierno Departamental para el establecimiento en los instrumentos de planificación y de gestión territorial de las medidas necesarias para la consecución de la finalidad u objetivo perseguido en la directriz. Las recomendaciones dispuestas en esta Ordenanza no tienen carácter vinculante, y se establecen como consejos del buen gobierno para la conformación de los instrumentos de planificación y gestión territorial.

#### **Artículo 6. Procedimiento de aprobación de modificaciones de las disposiciones de la Ordenanza).**

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

1) La iniciativa de la formulación será adoptada por el Intendente, de oficio o por proposición de la Junta Departamental explicitando las razones para proceder a la modificación de disposiciones concretas de la Ordenanza o una revisión integral de la misma.

Adoptada la resolución de inicio de la formulación se dirigirá comunicación al MVOT y al MA solicitando la emisión de indicaciones y orientaciones relativas a

la formulación del documento de Informe Ambiental Estratégico o, en su caso, en función del alcance de la alteración pretendida, a los efectos previstos en el artículo 2 del Decreto N° 221/2009 en relación con la evaluación ambiental estratégica.

No obstante, podrá dirigirse comunicación al Ministerio de Ambiente solicitando, de conformidad con las previsiones del artículo 4 inciso final del Decreto 221/2009, que establezca el criterio de que el formato y presentación del Informe Ambiental Estratégico sea de contenido simplificado para aquellas modificaciones de la Ordenanza que no se refieran a la regulación de los instrumentos de planificación territorial y no tengan incidencia ambiental relevante.

2) Dado que es cometido principal de la Ordenanza constituir el desarrollo normativo de la organización de las actividades de planificación, actuación y control territorial del Gobierno Departamental, sin que para ello precise adoptar directamente decisiones sobre la planificación territorial por corresponder propiamente esta labor a las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y a los Planes Locales, por regla general no será necesario implementar la fase de Audiencia Pública en el procedimiento de alteración de la Ordenanza.

En este supuesto general de no necesidad de la fase de Audiencia Pública, el plazo para la recepción de sugerencias, observaciones y alegaciones del trámite de Puesta de Manifiesto será de 60 días desde la publicación del edicto de apertura de la información pública. Deberá incorporarse con ocasión de su Puesta de Manifiesto el texto completo aprobado por el Intendente, en su versión inicial, del proyecto de decreto de modificación o revisión de la Ordenanza, acompañado del documento de Informe Ambiental Estratégico adaptado a su alcance y finalidad.

No obstante, será necesario el trámite de Aprobación Previa y convocatoria de Audiencia Pública por plazo de treinta (30) días corridos, cuando en la propuesta de revisión o modificación de la Ordenanza se incorporen, complementariamente, decisiones de homologación de la categorización del suelo vigente o determinaciones de OT correspondientes a la función propia de los instrumentos de planificación. En estos casos, conjuntamente con la propuesta concreta de modificación de la Ordenanza, sobre la que haya recaído resolución de Aprobación Previa, se someterá al trámite de Audiencia Pública, el Informe Ambiental Estratégico elaborado.

3) Una vez concluido el trámite de información pública de la Puesta de Manifiesto o, en su caso, el de Audiencia Pública cuando ésta fuera necesaria, se solicitará la aprobación al MA de la Evaluación Ambiental Estratégica - además de requerir el Informe de Correspondencia ante el MVOT-, antes de

elevar a la Junta Departamental el proyecto de decreto para su aprobación. No será preciso solicitar la aprobación de la Evaluación Ambiental Estratégica, si previamente el MA a la vista de la solicitud justificada de la IDF, hubiese determinado la no necesidad del Informe Ambiental Estratégico en atención al objeto de la modificación de la Ordenanza que no afecte a la regulación de los instrumentos de planificación territorial ni ocasione incidencia ambiental.

4) 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.

5) Podrá iniciarse el proceso de formulación de modificación puntual de esta Ordenanza a iniciativa de la Junta Departamental o del Intendente a la vista de las recomendaciones que pueda efectuar la Oficina de Ordenamiento Territorial.

No obstante, podrán incorporarse modificaciones puntuales no sustanciales de las determinaciones de esta Ordenanza con ocasión de la modificación de los instrumentos de Ordenamiento Territorial aprobados, identificando las alteraciones que realiza en las disposiciones complementarias (adicionales o especiales) de la Normativa del instrumento, en concepto de ajustes normativos. En este caso, no se precisará la tramitación de un expediente separado, sino que las modificaciones de la Ordenanza se integrarán en el propio procedimiento y mismo Decreto de aprobación de las Instrumentos de Ordenamiento Territorial.

6) Igualmente podrán realizarse modificaciones con ocasión de la tramitación del instrumento del Plan Local, incorporándolas en el mismo decreto de su aprobación, si bien, el alcance de esta facultad de alteración de los Planes Locales se ejercerá sobre el contenido de las disposiciones no sustanciales. Si se pretendiera extender la alteración a otros contenidos, deberá tramitarse simultáneamente el expediente de modificación de esta Ordenanza.

## **CAPITULO II. LAS COMPETENCIAS DEPARTAMENTALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

### **Artículo 7. Declaración de interés departamental sobre el ordenamiento territorial.**

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

El ordenamiento territorial departamental 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 OT establecidos en el artículo 5 de aquella Ley.

2. Todo ejercicio de las potestades departamentales sobre ordenamiento del territorio se dirigirá hacia la consecución de los siguientes fines de interés general:

1º) propiciar y conciliar el desarrollo económico, la sustentabilidad ambiental y la equidad social, con objetivos de desarrollo integral, sostenible y cohesionado del territorio del Departamento.

2º) promover las condiciones para el acceso igualitario de los ciudadanos a una calidad de vida digna, garantizando la accesibilidad a los equipamientos y servicios públicos necesarios, así como el acceso equitativo a una vivienda digna en un entorno adecuado.

3º) prevenir los conflictos con incidencia territorial.

4º) recuperar para la sociedad de los mayores valores inmobiliarios generados por el Ordenamiento Territorial.

3. De igual forma, en el ejercicio por parte del Gobierno Departamental de la función pública de Ordenamiento Territorial deben quedar asegurados los siguientes derechos ciudadanos, de conformidad con las exigencias del artículo 6 de la Ley N° 18.308:

1º) El derecho a un ordenamiento territorial adecuado a los intereses generales (artículo 6 de la Ley 18.308).

2º) El derecho a participar en los procedimientos de elaboración y seguimiento de los instrumentos de Ordenamiento Territorial.

3º) El derecho a las acciones judiciales en defensa de la legalidad territorial.

4º) El derecho de todos a la información territorial.

5º) El derecho colectivo al uso general de los bienes públicos y el de accesibilidad territorial.

4. Las actuaciones sobre el territorio de las personas públicas y privadas deberán ajustarse a las disposiciones de los instrumentos de Ordenamiento Territorial vigentes en cada momento y serán fiscalizadas y supervisadas por las autoridades departamentales con competencia en el control territorial.

Todas las personas tienen el deber de respetar las disposiciones de Ordenamiento Territorial y colaborar con las instituciones públicas en la defensa de su integridad a través del ejercicio racional y adecuado de sus derechos.

Se fomentará la concertación entre el sector público y el privado para la definición y ejecución de las actuaciones territoriales, sin perjuicio de la conservación íntegra de las potestades públicas en defensa del interés general.

#### **Artículo 8. Competencias generales del Departamento en materia de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.**

Corresponde al Gobierno Departamental las siguientes competencias sobre ordenamiento territorial y desarrollo sostenible:

1ª) La potestad de regulación normativa en materia de ordenamiento territorial de acuerdo a la Ley N° 18.308 concretamente en lo que respecta a la planificación, gestión y actuación territorial en los asuntos atribuidos a la competencia departamental, que se ejercita en el presente Decreto, sin perjuicio de su revisión o modificación posterior.

2ª) La potestad para categorizar el suelo, así como para establecer y aplicar regulaciones territoriales sobre usos, fraccionamientos, urbanización, edificación, demolición, conservación, protección del suelo y policía territorial, mediante la elaboración, aprobación e implementación de los instrumentos establecidos en la Ley N° 18.308 en el marco de la legislación aplicable.

3ª) La potestad de actuación territorial para la gestión, aplicación, implementación y ejecución de los instrumentos de planificación.

- 4ª) La potestad de control territorial, incluyendo la aplicación de sanciones.

El ejercicio de estas competencias por el Gobierno Departamental se realizará con observación del principio de coordinación y cooperación con el resto de las entidades públicas que intervienen en los procesos del territorio.

#### **Artículo 9. La competencia de desarrollo normativo de la actividad de ordenamiento territorial.**

La competencia de regulación normativa para el desarrollo de la Ley N.º 18.308 se ejercita por el Gobierno Departamental, principalmente a través de la aprobación de la presente Ordenanza y complementariamente, con las normas incorporadas en los instrumentos de planificación y gestión territorial, así como en aquellas otras reglamentaciones que sean aprobadas en desarrollo de la Ordenanza.

La potestad departamental de desarrollo normativo de la Ley N.º 18.308 se ejercita de conformidad con las previsiones y límites establecidos en la propia ley, y con respeto de las competencias atribuidas a los órganos nacionales.

#### **Artículo 10. Competencias departamentales de planificación territorial.**

Es de competencia exclusiva del Gobierno Departamental en materia de planificación territorial:

a) la formulación y aprobación de los instrumentos de planificación de las Directrices Departamentales de ODOTDS, Planes Locales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, Planes Parciales, Programas de Actuación Integrada, Planes Sectoriales, Inventarios y Catálogos.

b) decidir, de común acuerdo con otro Gobierno Departamental, la formulación de Planes Interdepartamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para el establecimiento del ordenamiento estructural y detallado en micro regiones compartidas, que tendrán la naturaleza de Planes Locales (artículo 18 de la Ley N.º 18.308). El Plan Interdepartamental, una vez acordados los términos del acuerdo con los demás Gobiernos Departamentales involucrados se aprobará, en lo que corresponda, por idéntico procedimiento de elaboración de un Plan Local y tendrá efecto exclusivamente en la jurisdicción del Departamento. Además, el Gobierno Departamental cuenta con las siguientes atribuciones:

- Participar, de forma concertada, en la elaboración y aprobación de Estrategias Regionales que tengan por objeto alguna parte del territorio departamental (artículo 12 Ley N.º 18.308).

- Participar en la elaboración de instrumentos de las Directrices Nacionales conforme al procedimiento que establezca la reglamentación nacional en desarrollo de las previsiones del artículo 10 párrafo final de la Ley N° 18.308.

- Participar en la elaboración de Programas Nacionales de Ordenamiento Territorial conforme al procedimiento que establezca la reglamentación nacional.

### **Artículo 11. Competencias departamentales de actuación territorial.**

El control y dirección de la actividad de actuación territorial es una potestad pública atribuida a los Gobiernos Departamentales, en el marco establecido en la Ley y que se ejercita a través de los instrumentos y procedimientos de gestión dirigidos a la ejecución de las previsiones realizadas en la planificación territorial.

Las competencias departamentales de actuación territorial integran, entre otras:

a) la reglamentación general de la actividad de ejecución a través de los instrumentos y los procedimientos de gestión territorial, conforme a la habilitación otorgada por el artículo 4 de la Ley N° 18.308 y que se ejercita con la regulación establecida en la presente Ordenanza.

b) la determinación de la forma de gestión de las actuaciones previstas en los instrumentos de Ordenamiento Territorial, concretando los plazos de programación para su ejecución y fuente de financiamiento.

c) la determinación del agente legitimado para la ejecución de las actuaciones territoriales de conformidad con el sistema de gestión establecido.

d) 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 valoraciones.

e) la determinación de los perímetros de actuación en que es exigible la obligación de parcelamiento, edificación o utilización del suelo no utilizado, subutilizado o no edificado, con fijación de plazos para su cumplimiento.

f) la declaración de utilidad pública de los bienes inmuebles concretos necesarios para el cumplimiento de los instrumentos de Ordenamiento Territorial, cuando prevean alguna de las actuaciones que Establece el artículo 62 de Ley N° 18.308.

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

h) la identificación y delimitación de áreas en las que se pueda ejercitar el derecho preferente de adquisición de terrenos (artículo 66 de Ley N° 18.308).

i) La creación de 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.

### **Artículo 12. Competencias departamentales de control territorial.**

De conformidad con el artículo 68 de la Ley N° 18.308 corresponde a la competencia del Gobierno Departamental, la policía territorial mediante el establecimiento de los procedimientos necesarios para su ejercicio y la adopción de las medidas.

En la competencia de policía territorial se integran las siguientes potestades:

a) el control previo de las actuaciones de edificación, construcción, demolición, urbanización, desmonte, relleno, implantación de cartelería, etc., y cualquier uso del territorio y que se ejercen mediante el otorgamiento de permisos, licencias y autorizaciones que permitan asegurar la correspondencia de la edificación y uso pretendido con las normas establecidas en los instrumentos de ordenación territorial aplicables al predio.

b) las funciones propias de disciplina territorial, incluyendo las medidas de protección de legalidad y la imposición de sanciones a aquellas conductas contrarias al ordenamiento.

### **Artículo 13. La distribución competencial entre los órganos del Gobierno Departamental.**

1. Corresponde a la Junta Departamental, de conformidad con el numeral 35 del artículo 19 de la Ley Orgánica Municipal (N° 9515):

a) Con carácter general, la regulación normativa de las actividades de planificación, actuación y control territorial que integran el ordenamiento territorial de competencia departamental, y específicamente:

- La aprobación de la presente Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

La aprobación de los instrumentos de planificación territorial de competencia departamental.

- El ejercicio de la iniciativa de formulación de los instrumentos de planificación, encomendando al Intendente su elaboración e impulso en la tramitación.

- La adopción de medidas cautelares de suspensión de autorizaciones en ocasión de la elaboración de instrumentos, salvo cuando esta Ordenanza directamente establezca dicho efecto vinculada a la resolución de Aprobación Previa de aquellos instrumentos especiales que incorporen la delimitación de perímetros de actuación.

-La aprobación de la delimitación de perímetros de actuación para actuaciones de transformación y la delimitación de áreas de reserva de terrenos para incorporación a la Cartera de Tierras Departamental.

-La función de contralor de la actividad administrativa del ordenamiento territorial.

Cualquier otra competencia atribuida expresamente a la Junta Departamental por la Ley Orgánica Municipal relacionada con el ordenamiento territorial.

2. Corresponde a la competencia del Intendente, de conformidad con el numeral 43 del artículo 35 de la Ley Orgánica Municipal (Nº 9515) y la regulación establecida en la Ley Nº 18.308:

a) La iniciativa de formulación de los instrumentos de planificación territorial, la elaboración de los mismos, el impulso de su tramitación, así como la aprobación previa de los documentos completos elaborados o la de los avances de los mismos. De igual modo corresponde al Intendente la promulgación de los instrumentos de planificación sancionados por la Junta Departamental.

b) La potestad de reglamentación de las disposiciones de esta Ordenanza relativas a los procedimientos de instrumentos de planificación, actuación y control territorial, así como en cualquier otro asunto en que expresamente así se reconozca esta potestad en esta Ordenanza o cuando así le sea encomendada en los decretos de aprobación de la Junta Departamental de los instrumentos a fin de asegurar su cumplimiento y ejecución.

c) La aprobación de los instrumentos de gestión territorial, excepto en aquellos expedientes que esta Ordenanza reserva esta facultad a la Junta Departamental.

d) El ejercicio de las potestades de policía territorial, siendo de su cargo la autorización del ejercicio del derecho a construir, demoler, fraccionar, utilizar o localizar actividades en los terrenos y en general toda modificación predial, a través del otorgamiento de los permisos y autorizaciones correspondientes.

Las competencias que se atribuyen por la presente Ordenanza al Intendente podrán ser delegadas por éste, de conformidad con las previsiones de la Ley Orgánica Municipal en el Director General o Secretario que tenga asignada la gestión de los asuntos del Ordenamiento Territorial conforme a las resoluciones del Intendente sobre organización del ejecutivo departamental. En ningún caso podrá ser delegada en aquellos la competencia de aprobación previa de los instrumentos de planificación o la de sus avances de planeamiento, ni aquellas otras que les sean delegadas expresamente por la Junta Departamental.

### **CAPITULO III. EL SISTEMA JURÍDICO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU IMPLEMENTACIÓN.**

#### **Artículo 14. El sistema jurídico de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.**

El sistema jurídico de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible aplicable en el Departamento queda integrado por el conjunto de disposiciones generales que surge de las siguientes leyes, reglamentaciones e instrumentos:

1º) Disposiciones emanadas de los órganos del Estado:

1.1 Normas jurídicas con carácter de ley nacional que regulan específicamente la materia de ordenamiento territorial.- En la actualidad, las leyes vigentes relacionadas con la materia de OT son: Ley Nº 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, y leyes modificativas de la misma (Ley Nº 18.367, Ley Nº 18.719, Ley Nº 18.834, Ley Nº 19.044, Ley Nº 19.149 y Ley Nº 19.355); las Leyes Nº 10.723 de 21 de abril de 1946 y Nº 10.866, de 15 de octubre de 1946 (Ley de Centros Poblados), en sus disposiciones vigentes y Ley Nº. 9.515, de 28 de octubre de 1935 (Ley Orgánica Municipal), en su redacción actual y la Ley 18.567 de Descentralización Política y Participación Ciudadana (y sus modificaciones incorporadas por la Ley Nº 18.644 y Ley Nº 19.272). Ley Nº 19525 Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

1.2. Normas jurídicas con carácter de reglamento nacional dictadas en desarrollo de la legislación sobre la materia de Ordenamiento Territorial: a la fecha de aprobación de esta Ordenanza, los reglamentos vigentes son: el Decreto Nº 221/2009 de 11 de mayo de 2009, el Decreto Nº 400/2009 de 26 de agosto de 2009 y el Decreto N º 523/2009 de 16 de noviembre de 2009.

1.3. Disposiciones incorporadas en los instrumentos de OTDS de competencia nacional: Directrices Nacionales y Programas Nacionales.

2º) Disposiciones emanadas de forma conjunta entre el Gobierno Nacional y Gobiernos Departamentales: Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

3º) Disposiciones emanadas del Gobierno Departamental:

3.1. Las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, como decreto de la Junta Departamental en desarrollo normativo de la Ley Nº. 18.308 para la organización y gestión de la planificación, actuación y control territorial.

3.2. Las disposiciones establecidas por el Gobierno Departamental en los instrumentos de planificación territorial:

a) Instrumentos generales de planificación territorial:

a.1. Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

a.2. Planes Locales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para ámbitos locales homogéneos de territorio, y, en su caso, Planes Interdepartamentales para micro regiones compartidas.

b) Instrumentos Especiales de planificación territorial y urbanística:

b.1. Planes Parciales en ámbitos homogéneos del territorio departamental.

b.2. Programas de Actuación Integrada.

b.3. Planes Sectoriales para sistemas e infraestructuras particulares.

b.4 Inventarios y Catálogos de protección de bienes y espacios.

c) Instrumentos y reglamentaciones aprobadas por el GD con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Nº 18.308, o en su caso, de esta Ordenanza y cuyo contenido no se oponga a la presente ordenanza y a los planes aprobados.

3.3. Reglamentaciones aprobadas por el Intendente en desarrollo y ejecución de los instrumentos de ordenamiento territorial dentro de los

límites establecidos en el decreto de la Junta Departamental en el cual se aprobaron los mismos.

## **TÍTULO I. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL DEPARTAMENTO.**

### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES A LOS INSTRUMENTOS DEPARTAMENTALES DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.**

#### **Sección 1. Sistema de planificación territorial y relaciones entre instrumentos.**

##### **Artículo 15. Los instrumentos departamentales de planificación territorial.**

La política sobre ordenamiento territorial y desarrollo sostenible del departamento de Flores se define en los siguientes instrumentos de planificación territorial que constituyen un sistema integrado de directrices y planes presididos por los principios de especialidad y competencia en razón de su objeto y finalidad.

##### a) Instrumentos generales de planificación territorial:

a.1. De ordenamiento general de la política territorial de todo el Departamento: Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

a.2. De ordenamiento territorial y urbanístico de áreas homogéneas o microrregiones del territorio departamental: Planes Locales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de ámbitos geográficos locales y, en su caso, Planes Interdepartamentales para micro regiones compartidas.

##### b) Instrumentos especiales de carácter complementario y derivado:

b.1. Planes Parciales en ámbitos homogéneos del territorio departamental con superficie y características suficientes para constituir una realidad espacial con identidad propia.

b.1. Programas de Actuación Integrada, para la transformación y ordenamiento de sectores en ámbitos identificados con el APT en el suelo suburbano y rural, así como para el ordenamiento de sectores y áreas del suelo urbano no consolidado.

b.3. Planes Sectoriales para sistemas e infraestructuras singulares, así como para asuntos específicos relacionados con el Ordenamiento Territorial.

b.4 Inventarios y Catálogos de protección cultural y natural de bienes y espacios.

#### **Artículo 16. Vinculación de los instrumentos de ordenamiento a las disposiciones establecidas en la Ordenanza.**

Las disposiciones del Título I y II de esta Ordenanza relativas a la ordenación de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planificación atribuidos a la competencia departamental, así como la regulación de los contenidos formales y sustantivos de los instrumentos tienen el carácter de normas jurídicas de aplicación directa y vinculante, salvo las indicadas expresamente con carácter de recomendación o las que precisen la implementación de la reglamentación del Intendente para su efectividad cuando se exprese el requerimiento de este complemento.

Asimismo, los instrumentos departamentales de planificación territorial establecerán sus determinaciones sobre el régimen jurídico del suelo, gestión y ejecución territorial, de conformidad con las disposiciones de los Título II y III de esta Ordenanza.

#### **Artículo 17. Carácter y vinculación de las disposiciones incorporadas en los instrumentos de planificación territorial.**

Las disposiciones de naturaleza normativa de los instrumentos de planificación territorial se incluirán en los Planos de Ordenamiento (Cartografía Normativa), cuando se expresen en forma gráfica, y en el propio Decreto, cuando se expresen en forma escrita.

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, con fuerza de ley en el Departamento, y su grado de vinculación estará en función del carácter atribuido a cada una de ellas.

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

El Decreto que contenga la normativa del instrumento de Ordenamiento Territorial tiene el cometido de identificar el carácter de cada una de sus determinaciones.

Las disposiciones incluidas en los Planos de Ordenamiento tendrán el mismo carácter de aquellas normas o directrices a las que complementan o, en su caso, el carácter que se indique expresamente en su leyenda.

Las disposiciones incluidas en el Proyecto de Decreto tendrán ordinariamente el carácter de normas jurídicas vinculantes de aplicación directa desde la vigencia del instrumento y, por ello, siendo a partir de ese momento preceptivas, obligando a todas las personas públicas y privadas.

No obstante, las disposiciones que sean identificadas en el propio Decreto de aprobación del instrumento con el carácter de Directrices expresarán los objetivos estratégicos y lineamientos y las mismas constituirán orientaciones vinculantes tanto para el Gobierno Departamental y sus instituciones y organismos dependientes del mismo, como para las instituciones públicas, entes y servicios del Estado que ejerzan competencias con incidencia territorial en el Departamento y que estarán obligadas a establecer y aplicar medidas concretas para la consecución de los objetivos y fines perseguidos por las directrices. Las directrices alcanzarán el grado de vinculación directa para todas las personas, públicas y privadas, cuando las mismas sean desarrolladas por los restantes instrumentos de ordenamiento territorial que deban implementarlas y se concreten en disposiciones con el carácter de normas.

Las disposiciones identificadas en el Decreto con el carácter de “recomendaciones” son determinaciones de carácter indicativo, no vinculante, dirigidas a los instrumentos de desarrollo que, en caso de apartarse de las mismas, deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada.

### **Artículo 18. Correspondencia entre los instrumentos de ordenamiento territorial y capacidad de ajuste.**

1. Los instrumentos especiales de Ordenamiento Territorial, en atención a su carácter complementario 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 DDOTS, de conformidad con el mandato de correspondencia que establece la Ley N° 18.308 en salvaguarda de la coherencia del sistema integrado de planificación que constituye el OT (que precisa de un conjunto de diferentes instrumentos de diversas escalas coordinados y complementarios entre sí, en el que cada uno tiene un cometido específico, debiendo quedar preservada la integridad de aquellos instrumentos generales que establecen el ordenamiento básico y estructural del territorio al incorporar la máxima expresión del interés general departamental y, al tiempo, dotar de congruencia y sentido al resto de instrumentos que los complementan y desarrollan).

Deberá acreditarse en la Memoria del instrumento, la correspondencia de sus determinaciones respecto de las disposiciones vinculantes de los instrumentos vigentes de los que traiga su causa y sea complemento o desarrollo.

No podrá ser objeto de aprobación un instrumento especial en contradicción con las disposiciones vinculantes de los instrumentos de planificación general de los que derive, salvo que sea tramitada de forma simultánea el correspondiente 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 para que mantenga su unidad y coherencia, debiendo motivarse la procedencia de la innovación en razones fundadas de mejora de las soluciones de ordenamiento general o enfrentar una necesidad de interés general no prevista en el documento vigente de las DDOTS, o en su caso, del Plan Local.

2. No tendrá carácter de modificación ni supondrá tacha de inobservancia de correspondencia, el ejercicio legítimo de la capacidad de ajuste reconocida a los instrumentos especiales respecto de los generales, y del Plan Local respecto a las DDOTS, siempre que se realice en el marco de los límites establecidos en esta Ordenanza. A tal fin, las DDOTS y los Planes Locales identificarán cuáles de sus disposiciones pueden ser ajustadas directamente por los demás instrumentos, estableciendo en su normativa el alcance de esta capacidad de adecuación en su labor de concreción territorial, dentro de los límites generales establecidos en esta Ordenanza. En ningún caso el resultado final supondrá una alteración sustancial del contenido o del objetivo de la disposición objeto de ajuste.

3. Igualmente están facultados los instrumentos especiales para la subsanación de errores de hecho o materiales de cualquiera de las determinaciones establecidas en el instrumento que complemente o desarrollen. A tal fin 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 levantamientos topográficos más preciso que elabore del ámbito, estando habilitado para acometer el ajuste de los parámetros y determinaciones de ordenamiento de forma proporcional a la superficie finalmente resultante.

4. Asimismo, los instrumentos especiales están facultados para alterar directamente, sin precisar realizar una modificación simultánea:

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 19. 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. Cuando se presenten imprecisiones o contradicciones en las disposiciones normativas incluidas en el seno de un mismo instrumento, se aplicarán las siguientes reglas de prevalencia para resolución de conflictos:

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

Segunda. - Si se dieran contradicciones entre disposiciones gráficas incorporadas en planos de ordenamiento de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño) salvo que del resto del conjunto de determinaciones del instrumento resulte más coherente la aplicación del plano de menor escala.

Tercera. - Si se dieran contradicciones entre las determinaciones escritas de la normativa de un mismo Decreto, son prevalentes las disposiciones que tengan el carácter preceptivo frente a las que tengan carácter de directriz o recomendación; si la contradicción acontece entre una directriz y una recomendación, aquélla resulta prevalente.

Si las contradicciones acontecen entre disposiciones vinculantes que tienen idéntico carácter preceptivo, son de aplicación prevalente aquellas identificadas en el propio instrumento como pertenecientes al nivel de ordenamiento estructural frente a las complementarias de éste. Y ambas, en consideración a

su carácter sustancial, tienen prevalencia respecto a las determinaciones de ordenamiento pormenorizado o detallado, perteneciente al último nivel de decisiones. Iguales reglas se seguirán si las contradicciones surgieran entre disposiciones vinculantes con idéntico carácter de directriz.

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

2. Las disposiciones de un instrumento de Ordenamiento Territorial, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse aplicando las reglas hermenéuticas generales sancionadas en el Ordenamiento Jurídico de la República y, al tiempo, teniendo presente la peculiaridad de la reglamentación contenida en los instrumentos de ordenamiento, que debe quedar integrada y reflejada en documentos normativos diversos, con disposiciones escritas y gráficas, con distinto carácter, nivel y escalas.

En todo caso, los distintos documentos que integran cada instrumento de Ordenamiento Territorial gozan de un carácter unitario derivado de su complementariedad y presunción de coherencia interna, de modo que sus determinaciones normativas se aplicarán con arreglo a la especificidad del objeto y carácter cada uno de sus documentos, y desde una interpretación integradora del conjunto de sus decisiones.

En consecuencia, y antes de determinar la existencia de un conflicto entre disposiciones normativas incluidas en un mismo instrumento y resolverse con la aplicación de las reglas de prevalencia establecidas en los apartados anteriores, se fomentará una interpretación integradora y armoniosa de las disposiciones objeto del análisis a fin de eliminar sus aparentes contradicciones, asegurando que la síntesis de armonización ofrezca un resultado coherente y conforme a los principios rectores del Ordenamiento Territorial establecidos en la Ley N° 18.308.

3. La interpretación auténtica de las disposiciones de los instrumentos departamentales de Ordenamiento Territorial corresponde a la Junta Departamental, sin perjuicio de las funciones jurisdiccionales de los Jueces y Tribunales.

La Intendencia, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, elevará a la Junta Departamental la propuesta de instrucción aclaratoria para resolución de conflictos o de interpretación auténtica que se planteen en la aplicación de los instrumentos de Ordenamiento Territorial, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación y la solución adoptada conforme a las reglas de prevalencia y

hermenéuticas expresadas en esta Ordenanza. La resolución de la Junta Departamental de aprobación de la Instrucción se publicará en el Diario Oficial.

No obstante, corresponde al Intendente la respuesta a las simples consultas que los interesados planten sobre el alcance e interpretación de una disposición, y cuya respuesta no suponga el establecimiento de un nuevo criterio interpretativo que se aparte de los precedentes o requiera, por su alcance, una instrucción aclaratoria.

4. Los simples errores materiales y de hecho que se detecten en los instrumentos de Ordenamiento Territorial que afecten a determinaciones pertenecientes al nivel de ordenamiento pormenorizada (tales como la identificación errónea de padrones, elementos a proteger inexistentes, asignación de altura u otra dimensión como existente de la que se constata en la realidad, etc.) podrán corregirse, tras la emisión de los oportunos informes por parte de la administración, directamente por resolución del Intendente, que dará cuenta a la Junta Departamental. La propuesta de correcciones de errores materiales y de hecho que afecten a determinaciones sustanciales de los instrumentos, serán elevadas por el Intendente a la Junta Departamental para su sanción. No obstante, en el propio Decreto de aprobación del instrumento podrán encomendarse por la Junta Departamental que corresponda igualmente la corrección de errores de esta naturaleza al Intendente, sin perjuicio de que le sean comunicadas las resoluciones de subsanación.

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 2. Elaboración y tramitación de los instrumentos de planificación territorial y urbanística.**

### **Artículo 20. Reglas generales de elaboración y tramitación de los instrumentos.**

La elaboración y tramitación de los instrumentos departamentales de planificación territorial o la modificación de los vigentes, se regirá por las disposiciones generales establecidas en la presente Sección, sin perjuicio de las específicas que se indican en ésta o en las siguientes para cada uno de ellos.

## **Artículo 21. Iniciativa para la elaboración de los instrumentos.**

Con carácter ordinario, 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. En la resolución se encomendará a la dependencia que tenga atribuida la gestión de los asuntos de Ordenamiento Territorial los trabajos necesarios y su organización.

En atención al objeto del instrumento, el Intendente podrá disponer la constitución de una Comisión de Dirección y Coordinación de los trabajos de elaboración integrada por aquellos Directores o/y Secretarios designados por el Intendente, representantes de los Municipios involucrados y los miembros de la Junta Departamental pertenecientes a la comisión que tenga encomendada los asuntos de ordenamiento territorial.

No obstante, se reconoce la iniciativa de los particulares para la presentación de Programas de Actuación Integrada (PAI) elaborados por técnicos competentes de su libre elección, y asumiendo a su costa la redacción de los mismos. En este caso, el inicio formal del procedimiento tendrá lugar con ocasión de la presentación del documento de avance y la resolución del Intendente de su admisión a trámite, sin perjuicio de la aplicación de las especialidades establecidas en el Capítulo III siguiente para el eficaz ejercicio de la iniciativa privada cuando se trate de la formulación y elaboración de un PAI.

Cuando el instrumento especial sea redactado por iniciativa particular, el Gobierno Departamental, además del necesario control de legalidad conforme a la presente Ordenanza y el de su correspondencia con las determinaciones de los instrumentos que desarrollen, habrá de ejercer un control de oportunidad en relación a los criterios adoptados por el redactor en la ordenación del ámbito. A tales efectos, el Gobierno Departamental, con la finalidad de cumplimentar y desarrollar los objetivos y directrices de ordenamiento que establezcan los instrumentos de planificación general, podrá adoptar para el citado control aquellos criterios sobre la ordenación pormenorizada que mejor satisfagan el interés general.

En todo caso, corresponde la Iniciativa de formulación de las Directrices Departamentales y del Plan Local al Intendente, de oficio o a instancia de la Junta Departamental o de los Municipios. Estos instrumentos serán elaborados con medios propios o, en su caso, con contratos de asistencia técnica.

Todas las resoluciones del Intendente de formulación de oficio o de admisión a trámite de iniciativas externas presentadas por particulares, serán comunicadas a la Junta Departamental, así como a los Municipios en el caso de los instrumentos de su jurisdicción o que les afecten.

## **Artículo 22. Medidas de fomento de la participación y seguimiento durante la elaboración.**

En la resolución de inicio de la redacción del instrumento o, en su caso, de admisión a trámite del instrumento especial elaborado por la iniciativa privada, se implementarán las medidas para el fomento de la participación ciudadana teniendo presente la problemática del ámbito territorial y el objeto del instrumento.

Se constituirán Comisiones o Mesas de Participación con ocasión de la elaboración por vez primera de instrumentos de planificación general o de sus revisiones o modificaciones cualificadas, así como de instrumentos especiales que tengan por objeto la renovación urbana de áreas consolidadas o la regularización de asentamientos informales. El Intendente reglamentará la organización y funcionamiento de las Comisiones de Participación.

En las instancias de participación se podrá invitar a intervenir a los ministerios y demás dependencias del Estado, así como a los entes y servicios descentralizados, que tengan competencia o incidencia en el área territorial que se trate, para lo cual se los notificará adecuadamente. Cuando el instrumento que se proyecta involucre ámbitos limítrofes con otros departamentos, se podrá invitar a participar a las intendencias respectivas.

## **Artículo 23. Comunicación al MVOT y al MA de inicio de la elaboración.**

Simultáneamente con la resolución de inicio de la elaboración o, en su caso, con la de admisión a trámite para el supuesto de su presentación por iniciativa privada, se liberará comunicación formal al MA a los efectos previstos en el artículo 2 del Decreto N° 221/2009 en relación con la evaluación ambiental estratégica.

En los casos de instrumentos de planificación general, además la Intendencia solicitará información a todos aquellos organismos públicos con competencias que incidan en el ordenamiento del ámbito territorial a fin de practicar un relevamiento actualizado.

## **Artículo 24. Suspensión cautelar facultativa.**

El Intendente podrá elevar a la Junta Departamental, en ocasión del sometimiento del trámite de Puesta de Manifiesto del Avance de los instrumentos especiales o bien, incluso de forma anticipada a esta fase, propuesta de decreto de suspensión cautelar de procedimientos de autorización de fraccionamientos de predios, de nuevas edificaciones, demolición de las construcciones existentes, de nueva urbanización o implantación de nuevos usos en el interior del 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 objeto de elaboración.

En el caso de instrumentos de planificación general, la suspensión cautelar facultativa, en esta fase, sólo podrá ser adoptada una vez se encuentre elaborado el documento de Avance, solicitando el Intendente autorización a la Junta Departamental para su incorporación en la propia resolución de Puesta de Manifiesto, y debiendo estar referida exclusivamente a áreas del territorio concretas definidas en el propio documento de Avance como merecedoras de especial protección y ámbitos específicos que reúnan condiciones para la formulación de proyectos estratégicos de interés departamental.

Esta medida cautelar tendrá una duración máxima de un año desde que se publique su adopción, y se prorrogará de forma automática con ocasión de la aprobación previa hasta completar un plazo máximo de dos años a contar desde la publicación de su adopción inicial.

#### **Artículo 25. Puesta de Manifiesto del Avance.**

El Intendente ordenará realizar la Puesta de Manifiesto una vez que se encuentre redactado un documento en grado de avance del instrumento en el que se recojan los principales estudios realizados, el diagnóstico territorial, la definición de los objetivos estratégicos, las alternativas para su consecución y las propuestas generales que orientarán la redacción del documento completo.

Se dispondrá el período de tiempo durante el que se desarrollará la Puesta de Manifiesto en función de la magnitud del área afectada, no siendo inferior a los 30 días corridos, sin perjuicio de las especialidades que se incorporen para algunos instrumentos o sus innovaciones en los capítulos siguientes.

El trámite de Puesta de Manifiesto se publicará en la página web oficial de la Intendencia y en al menos en un diario de los de mayor difusión en el Departamento.

El Intendente comunicará a la Junta Departamental, el inicio de la Puesta de Manifiesto con indicación de los medios dispuestos para ellos. Igual comunicación se dirigirá a los Municipios en el caso de los instrumentos que les afecten.

#### **Artículo 26. Análisis de sugerencias de la Puesta de Manifiesto.**

El equipo redactor del instrumento, elaborará una síntesis de las sugerencias presentadas en la Puesta de Manifiesto e informes recibidos, y su valoración.

## **Artículo 27. Elaboración del proyecto completo en versión inicial del documento y ajuste del Informe Ambiental Estratégico.**

El equipo redactor del instrumento a la vista del resultado del proceso de participación ciudadana y coordinación interadministrativa, elaborará el documento completo, en su versión inicial, del instrumento de planificación de conformidad con los requerimientos establecidos en la presente Ordenanza para cada uno de ellos en función de su objeto y finalidad.

El resultado del proceso de participación y coordinación institucional quedará integrado en el documento de la Memoria de Participación.

De igual forma procederá al ajuste del documento elaborado de Informe Ambiental Estratégico con las nuevas informaciones recibidas y los criterios y condiciones que se hayan sustanciado en la comunicación del MVOTMA.

## **Artículo 28. Pronunciamientos en la fase de Aprobación Previa.**

Elaborado el documento completo del instrumento en su versión inicial, se someterá a la consideración del Intendente, acompañado de los informes de las dependencias departamentales, a fin de que realice el pronunciamiento correspondiente a la fase de Aprobación Previa.

El Intendente podrá adoptar la resolución de Aprobación Previa del instrumento de planeamiento y apertura del trámite de Audiencia Pública.

En el caso de instrumentos especiales tramitados a instancia de particulares, el plazo máximo para la adopción del pronunciamiento sobre su aprobación previa será de tres meses desde que se haya presentado en la Intendencia la documentación completa requerida.

## **Artículo 29. Audiencia Pública del proyecto de instrumento con aprobación previa.**

Será preceptivo el trámite de Audiencia Pública en los expedientes de aprobación o innovación de los Planes Locales y de los instrumentos especiales.

En la resolución de Aprobación Previa se procederá a ordenar la apertura de Audiencia Pública, indicando el inicio, plazo y lugar en el que queda depositado el documento completo para su examen y presentación de alegaciones por cualquier ciudadano o entidad privada, así como el día, lugar de celebración y orden del día de los actos de difusión y debate ciudadanos e institucionales de las Comisiones o Mesas de Participación, debiendo celebrarse estos antes de finalizar el plazo de alegaciones. No será precisa la convocatoria de sesiones de las Comisiones o Mesas de Participación, cuando se trate de

procedimientos de innovación que no constituyan revisión o modificaciones de sus determinaciones sustanciales.

Se invitará a participar en los actos de debate de las Comisiones o Mesas de Participación de la Audiencia Pública al MVOT y al MA, así como a los demás ministerios y dependencias del Estado, entes y servicios descentralizados que tengan competencia o gestionen asuntos de incidencia en el ámbito territorial que se trate.

En la convocatoria, quedará sometido igualmente al trámite de Audiencia Pública el Informe Ambiental Estratégico del instrumento.

El plazo del trámite para examen de la documentación y presentación de observaciones, será de un mínimo de treinta (30) días corridos desde que acontezca la publicación de la resolución de su convocatoria. Se iniciará el cómputo a partir del día siguiente en que acontezca su publicación en el Diario Oficial o, en su caso, en el plazo posterior que se indique en el propio anuncio.

Se dará cuenta de la resolución de Aprobación Previa a la Junta Departamental y a los Municipios involucrados, pudiendo éstos realizar alegaciones y emitir observaciones durante todo el plazo del trámite de la Audiencia Pública.

### **Artículo 30. Suspensión cautelar con ocasión de la aprobación previa.**

En la resolución de Aprobación Previa y convocatoria de Audiencia Pública de los instrumentos se deberán identificar los ámbitos territoriales donde las nuevas determinaciones supondrán una modificación sustantiva del régimen vigente.

La publicación de la aprobación previa determinará la suspensión de las autorizaciones en trámite de usos, fraccionamientos, urbanización, construcción o demolición en los ámbitos en que las nuevas determinaciones supongan modificación del régimen vigente. Esta suspensión se extinguirá con la aprobación definitiva del instrumento respectivo.

No obstante, con ocasión de la resolución de Aprobación Previa del instrumento se establecerán condiciones para la autorización de usos y obras de carácter provisional en los ámbitos objeto de suspensión o, incluso, la posibilidad de otorgar permisos o autorizaciones de edificaciones o instalaciones permanentes en concretos ámbitos del suelo, siempre que la petición se ajuste de forma simultánea a las condiciones de ordenamiento de la planificación vigente como a las resultantes del instrumento en tramitación.

En ningún caso quedarán suspendidas las autorizaciones para la realización de obras de conservación, consolidación, mejora o rehabilitación de las edificaciones existentes en los ámbitos objeto de suspensión.

### **Artículo 31. Solicitud de informes a instituciones públicas, entes y servicios descentralizados.**

Con la Aprobación Previa del instrumento se librará comunicación a los organismos públicos con intereses y competencias que incidan en el ordenamiento del territorio objeto de la propuesta de planificación, a fin de que en el plazo máximo de un mes emitan informe indicando sus observaciones y requerimientos al mismo.

### **Artículo 32. Análisis de la información recibida.**

El resultado de la participación ciudadana de la convocatoria de Audiencia Pública, así como los informes recibidos en el trámite de coordinación institucional, será analizado por el equipo redactor del instrumento, elaborando una síntesis de las alegaciones e informes recibidos y una valoración.

Los administrados que se presenten en el trámite de la audiencia pública no tienen legitimación para impugnar por vía del recurso el acto administrativo que acepta o rechaza la alegación formulada en la misma, sin perjuicio de los recursos que procedan contra el decreto de resolución final que adopte la Junta Departamental en el expediente de tramitación del instrumento.

### **Artículo 33. Elaboración del proyecto definitivo y ajuste del Informe Ambiental Estratégico.**

En los expedientes de instrumentos iniciados de oficio, los técnicos encargados de su redacción, a la vista del resultado del proceso de participación ciudadana y coordinación interadministrativa, elaborarán en el plazo más breve posible el ajuste del documento previo.

En el caso de instrumentos especiales presentados por iniciativa particular, a la vista de los informes elaborados por los servicios departamentales del resultado del trámite de Audiencia Pública y de coordinación administrativa, se dirigirá comunicación por la dependencia competente de la IDF al promotor del mismo, indicando aquellas deficiencias que deban subsanarse, y requiriendo el ajuste del contenido del documento en el plazo más breve posible.

Si tras la celebración de la Audiencia pública y el trámite de informes, se elaborase un proyecto cuyo proceso de ajuste hubiese requerido incorporar alteraciones sustantivas en los elementos definitorios del modelo territorial adoptado en el documento previo, será preciso someter el documento ajustado a un nuevo trámite de audiencia pública por un plazo de al menos de la

mitad del adoptado en el trámite anterior; de igual forma, se solicitarán informes a aquellos organismos en los que incidan las alteraciones incorporadas.

Una vez se incorporen las subsanaciones, en su caso requeridas, y acreditada la constatación del ajuste por los servicios departamentales, será elevado a la consideración del Intendente la última versión del documento completo, y tras su admisión por éste, se dará traslado del mismo al MA acompañado del Informe Ambiental Estratégico, y del resto de la documentación requerida por el artículo 8 del Decreto N° 221/2009, a efectos de obtener la aprobación de la Evaluación Ambiental Estratégica, si antes no se hubiese solicitado o a los efectos de verificar el cumplimiento de los requisitos a los que estuviera sometida o condicionada la misma. Al mismo tiempo se le solicitará, a dicho Ministerio, el informe de correspondencia del instrumento con los demás vigentes.

Para la emisión del pronunciamiento sobre la Evaluación Ambiental Estratégica y sobre el Informe de correspondencia, contará el Ministerio con el plazo máximo de 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 sobre el pronunciamiento de la Evaluación Ambiental Estratégica, así como el Informe de correspondencia, se procederá al ajuste final del documento con las observaciones y requerimientos contenidos en la citada Comunicación.

#### **Artículo 34. Resolución final de la tramitación del instrumento.**

Completada la redacción de la versión definitiva del documento con las observaciones y requerimientos emitidos en los pronunciamientos del MVOT y del MA, se ordenará por el Intendente su envío a la Junta Departamental para su aprobación.

Corresponde al Intendente la promulgación de los instrumentos de planificación sancionados por la Junta Departamental, procediendo a la publicación del decreto de su aprobación, incluida sus disposiciones normativas, en el Diario Oficial.

Asimismo, el Decreto se incluirá, a la mayor brevedad, en la página web de la Intendencia, conjuntamente con la cartografía y las memorias del instrumento.

#### **Artículo 35. Evaluación y seguimiento de los instrumentos.**

En la propuesta de aprobación de los instrumentos de planificación general, así como en la de aquellos instrumentos especiales que por su interés así lo

precisen, se incorporará el mandato de implementación de las medidas de seguimiento participativo durante su aplicación. A tal fin, los instrumentos deberán prever en su cuerpo normativo la remisión a los mecanismos de seguimiento, control, evaluación técnica y monitoreo ciudadano durante el período de vigencia que se prevén en este precepto de la Ordenanza, sin perjuicio de poder disponer de otros complementarios en atención a la especificidad del instrumento de que se trate.

### **Artículo 36. Efectos de las disposiciones de los instrumentos de planificación aprobados.**

Las disposiciones a las que se les atribuya el carácter de normas preceptivas o directrices incorporadas en los Planes Locales o en los instrumentos especiales, tienen los siguientes efectos generales derivados de su vinculación jurídica y serán aplicables desde su entrada en vigor:

- a) Los terrenos, instalaciones y edificaciones quedan vinculadas al destino definido por el instrumento de ordenamiento territorial y al régimen jurídico del suelo que les sea de aplicación de conformidad con aquél y de acuerdo con las previsiones de esta Ordenanza en desarrollo de la ley.
- b) No podrán otorgarse autorizaciones de edificación, urbanización, uso o fraccionamiento de predios contrarias a las disposiciones vinculantes de los Planes Locales o instrumentos especiales.
- c) La declaración automática de fuera de ordenamiento para las construcciones o usos, que se hayan construidos o implantados con anterioridad a la entrada en vigor del instrumento que resulten con desconformidades sustantivas con el régimen de uso y edificación establecido en el nuevo ordenamiento.
- d) La obligatoriedad de las determinaciones que tengan el carácter de normas preceptivas establecidas en los Planes Locales y en los instrumentos especiales de planificación territorial, a los efectos de la aplicación por la administración de los medios de ejecución forzosa frente a los incumplimientos de los fines de interés general.
- e) La declaración de utilidad pública sobre los terrenos y construcciones que los instrumentos de OT determinen deban ser destinados a usos públicos y sea preciso aplicar la expropiación para su adquisición y adecuada indemnización, o bien, 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 cumplir los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación territorial a

fin de obtener la correspondiente compensación del valor de sus bienes y derechos.

### **Artículo 37. Régimen general de las modificaciones de los instrumentos de planificación.**

1. Las modificaciones en las determinaciones vinculantes de los instrumentos aprobados deberán ser establecidas por instrumento de idéntica naturaleza en un procedimiento de modificación o revisión que se ajustará a las mismas reglas de elaboración y tramitación seguidas para su establecimiento, salvo las especialidades contempladas en esta Ordenanza para la modificación de determinaciones no sustanciales y sobre la capacidad de ajustes de disposiciones realizada por otro instrumento legitimado para ello.
2. Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios de ordenamiento para el conjunto de los elementos estructurales o sustanciales que definen el cometido y contenido de cada instrumento, y que, provocan una modificación radical del contenido de sus decisiones principales y, en consecuencia, un cambio en el modelo territorial vigente.
3. Los instrumentos de planificación general establecerán en su normativa el plazo 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, cuando así sea requerido por éstos;
- d) el interés del Gobierno Departamental de alterar sustancialmente el modelo territorial adoptado en el instrumento en vigor.

En ningún caso el transcurso del plazo establecido para su revisión, sin proceder a la misma, determinará la pérdida de vigencia del instrumento aprobado, sin perjuicio de la declaración de caducidad que pueda realizarse en el caso del PAI de conformidad con las disposiciones de esta Ordenanza.

5. No se considerarán modificaciones a los efectos de los apartados anteriores, aquellos ajustes de las determinaciones de los instrumentos de planificación general que se realicen por parte de los instrumentos que los complementan y desarrollen siempre que estén habilitados para ello por esta Ordenanza y se realicen dentro de los límites dispuestos en cada caso para las operaciones de

concreción en el territorio de decisiones previamente adoptadas por instrumentos generales.

6. Por regla general todas las modificaciones de las disposiciones de instrumentos vigentes deberán seguir el mismo procedimiento exigido por esta Ordenanza para la aprobación del instrumento objeto de la pretensión modificatoria.

No obstante, cada instrumento concretará en su normativa, respetando la regulación de esta Ordenanza, aquellas disposiciones que no tengan la condición de determinaciones sustanciales, en atención al objeto de cada instrumento, con la finalidad de que la alteración de estos contenidos pueda ser objeto del procedimiento de modificación simplificado previsto en el artículo siguiente.

En ningún caso podrá seguirse el procedimiento simplificado para la tramitación de modificaciones que afecten a las disposiciones de un Plan Local que tengan la consideración de determinaciones pertenecientes al nivel de ordenamiento estructural o nivel complementario de éste, por contar ambas con la condición de sustanciales. Tampoco podrá seguirse el procedimiento simplificado para las alteraciones de los contenidos de un PAI identificadas por esta Ordenanza como determinaciones sustanciales excepto en lo concerniente a la delimitación del perímetro de actuación y sustitución del sistema de gestión.

7. Además, la modificación 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.

### **Artículo 38. Régimen de tramitación simplificada de las modificaciones no sustanciales.**

Las modificaciones puntuales y aisladas que afecten a elementos de un instrumento que tengan la consideración de modificaciones no sustanciales, se ajustarán a un régimen de tramitación simplificada.

Se entiende por modificaciones NO SUSTANCIALES aquellas determinaciones que no supongan desnaturalizar el régimen jurídico asignado por el instrumento de planificación territorial, ni afecten el ordenamiento estructural. A modo de ejemplo se entiende: límites de zonas, alturas, FOS, FOT, retiros, etc.

Se prevé el siguiente procedimiento:

1-Resolución fundada del Ejecutivo Departamental con base en la recomendación fundada del equipo de Ordenamiento Territorial.

2- Remisión a la Junta Departamental para su aprobación.

## **CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DEPARTAMENTALES DE PLANIFICACIÓN GENERAL.**

### **Sección 1. Las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.**

#### **Artículo 39. Concepto y Objeto de las Directrices Departamentales.**

Las Directrices Departamentales (DDOTS) constituyen el instrumento que establece las decisiones básicas que integran la política de ordenamiento territorial del Gobierno Departamental y que orientan la conformación del resto de instrumentos de planificación departamental a través de la definición de los objetivos estratégicos para un desarrollo integrado y ambientalmente sostenible del territorio departamental, los lineamientos para la consolidación del sistema de ciudades del Departamento, así como los criterios generales que deben presidir el proceso de ocupación, desarrollo y uso del suelo en garantía del principio de sostenibilidad.

#### **Artículo 40. Contenido de las Directrices Departamentales.**

1. Las determinaciones propias de las DDOTS son:

a) Formulación e Identificación de los objetivos estratégicos departamentales de mediano y largo plazo, definiendo así una estrategia territorial departamental en la que deberán integrarse de modo coherente los respectivos ordenamientos estructurales de cada de una de las micro-regiones, ciudades y centros poblados que lo conforman.

b) La definición del sistema de ciudades y centros poblados del Departamento, estableciendo orientaciones para su consolidación y fortalecimiento, así como criterios a los que deben ajustarse las actuaciones de transformación de desarrollo y expansión urbana.

c) La red básica del sistema de movilidad general e infraestructuras del transporte interurbano del Departamento, así como orientaciones para el transporte interdepartamental, identificando el trazado indicativo de las nuevas propuestas.

d) La red básica de las principales infraestructuras y redes de servicios públicos del Departamento, identificando el trazado indicativo de las nuevas redes propuestas.

e) La propuesta indicativa de localización de la red de grandes equipamientos de cobertura nacional, departamental o de nivel de micro-región.

f) la identificación de los ámbitos de interés departamental merecedores de especial protección por valores medioambientales, paisajísticos, culturales o gestión de recursos hídricos, así como otras áreas a excluir del proceso urbanizador por riesgos para la población o por su valor productivo.

g) la identificación de áreas para implantar actuaciones prioritarias de interés social o de interés estratégico departamental con alguna de las siguientes finalidades:

- operaciones urgentes de reasentamientos de población ubicada en zonas de riesgos.

- creación de nuevas áreas de residenciales con destino mayoritario de viviendas de promoción pública o de interés social para la población con riesgo de exclusión social.

- generación de parques industriales, tecnológicos, logísticos y otras actividades económicas de interés estratégico departamental.

h) La identificación, con el carácter de recomendación, de las áreas territoriales homogéneas o microrregiones a los efectos de que cada una de ellas sea objeto de la formulación de un ámbito de Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, especificando, en su caso, la de aquellos ámbitos del Departamento que hacen parte de microrregiones compartidas con otros Departamentos, y por ello, susceptibles de ser objeto de un Plan Interdepartamental.

i) La definición de los supuestos que hagan necesaria su revisión o modificación.

j) Las medidas y programas de gestión para la implementación, control y seguimiento de sus objetivos estratégicos.

2. Con carácter potestativo, las DDOTS podrán asumir funciones y establecer determinaciones propias de un Plan Local (entre otras, las de categorización y subcategorización del suelo) para unidades homogéneas del territorio concretas, haciendo innecesario la formulación inmediata de éste en todo o en parte.

3. Las DDOTS están facultadas igualmente para la modificación puntual de las disposiciones de la presente Ordenanza, identificándolas en el Decreto de las DDOTS, como ajuste de la misma.

#### **Artículo 41. Vinculación y alcance de las disposiciones del instrumento de DDOTS.**

1. Las disposiciones normativas del instrumento de DDOTS se identificarán en los Planos del Esquema de Ordenación y en el documento de Normativa que tendrá la forma de Decreto de la Junta Departamental.

Sólo son disposiciones vinculantes, las determinaciones identificadas como normas preceptivas y directrices. Las determinaciones gráficas incorporadas en los Planos del Esquema de Ordenación tendrán igual consideración que aquella disposición de la Normativa de la que sea complemento necesario o la que se deduzca de lo establecido en la leyenda del propio plano.

Preferentemente el instrumento de DDOTS expresará sus disposiciones con el carácter de directrices o de recomendaciones, reservándose el carácter de norma preceptiva para aquellas disposiciones que tengan por objeto:

- 1º) el establecimiento del régimen jurídico del propio instrumento.
- 2º) la definición de los supuestos y causas de revisión o modificación de sus disposiciones.
- 3ª) el régimen general de usos incompatibles para la preservación de áreas territoriales por razones ambientales o productivas de interés departamental, en coherencia con los instrumentos de planificación ambiental vigentes.
- 4ª) el régimen de protección establecido para las áreas excluidas del proceso urbanizador por razones de riesgo natural o tecnológico para la población.
- 5ª) el régimen cautelar aplicable a aquellos ámbitos del territorio identificados como áreas de oportunidad para el establecimiento de actividades de interés estratégico departamental u otras actuaciones prioritarias de interés social departamental.

Las disposiciones incluidas en el Proyecto de Decreto tendrán ordinariamente el carácter de normas jurídicas vinculantes de aplicación directa y preceptiva, a partir de la vigencia del instrumento, obligando a todas las personas públicas y privadas.

No obstante, las disposiciones que sean identificadas en el Decreto de aprobación del instrumento con el carácter de Directrices expresarán los objetivos estratégicos y lineamientos y las mismas constituirán orientaciones

vinculantes tanto para el Gobierno Departamental y sus instituciones y organismos dependientes del mismo, como para las instituciones públicas, entes y servicios del Estado que ejerzan competencias con incidencia territorial en el Departamento y que estarán obligadas a establecer y aplicar medidas concretas para la consecución de los objetivos y fines perseguidos por las directrices.

Las disposiciones de las DDOTS identificadas con el carácter de recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo y no vinculante, dirigidas a las Administraciones Públicas que, en caso de apartarse de las mismas, deberán justificar la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos estratégicos adoptados en las DDOTS.

2. En especial, las disposiciones normativas incorporadas en el Decreto de las DDOTS con el carácter preceptivo o de directrices son determinantes vinculantes para la formulación del resto de instrumentos, sin perjuicio de la capacidad de ajuste que cuentan los Planes Locales respecto de las disposiciones incorporadas por el instrumento de DDOTS. En los procesos de formulación de los instrumentos de planificación territorial que corresponde a la competencia del Gobierno Departamental y en la formulación de programas con incidencia en el Ordenamiento Territorial, deberá justificarse su correspondencia con las disposiciones vinculantes establecidas en las DDOTS.

#### **Artículo 42. Documentación de las Directrices Departamentales.**

1. El instrumento de DDOTS que se formule deberá conformarse con una documentación adecuada a su carácter y a las funciones atribuidas en la Ley Nº 18.308 para el establecimiento de los objetivos territoriales y líneas estratégicas del ordenamiento del conjunto del Departamento, y en el que queden expresadas con claridad las disposiciones adoptadas, su vinculación y alcance, así como las motivaciones en que se fundamenta.

2. Documentos constitutivos:

- Memoria Informativa y de Diagnóstico Territorial.
- Cartografía de Información
- Memoria de Ordenamiento.
- Cartografía Planos del Esquema de Ordenamiento Territorial Propuesto
- Memoria Normativa y Proyecto de Decreto.
- Informe Ambiental Estratégico.
- Memoria de Participación.

La Memoria Informativa y de Diagnóstico, y la Cartografía de Información contendrán los datos y los resultados de los estudios, análisis de las unidades territoriales y el diagnóstico territorial. La Memoria de Ordenamiento, junto con los esquemas gráficos que la acompañan, expresarán los objetivos generales, el sentido del ordenamiento propuesto y la justificación del mismo.

La Cartografía del Esquema de Ordenamiento Territorial, contendrán la descripción y ubicación de las propuestas que expresan la organización y estructura del territorio adoptada por las DDOTS, identificando los elementos básicos del sistema urbano y ambiental y delimitando las zonas de regulación establecidas en la Normativa y en la Memoria de Ordenamiento.

El Proyecto de Decreto de DDOTS, se ajustará a las previsiones del artículo anterior, y en la Memoria Normativa se explicitará la sistemática y principales aspectos de la misma, así como la justificación jurídica de su adopción, y se redactará la propuesta de exposición de motivos del Proyecto de Decreto.

El Informe Ambiental Estratégico se elaborará de conformidad con los requerimientos del artículo 5 del Decreto N° 221/2009, y atendiendo al objeto propio de las DDOTS y al alcance de sus determinaciones.

La Memoria de Participación, expresará la metodología utilizada, con detalle de las diferentes instancias, resultados obtenidos y el correspondiente análisis de los aportes recibidos.

#### **Artículo 43. La tramitación de las Directrices Departamentales.**

La tramitación de las DDOTS se ajustará con carácter general a la regulación establecida en la Sección 2 del Capítulo I de este Título, si bien se aplicarán las especialidades que se disponen para los instrumentos de planificación general en la citada Sección y las particulares que se establecen en los apartados siguientes.

En la resolución de su formulación y elaboración, se ordenará la constitución de Comisiones o Mesas de Participación asegurando la presencia de asociaciones vecinales, gremiales, así como de representantes de organismos relacionados con las competencias que inciden en el territorio.

## **Sección 2. Los Planes Locales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.**

### **Artículo 44. Concepto, cometidos y facultades de los Planes Locales.**

1. El Plan Local es el instrumento de planificación general que complementa a las DDOTS 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 centros poblados del mismo. Está compuesto por un conjunto de normas preceptivas, 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. 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 DDOTS 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) asegurar 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 los que deben ajustarse los procesos de transformación del suelo y, al tiempo, asegurando la exclusión de estos 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.

3. Los Planes Locales deberán contar con la debida correspondencia con las Directrices Departamentales, completando el Ordenamiento Territorial en congruencia con las estrategias y objetivos territoriales de éstas, y sin perjuicio de su capacidad de ajuste en los términos dispuestos en esta Ordenanza.

#### **Artículo 45. Ámbito territorial del Plan Local.**

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

Cuando los Planes Locales tengan por objeto una micro-región en la que se integren zonas pertenecientes a otro Departamento, su elaboración y aprobación se desarrollará de modo compartido con su Gobierno Departamental, en cuyo caso, el Plan Local recibirá la denominación de Plan Interdepartamental de conformidad con el artículo 18 de la Ley N° 18.308. No obstante, se procurará que el contenido del Plan Interdepartamental se ajuste a lo establecido en esta Ordenanza en los artículos siguientes para los Planes Locales.

#### **Artículo 46. Contenido de los Planes Locales.**

1. Son determinaciones propias y sustanciales de los Planes Locales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible:

a) Las decisiones que tienen el nivel de estructurales, por integrar los componentes sustantivos del ordenamiento a establecer por Plan Local configuradores de su modelo urbano y territorial:

a.1. La definición de los objetivos o lineamientos estratégicos de medio y largo plazo del área geográfica.

a.2. La categorización del suelo y subcategorización, a través de su oportuna delimitación y adscripción de los terrenos.

a.3. El establecimiento de las redes primarias y trazado de sistemas generales del ámbito territorial local, integrado por:

- El sistema de movilidad sostenible y comunicación, identificando los subsistemas correspondientes al vial general, de transportes públicos y redes básicas de movilidad alternativa peatonal y de bicicletas.
- El sistema general de espacios libres públicos, identificando los parques públicos principales y las áreas naturales de usos públicos con compatibilidad para su utilización recreativa en el suelo rural.
- El sistema general o red primaria de equipamientos públicos.
- Las redes básicas de servicios públicos y los elementos de infraestructuras básicas.

a.4. La asignación del uso global y la definición del régimen urbanístico específico, representativo del objetivo principal del ordenamiento propuesto en las diferentes zonas y áreas del suelo urbano consolidado y no consolidado.

En cada zona homogénea del suelo urbano consolidado, se dispondrá su régimen urbanístico específico (de conservación-rehabilitación patrimonial, de mantenimiento o de revitalización) y el uso global como representativo de las actividades y usos genéricos dominantes o mayoritarios en el ámbito.

En los ámbitos del suelo urbano no consolidado se diferenciarán las tipologías de intervención de transformación en función de la caracterización del ámbito (sector o área) y su régimen urbanístico específico (de nueva urbanización, de renovación integral o de regularización e integración urbana), y estableciendo el uso global (sea residencial, actividades terciarias, mixto, turístico, industrial y logístico).

a.5. La identificación de aquellos ámbitos del suelo con categoría inicial rural o suburbano con Atributo de Potencialmente Transformable en los que el Plan Local determine que puedan realizarse procesos para la transformación a la categoría de suelo urbano.

a.6. La identificación de aquellos otros ámbitos de los suelos con categoría inicial rural con el APT para su paso exclusivo a la categoría final de suburbano mediante la formulación y aprobación, en su caso, del correspondiente PAI, sin posibilidad de transformación en suelo perteneciente a la categoría de urbano, así como los criterios generales para la delimitación en su interior de sectores objeto de los Programas.

a.7. La identificación y catalogación de los bienes inmuebles de mayor interés histórico y arquitectónico del Patrimonio Cultural.

a.8. La identificación de los componentes principales de la estructura ecosistémica del área geográfica local y las medidas para su protección y preservación.

a.9. La identificación de las zonas de riesgos para la población y las medidas para su protección y gestión.

a.10. La definición de los supuestos que hagan necesaria la revisión o modificación del Plan Local.

a.11. En áreas pertenecientes al suelo rural, el Plan Local establecerá las condiciones generales de edificación y la designación de los usos admitidos (sea como característicos o condicionados) y los prohibidos de las diversas subcategorías en congruencia con sus valores.

a.12. El establecimiento del régimen de uso y condiciones de intervención en los inmuebles del patrimonio cultural o natural que, por su interés nacional o departamental, deban contar con la máxima protección.

a.13. La indicación de los Planes Sectoriales que sea preciso formular para complemento del Plan Local en asuntos específicos.

a.14. Los Planes Locales dispondrán las medidas y programas de gestión específicos para la implementación, control y seguimiento de sus objetivos estratégicos.

a.15. También tienen el nivel de determinaciones sustanciales, en ámbitos con el APT y en el suelo urbano no consolidado, las siguientes decisiones sobre bases y criterios para guiar el ordenamiento detallado a establecer por los respectivos PAI:

- En las áreas y sectores del suelo urbano no consolidado, los criterios específicos de ordenamiento básico o complementario del ámbito: localización preferente de dotaciones y sistema vial secundario de carácter estructurador, rango para establecer los límites de máxima y mínima densidad habitacional posibilitada en el ámbito, usos compatibles de necesaria presencia y, en su caso, el establecimiento de la reserva mínima de vivienda de interés social.

- En los ámbitos pertenecientes las categorías de suelo rural o suburbano con el APT identificadas por el Plan Local como aptas para la transformación a la categoría de suelo urbano, se establecerán iguales criterios específicos a que hace referencia el apartado anterior a fin de orientar la formulación de los respectivos PAI y con indicación de las áreas que en el interior del ámbito cuentan con capacidad para conformar un sector susceptible de incorporar aprovechamientos adicionales al definido como coeficiente unitario o básico.

- En los ámbitos del suelo en categoría inicial rural con el APT para la exclusiva transformación a la categoría de suburbano, se establecerán las condiciones generales para el desarrollo de su ordenamiento, límites de edificabilidad y usos admisibles, a las que deberán ajustarse sus PAI y que serán congruentes con las características de una actuación de baja intensidad para usos de interés social o de necesaria implantación en el medio suburbano y con garantías para evitar la generación de un nuevo núcleo urbano o su destinación a otros usos no autorizados.

No obstante, las determinaciones de este numeral, podrán ser remitidas por el Plan Local para su establecimiento por un Plan Parcial del conjunto del área geográfica identificada como ámbito con el APT a fin de establecer las condiciones básicas y de coordinación de su ordenamiento. De optar por esta solución, necesariamente indicará el Plan Local los plazos de formulación de

estos Planes Parciales, estableciendo las indicaciones sobre su alcance y finalidades, de conformidad con las previsiones de esta Ordenanza y en congruencia con los objetivos territoriales del propio Plan Local,

2. Son determinaciones con nivel de ordenamiento pormenorizado de carácter facultativo y, por tanto, sin que necesariamente deban quedar incorporadas en los Planes Locales, las siguientes:

a) El establecimiento del resto de las determinaciones de ordenamiento pormenorizado aplicables en las zonas del suelo urbano consolidado que no precisen Planes Parciales para su desarrollo, incorporando los demás atributos urbanísticos detallados de los predios en congruencia con el régimen urbanístico específico dado al área homogénea de suelo urbano consolidado.

Se indicará el régimen de usos aplicable, identificando el uso característico y los compatibles no condicionados, los usos condicionados y los usos prohibidos, así como las condiciones edificatorias aplicables para las diferentes áreas morfológicas homogéneas del suelo urbano consolidado, en congruencia con el tratamiento o régimen urbanístico específico asignado a cada una.

b) El establecimiento del resto de las condiciones particulares de edificación, en los ámbitos de suelo suburbano que no cuenten con el APT, en desarrollos de los umbrales máximos de edificación y de designación de los usos admitidos en su interior.

c) La conformación del Catálogo de Bienes Protegidos, y el régimen jurídico completo correspondiente a los niveles de protección asignados.

d) Las recomendaciones sobre sistemas de gestión preferentes en los ámbitos de desarrollo prioritario o estratégico.

e) La identificación de las áreas sometidas al ejercicio de derechos preferentes de adquisición.

f) Identificación de las áreas en decadencia de la ciudad beneficiarias de los recursos obtenidos de las acciones urbanísticas generadoras de plusvalías,

g) Identificación de las zonas de suelo urbano no consolidado o en otras categorías con el APT que sean susceptibles de ser delimitadas para la constitución de reservas de terrenos de la Cartera Pública con destino a la localización de viviendas de interés social, preferentemente de promoción pública o para cooperativas.

#### **Artículo 47. Vinculación y alcance de las disposiciones incorporadas en el Plan Local.**

1. Las disposiciones de los Planes Locales se expresarán con el carácter de normas vinculantes de aplicación directa, directrices o recomendaciones a los efectos de establecer su alcance y vinculación de conformidad con las previsiones de esta Ordenanza.

En el documento normativo del Plan Local se identificará el carácter de cada una de sus determinaciones y su pertenencia al nivel de determinaciones estructurales, complementarias o facultativas. A los efectos de su innovación tienen la consideración de determinaciones sustanciales las pertenecientes al nivel de ordenación estructural, y las complementarias a éste.

Preferentemente las disposiciones del Plan Local se expresarán en forma de normas de aplicación directa y preceptiva, salvo las que sean identificadas con el carácter de directrices o recomendaciones.

Las determinaciones correspondientes al nivel de la ordenación estructural, así como las sustantivas de nivel complementario a éste, ya sean formuladas con el carácter de normas preceptivas o de directrices, son igualmente vinculantes para los instrumentos especiales complementarios y de desarrollo, sin perjuicio de la facultad de ajuste de éstos.

2. Los instrumentos especiales podrán realizar ajustes de las determinaciones incorporadas en el Plan Local pertenecientes al nivel de Ordenamiento Estructural o Complementarias de éste, sin precisar procedimiento de modificación del Plan Local, siempre que se ajusten al régimen establecido en el artículo siguiente.
3. Los actos y autorizaciones dictados en contradicción con las normas del Plan Local son nulos de pleno derecho, salvo que estén amparados en las disposiciones ajustadas o modificadas por instrumento especial habilitado para ello conforme a los apartados anteriores.

#### **Artículo 48. Capacidad de ajuste de instrumentos especiales de las disposiciones del Plan Local.**

Los instrumentos especiales están facultados, en ejercicio de su función de desarrollo y complemento del Plan Local, para realizar directamente ajustes de las determinaciones de éste pertenecientes al nivel de Ordenamiento Estructural o Complementaria a ésta, que sean necesaria para la concreción e implementación eficaz en su ámbito territorial de las citadas determinaciones y sin precisar, para ello, procedimiento de modificación del Plan Local siempre

que se realicen de conformidad con los límites que se establecen a continuación.

En consecuencia, los instrumentos especiales podrán en el desarrollo de las determinaciones del nivel de Ordenamiento Estructural o Complementaria establecidas en el instrumento de planificación general:

1º) Ajustar la delimitación de áreas en suelo urbano no consolidado o con el APT que deban ordenarse mediante instrumentos especiales, incorporando a la misma terrenos exteriores colindantes o excluyendo alguna porción interior, siempre motivado en razones de interés general para lograr un mejor ordenamiento o facilitar su gestión posterior.

3º) Precisar la delimitación de los terrenos calificados como sistema general de espacios libres o de equipamiento en el Plan Local, justificada en la mejor funcionalidad de la ordenación pormenorizada y siempre que se respete esencialmente la localización resultante de los Planos de Ordenamiento del Plan Local.

4º) Realizar directamente la subsanación de los errores materiales o de hecho, que se acrediten incurran las determinaciones establecidas por el Plan Local en concretos ámbitos.

Los ajustes que excedan de las capacidades y límites establecidos en los incisos anteriores serán considerados supuestos de no correspondencia con el Plan Local, y sólo podrán ser incorporados por los instrumentos previa o simultánea tramitación de expediente de modificación del Plan Local.

#### **Artículo 49. Documentación de los Planes Locales.**

1. El Plan Local que se formule a partir de la vigencia de esta Ordenanza se conformará con los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y Diagnóstico Territorial.
- Cartografía de Información
- Memoria de Ordenamiento.
- Cartografía de Ordenamiento.
- Catálogo de Elementos del Patrimonio Cultural y Natural o en, su caso, Inventario
- Memoria de Normativa y Proyecto de Decreto.
- Informe Ambiental Estratégico.

- Memoria de Participación

2. Para la elaboración de los documentos correspondientes la Memoria Informativa, Cartografía de Información, Memoria de Ordenamiento y Memoria de Participación del Plan Local se aplicarán las mismas reglas que las establecidas en esta Ordenanza para los documentos de la misma denominación integrantes del instrumento de Directrices Departamentales, si bien ajustados al carácter y función propia de los Planes Locales.

3. El Informe Ambiental Estratégico se elaborará de conformidad con los requerimientos del artículo 5 del Decreto N° 221/2009, y atendiendo al objeto propio de los Planes Locales y al alcance de sus determinaciones.

4. La Cartografía de Ordenamiento del Plan Local se ajustarán a las disposiciones del artículo siguiente.

5. Los Planes Locales elaborarán un Inventario o un Catálogo de Elementos protegidos del Patrimonio Cultural o Natural.

6. La Memoria de Normativa se realizará con el mismo contenido con el exigido para este documento en la regulación de las DDOTS.

#### **Artículo 50. Cartografía de Ordenamiento de los Planes Locales.**

La Cartografía de Ordenamiento, 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 siguientes Planos de Ordenamiento, que tendrán la escala adecuada de suficiencia técnica y precisión para el cumplimiento de su finalidad:

##### *1. Planos de Ordenamiento Estructural:*

1.1 Plano de categorización del suelo del ámbito local, con el perímetro de delimitación de los terrenos pertenecientes a cada categoría y subcategoría.

1.2. Plano de la Estructura General del Ordenamiento Territorial en el que se definirán:

- El trazado de las Redes Principales de Comunicación Vial de la escala interurbana y las redes que conforman el Sistema General Vial de escala Urbana.
- La red de elementos que conforman el Sistema General de Espacios Libres Públicos.
- La red de elementos del Sistema General Equipamientos Públicos.

- La delimitación de los Sistemas Generales Singulares que existan en el territorio, tales como puertos, aeropuertos, cementerios, centros de mercancías de carácter público, cuarteles y otras grandes instalaciones de la defensa nacional.
- La identificación de los usos globales (o actividades principales) en las diferentes zonas del suelo urbano y en los ámbitos con el APT identificados por el Plan Local como susceptibles de adquirir finalmente la categoría de suelo urbano.

1.3. Plano del Esquema Básico de Comunicaciones y de Movilidad, integrado por los siguientes elementos:

- Red Principal de la Movilidad Sostenible, integrada por el Sistema de Transporte Público, la Red Básica Peatonal y Ciclovías y el Esquema General de Estacionamientos principales.
- El trazado de las redes que conforman el Sistema General de jerarquización Vial (con determinación sus secciones viales) y los elementos de la red urbana vial secundario de carácter estructurador, por ser complemento necesario para el funcionamiento del conjunto del sistema.

1.4. Plano del Esquema Básico Infraestructural, en el que se integrarán:

- Las redes primarias de distribución de los servicios públicos de energía eléctrica, abastecimiento, saneamiento y drenaje pluvial.
- Identificación de Plantas de Potabilización de aguas y Depósitos reguladores.
- Las zonas de tratamientos de residuos sólidos o líquidos; y
- Las estaciones y subestaciones de energía eléctrica.

1.5. Plano de la Estructura Ecosistémica Principal. Se incluirán los elementos principales de la estructura ecosistémica del suelo rural, completándolo con la identificación de las zonas del suelo urbano y de expansión con tratamiento de protección por motivos ambientales, así como la red del sistema general de espacios libres.

1.6 Plano de Identificación de Zonas Amenazadas por Riesgo de Inundación o de otra naturaleza.

1.7 Plano de Elementos de Nivel Estructural del Patrimonio Cultural.

2. *Planos del Nivel de Ordenamiento Sustantivo complementario al estructural:*

2.1 Plano de Regímenes Urbanístico Específicos asignados a las diferentes áreas homogéneas del suelo urbano consolidado, incluyendo la identificación de las áreas de conservación y protección de

recursos naturales y de carácter cultural. De igual modo se reflejarán los actuales sistemas y dotaciones públicas existentes que deban ser objeto de mantenimiento en el dominio público.

2.2 Plano de Ordenamiento Básico de las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado, así como de los ámbitos en otras categorías con el atributo de potencialmente transformable cuando puedan quedar incorporados al suelo urbano. Indicando el régimen urbanístico específico asignado a cada área, sector o ámbito. Igualmente podrá reflejar, salvo que remita esta función a un Plan Parcial, los principales sistemas locales de espacios libres, de equipamientos y viales que en los citados sectores, áreas y ámbitos sean de posición vinculante o indicativa por ser complemento necesario de los sistemas generales del nivel estructural.

2.3 Plano de identificación de los ámbitos pertenecientes a la categoría de suelo rural con asignación del APT para la transformación exclusiva a la categoría de suburbano.

Las determinaciones de los planos del nivel sustantivo complementario podrán quedar integradas en aquellos planos del nivel estructural a las que se vinculan o complementan; en este caso en el plano unitario se identificará en la leyenda su respectivo nivel.

#### **Artículo 51. Especialidades en la tramitación de los Planes Locales.**

1. El procedimiento de formulación y aprobación de los Planes Locales se ajustará con carácter general a la regulación establecida en la Sección 2 del Capítulo I de este Título, con aplicación de las especialidades que se disponen para los instrumentos de planificación general en la citada Sección y las particulares que se establecen en los apartados siguientes.

2. El Municipio podrá adoptar acuerdo a los efectos de elevar al Intendente propuesta de inicio de la formulación del Plan Local correspondiente al ámbito territorial en que se integra el municipio de conformidad con las previsiones de las DDOTS.

## **CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DEPARTAMENTALES DE PLANIFICACIÓN DERIVADA.**

### **Sección 1. El Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.**

#### **Artículo 52. Concepto y cometidos del Plan Parcial.**

1. El Plan Parcial es el instrumento especial que establece el ordenamiento más específico en áreas concretas en desarrollo de un Plan Local con el objetivo de desarrollar actuaciones territoriales específicas.

Los Planes Parciales podrán formularse con los objetivos:

a) Para el establecimiento del ordenamiento pormenorizado en áreas del suelo urbano consolidado, respecto a las cuales, en atención a sus características específicas el instrumento de planificación general haya renunciado a establecer de forma completa sus condiciones de ordenamiento detallado.

b) Para el establecimiento del ordenamiento pormenorizado en áreas o sectores del suelo urbano no consolidado, en las que, conforme a la decisión del Plan Local resulte innecesario formular un PAI. Se dará esta circunstancia en actuaciones del suelo urbano no consolidado para la ejecución de una nueva urbanización o renovación de la existente en ámbitos de pequeñas dimensiones o estructural predial simplificada, así como en aquellos supuestos de regularización e integración urbanística, que requieran simples actuaciones asistemáticas de mejora puntual de dotaciones y complemento de la obra urbanizadora, y respecto a las cuales el Plan Local remita el establecimiento del ordenamiento detallado a un instrumento de desarrollo.

d) En los enclaves existentes de suburbano respecto a los cuales el Plan Local remita el complemento de sus condiciones de edificación y uso a un instrumento derivado especial.

e) En los ámbitos de las subcategorías rural productiva o 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 y usos prohibidos.

e) Para el ordenamiento detallado de elementos naturales del componente ecosistémico, principalmente lineales o de trayectoria irregular que transcurren por terrenos con diversas categorías o subcategorías.

2. Los Planes Parciales deberán contar con la debida correspondencia con las DDOTS y el Plan Local de su área geográfica, completando el ordenamiento territorial en aquellos asuntos que tengan encomendados, en congruencia con

las estrategias y objetivos territoriales establecidas en los instrumentos de planificación general y respetando las determinaciones vinculantes de los mismos, sin perjuicio de la capacidad de ajuste reconocida a los instrumentos especiales en lo concerniente a las disposiciones de los Planes Locales y la posibilidad de alterar directamente las determinaciones correspondientes al nivel de ordenamiento potestativo.

3. Los PAI que se formulen en un ámbito con el APT o sector o área del suelo urbano no consolidado, deberá respetar las determinaciones complementarias establecidas por el Plan Parcial aprobado que disponga el ordenamiento básico del ámbito en que se integren.

4. De igual forma, los Planes Parciales que tengan por finalidad el establecimiento de determinaciones de protección sobre elementos ecosistémicos que transcurran por suelos que tengan atribuida diversas categorías, vincularán a la formulación de los PAI posteriores que se desarrollen en su ámbito, sin perjuicio de la capacidad de ajuste que se reconozca en el propio Plan Parcial de sus determinaciones.

#### **Artículo 53. Documentación y determinaciones de los Planes Parciales.**

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

- Memoria Informativa y de Diagnóstico Territorial.
- Cartografía de Información
- Memoria de Ordenamiento.
- Cartografía de Ordenamiento Territorial Propuesto.
- Inventario o Catálogo de Elementos del Patrimonio Cultural y Natural.
- Memoria de Normativa y Proyecto de Decreto.
- Informe Ambiental Estratégico.
- Memoria de Participación

2. Para la elaboración de los citados documentos se aplicarán las disposiciones de esta Ordenanza requeridas para este tipo de documentación en la Sección anterior, si bien ajustados a la finalidad específica y objeto del Plan Parcial.

No obstante, los Planes Parciales que tengan por objeto específico completar las determinaciones del Plan Local en un ámbito con el APT, tendrá una documentación simplificada, limitándose exclusivamente a aquellos aspectos

que aseguren su finalidad de coordinación del ordenamiento básico del interior del ámbito. En este supuesto se podrá acompañar como Memoria Ambiental y Económica, la correspondiente al propio Plan Local aprobado, en la parte de las mismas referidas al ámbito Potencialmente Transformable.

Las disposiciones normativas de los Planes Parciales se regirán por las mismas reglas que las establecidas para las disposiciones de los Planes Locales en esta Ordenanza.

2. En todo caso, los Planes Parciales del suelo urbano consolidado y de las áreas de regularización deberán contener los planos de ordenamiento de detalle del ámbito objeto del mismo.

## **Sección 2. El Programa de Actuación Integrada.**

### **Artículo 54. 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 DDOTS, establece el ordenamiento pormenorizado y detallado de un sector en el interior de un ámbito identificado con el APT 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.

2. El PAI tiene los siguientes cometidos:

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 DDOTS).

b) desarrollar en el sector las decisiones de ordenamiento estructural establecidas por el instrumento general para el ámbito en que se inserte, garantizando el cumplimiento de los objetivos estratégicos definidos en el instrumento general para el mismo.

c) prever los servicios y dotaciones públicas precisadas en el sector en atención a los usos e intensidades que se asignen al sector.

d) definir el concreto régimen de usos del suelo y las condiciones de la edificación en su ámbito.

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.

3. Con carácter ordinario, la formulación de PAI se reservará por el Plan Local o, en su caso, las DDOTS para el ordenamiento y gestión de los ámbitos identificados con el APT en suelos con categoría (original) de rural o de suburbano.

Asimismo, el instrumento de planificación general también podrá establecer la formulación de un PAI en ámbitos del suelo urbano no consolidado identificados 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, siempre que, en cualquiera de ambos casos, el Plan Local haya identificado el ámbito con el APT. En estos casos de suelo urbano no consolidado, el PAI asumirá íntegramente el establecimiento de la ordenación pormenorizada.

4. Los PAI deben tener la debida correspondencia con las DDOTS y el Plan Local de los que deriva, desarrollando el ordenamiento estructural en congruencia con las estrategias y objetivos definidos en éstos.

5. Asimismo los PAI deben contar con la debida congruencia con aquellos otros instrumentos especiales (Planes Parciales y 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 55. Autorización de formulación de PAI.**

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.

Este estudio será aportado por los Servicios de la Intendencia, o bien por los titulares de los predios, en función de que tome la iniciativa.

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 56. La delimitación del sector objeto del PAI en suelo 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 suburbana con el APT por el instrumento de planificación general siempre que pueda merecer la consideración de sector por ser una unidad territorialmente homogénea, contar con autonomía urbanística para su ordenamiento unitario y gestión integrada y posea viabilidad de transformación.

El Plan Local (o el instrumento de DDOT) podrá habilitar que en el interior de cada uno de las áreas que haya identificado con el APT para la adquisición futura de la categoría de suelo urbano, puedan formularse diversos PAI. 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 APT y que deben servir de referente de coordinación para los diversos PAI que puedan formularse en su interior.

En todo caso, el ámbito geográfico propuesto como sector en el interior del área, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a. El requisito de la homogeneidad territorial. 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 puedan existir eventuales discontinuidades por la existencia de elementos puntuales del dominio público natural (que deban quedar necesariamente 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. También se tolerará la discontinuidad del sector motivada por la presencia de áreas homogéneas de la edificación que precisen de un tratamiento de regularización vinculado a otro instrumento especial que tenga este fin específico y que arbitre su gestión diferenciada.

No obstante, el requisito de la homogeneidad no impide que puedan adscribirse para la gestión y compensación en el interior del sector, terrenos exteriores a éste que han sido reservados por el Plan Local para su destino al sistema general de espacios libres o de equipamientos que resulten ubicados en otras zonas del ámbito original calificado como potencialmente transformable.

b. El requisito de la autonomía urbanística de la actuación. 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 la actuación. 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.

En la iniciativa de formulación se deberá acreditar el cumplimiento de requerimientos generales establecidos en esta Ordenanza, así como los complementarios que en su desarrollo haya dispuesto el instrumento de planificación general.

De igual forma, deberá justificarse la oportunidad y conveniencia de iniciar el proceso de transformación en función de las demandas y necesidades detectadas.

2. En el caso de que el área territorial propuesta como sector para la elaboración del PAI coincida íntegramente con un área identificada en el instrumento de planeamiento general con el APT, 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 proceder a su desarrollo en función de las demandas y necesidades detectadas. En este caso, tampoco será preciso formular un Plan Parcial para el establecimiento del ordenamiento básico del ámbito con APT, asumiendo el PAI directamente esta labor.

3. Igualmente deberá formularse un PAI, o un Plan Parcial en su caso, en aquellos sectores y áreas de suelo urbano no consolidado identificados en el Plan Local como ámbitos susceptibles de actuaciones integradas de nueva urbanización o renovación de la existente.

## **Artículo 57. Limitaciones complementarias para delimitación de diversos PAI en terrenos con atributo de potencialmente transformable.**

Además, en la autorización de formulación del PAI se tendrán presente las siguientes limitaciones y garantías:

1ª. No se permitirá la división del ámbito original identificado como área diferenciada con el APT en el planeamiento general, si en el análisis de la iniciativa de formulación del PAI que proponga una delimitación parcial de aquél, se constatare que quedasen predios excluidos de la misma que por sus superficies y localización, no tuviesen entidad para constituir, a su vez, un sector autónomo de futura programación (salvo que se tratasen de terrenos con calificación de sistemas generales dispuesta en el Plan Local que siendo exteriores al sector propuesto queden vinculados o adscritos a nivel de gestión para su cesión a la Administración para su destino público y la adecuada compensación o indemnización a sus titulares con cargo a los excesos de aprovechamientos del sector).

2ª. De igual forma, se impedirá la formulación de un PAI con una delimitación parcial del área en aquellos casos en los que el instrumento general que la ha asignado el APT establezca la determinación complementaria de ser un área que deba ser desarrollada con un único PAI en consideración a su superficie, unicidad de elementos territoriales o, bien, como garantía de consecución de objetivos estratégicos.

3ª. Cuando la iniciativa de formulación del PAI sólo abarcase una parte del ámbito original identificado con el APT, el sector propuesto deberá ser congruente con el ordenamiento básico dispuesto para el conjunto del ámbito por el Plan Parcial de complemento de las decisiones de nivel estructural del Plan Local o, en su caso, DDOT.

En este caso, si el Plan Parcial aprobado ha dispuesto la división del ámbito original con el APT en diversos ámbitos menores para el establecimiento del ordenamiento pormenorizado y detallado, el sector propuesto como objeto del PAI deberá corresponder con uno de estos sub-ámbitos, sin precisar acreditar el cumplimiento de los requisitos de los literales a, b y c del inciso 1 del artículo anterior.

Si la iniciativa de formulación del PAI que no coincide con el ámbito completo identificado con el APT, se presenta sin estar previamente aprobado el Plan Parcial que establezca el ordenamiento básico del ámbito, deberá procederse a la formulación y tramitación simultánea del citado Plan Parcial. Este Plan Parcial tendrá como objeto establecer las bases de coordinación del ordenamiento estructurante del conjunto del ámbito con APT y podrá disponer la delimitación de los diversos sectores para el desarrollo de PAI autónomos.

## **Artículo 58. El PAI 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 planeamiento general de un sector de nueva urbanización o área de renovación integral en suelo urbano no consolidado con APT presupone que el ámbito deba ser desarrollado con un único PAI mediante gestión sistemática a través de perímetros de actuación, sin perjuicio de que en el PAI pueda disponerse su división interna en diversos perímetros de actuación a los efectos de facilitar la ejecución en fases (siempre que quede asegurado en el propio Programa 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.

No obstante, el instrumento general podrá disponer en concretos ámbitos de suelo urbano no consolidado de grandes superficies o que cuentan en su interior con problemáticas diferenciadas, que se formule con carácter previo un Plan Parcial con el objetivo específico de establecer el ordenamiento básico y complementario del nivel estructural del ámbito y de división interior en sectores o áreas para su ordenamiento pormenorizado diferenciado a través de PAI autónomos pero coordinados. De no prever esta determinación en el Plan Local o DDOTS se entenderá que el sector o área de suelo urbano no consolidado debe ser objeto de un único PAI.

Si el sector o área de suelo urbano no consolidado no viene predeterminado en los instrumentos de Ordenamiento Territorial departamentales con el APT, no será preciso la formulación de PAI, pudiendo desarrollarse el Ordenamiento Territorial mediante Plan Parcial.

## **Artículo 59. La delimitación del ámbito objeto del PAI de creación de enclave suburbano.**

1. El ámbito territorial objeto de un PAI que tenga por finalidad la transformación en categoría final del suelo suburbano de terrenos situados en área con el APT 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 puedan 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 y de aquellos ámbitos con el APT que puedan quedar incorporados en la ciudad.

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

d) Deberá acreditarse la singularidad de la actuación, sea por tamaño o uso, así como su interés para el desarrollo económico y social de la población.

e) Deberá acreditarse la viabilidad económica de la actuación, de modo que cuenta 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 60. Alternativas de redacción del PAI.**

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. Sólo podrá autorizarse la elaboración cuando la solicitud de formulación cuente con la conformidad de la mayoría de los propietarios de terrenos del sector propuesto de delimitación del PAI en la iniciativa y se exprese el compromiso de los mismos de facilitar la ejecución de la actuación.

Se entenderá que cuenta con el respaldo de la mayoría de propietarios, bien cuando la iniciativa venga suscrita al menos por la mitad más uno de los titulares de predios del sector propuesto como delimitación del PAI o, bien, 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 sector propuesto y, al tiempo, sean los 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.

La aceptación de la elaboración por iniciativa privada no presupone que la gestión de la actuación deba realizarse mediante el sistema privado, correspondiendo esta decisión al propio PAI que deba ser objeto de elaboración, sin perjuicio de que para adoptar esta decisión también sea valorado el nivel de adhesión de los titulares.

3. En el supuesto de que la solicitud de iniciativa de formulación del PAI lo sea para generar un nuevo enclave en la categoría de suelo suburbano, la misma deberá ser presentada por propietario único del conjunto de predios involucrados en la delimitación del sector propuesto o, en su caso, por el acuerdo mayoritario de sus titulares en caso de que fueran varios.

### **Artículo 61. 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 o bien en un sector de suelo urbano no consolidado, 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 planeamiento 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 fijación de la densidad de viviendas en el ámbito del sector dentro de los límites dispuestos en el Plan Local o DDOTS 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 esta Ordenanza, sin perjuicio de los supuestos de exención.

a.5. 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.6. La definición de los supuestos de revisión o modificación del PAI y las causas para la declaración de su caducidad del PAI en desarrollo de esta Ordenanza.

a.7. El Inventario e identificación de los ámbitos y bienes objeto de protección por razones ambientales o de protección arqueológica, arquitectónica o histórica, salvo que potestativamente se incorporase su Catálogo como documento complementario.

b) Otras determinaciones necesarias de ordenamiento pormenorizado a incorporar por el PAI para el sector completo delimitado son:

-El trazado pormenorizado de las redes que conforman el sistema vial y la definición detallada de los terrenos destinados al sistema secundario de espacios libres y equipamientos públicos.

- Las calificaciones urbanísticas pormenorizadas de los predios y la atribución de una zona particular de ordenanza edificatoria (parámetros urbanísticos particulares).

-El régimen aplicable a las diferentes calificaciones pormenorizadas, en atención a los usos principales a los que pueden ser destinados y su compatibilidad con otros, indicando los usos condicionados y los prohibidos.

- El régimen de condiciones particulares de la edificación aplicable a las diferentes zonas morfológicas homogéneas definidas en su interior.

- La delimitación del perímetro o perímetros de actuación, así como la designación del sistema de gestión de cada uno de ellos.

- El Catálogo o Inventario de los bienes del sector con valor patrimonial por razones de interés arquitectónico, histórico o arqueológico.

c) El PAI incorporará las precisas previsiones económico-financieras que justifiquen y aseguren la ejecución de las dotaciones e infraestructuras, así como las debidas garantías ante la Administración para el caso de que ésta deba encarar la culminación de los trabajos, bien por abandono de los particulares o por cualquiera otra causa.

2. Los PAI que tengan por objeto una actuación de transformación urbanística en suelo urbano consolidado sea en sectores, para desarrollar una nueva urbanización, o en áreas, para su renovación integral, tendrán idénticas determinaciones que las expuestas en el inciso 1, si bien coherentes con el régimen de nueva urbanización o de renovación que se designe en cada ámbito de suelo urbano no consolidado por el Plan Local.

3. De igual forma, los PAI que tengan por objeto la creación de un enclave perteneciente a la categoría de suelo suburbano contendrán todas las determinaciones establecidas en el inciso 1 anterior, si bien ajustadas al carácter de suelo suburbano.

#### **Artículo 62. Vinculación y alcance de las disposiciones del PAI.**

1. Las disposiciones normativas de los PAI tienen carácter vinculante y preceptivo 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 preceptivas, sin posibilidad de ajuste posterior, sin perjuicio de la corrección de errores de hecho.

#### **Artículo 63. Documentación de los Programas de Actuación Integrada.**

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

- Memoria Informativa y de Diagnóstico Territorial.
- Cartografía de Información
- Memoria de Ordenamiento.
- 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.
- Inventario de Elementos Protegidos.
- Memoria de Participación
- Informe Ambiental Estratégico.

2. Para la elaboración de la Memoria Informativa, Cartografía de Información, Memoria de Ordenamiento, Memoria de Participación, Informe Ambiental Estratégico se aplicarán las mismas reglas que las establecidas en esta

Ordenanza para este tipo de documentación para el supuesto del instrumento de Plan Local, si bien ajustados al carácter y función propia de los Programas de Actuación Integrada.

Complementariamente, en la Memoria de Información deberá incorporarse, además de los análisis generales socioeconómicos y territoriales del ámbito, el relevamiento de la estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral disponible, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y demás titulares de derechos afectados, al menos de los perímetros de desarrollo prioritario que delimite. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.

3. Los PAI elaborarán una Memoria de Viabilidad Financiera y de Sostenibilidad Económica.

La primera parte, expresará la evaluación económica de la ejecución de las actuaciones de urbanización del conjunto del sector; con detalle de los costes repercutidos al subsector de ordenamiento detallado directo con ejecución prioritaria y la justificación de la viabilidad de su financiación a la vista de los ingresos previstos en atención a los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico atribuido.

La segunda parte, justificará la sostenibilidad económica de los gastos de funcionamiento de los servicios públicos, así como los de mantenimiento de las obras de urbanización resultantes de la ejecución de los perímetros de actuación en función de la previsión de los ingresos ordinarios en la Hacienda Departamental derivados del proceso de transformación urbanística. Si el resultado, de esta última ecuación fuese deficitario, deberá aportarse el compromiso del promotor de la actuación de asunción del coste de conservación de la urbanización, al menos hasta el momento en que su recepción tuviese un impacto neutro en la Hacienda Departamental.

4. En el documento de Fases y Etapas de Programación de la Ejecución, se establecerá el plazo detallado de ejecución de los perímetros de actuación, indicando cuáles son de desarrollo prioritarios, así como los plazos de la programación de la formulación y redacción del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación respectivo.

#### **Artículo 64. Cartografía de Ordenamiento de los PAI.**

La Cartografía Normativa del PAI, se elaborará a una escala mínima de 1:2.000, y estará compuesta por los siguientes Planos de Ordenamiento:

1. Planos de Complemento del Ordenamiento Estructural o Determinaciones de Nivel Sustancial:

1.1. Plano de delimitación del sector objeto del PAI.

1.2. Plano de Estructura General de Ordenamiento del sector, con definición de los siguientes componentes:

- El trazado de las redes que pertenezcan al Sistema General Vial completada con la de aquellos elementos viales pertenecientes al nivel secundario que posean carácter estructurador, con determinación de sus secciones viales.
- El trazado de los elementos principales de la Movilidad Sostenible (Sistema de Transporte Público, Red Básica Peatonal y de Ciclovías) y la disposición de las principales bolsas de estacionamientos del sector.
- Los elementos que pertenezcan al Sistema General de Espacios Libres Públicos, así como los parques y jardines de nivel secundario de carácter estructurador del interior del sector.
- La red de elementos del Sistema General Equipamientos Públicos, así como las dotaciones del nivel secundario de carácter estructurante.
- La identificación de los tratamientos y los usos globales en las diferentes zonas del sector.
- La identificación en el Sector de elementos pertenecientes a la Estructura Ecosistémica establecida en el Plan Local.

1.3. Plano de la Red Básica Infraestructural del Sector, que definirá todos los trazados de las redes primarias de infraestructuras y la localización precisa de los depósitos generales precisados para asegurar las conexiones.

1.4. Plano de Elementos protegidos por valores culturales.

2. Planos de Ordenamiento Pormenorizado del sector:

2.1. Planos de Ordenamiento detallado del sector, incluyendo la identificación de los terrenos destinados a sistemas locales pertenecientes a la red vial, de espacios libres y dotacional, las diversas zonas de ordenanzas de edificación particulares aplicables y la determinación del uso pormenorizado principal aplicable en cada parcela.

2.2. Planos infraestructurales de la red secundaria y complementaria del sector completo.

2.3. Plano de Identificación de las parcelas en que se localiza la calificación urbanística correspondiente a la reserva de viviendas de interés social.

## **Artículo 65. Reservas dotacionales en los Programas de Actuación Integrada y Planes Parciales.**

1. El PAI de un ámbito perteneciente a la categoría de suelo rural o suburbano con APT para su ingreso en el suelo urbano o en su caso, el Plan Parcial que desarrolle las determinaciones pormenorizadas en áreas de suelo urbano no consolidado, 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.

En todo caso, el PAI deberá asumir en esta reserva la posición de aquellos sistemas generales de espacios libres y equipamientos públicos que haya dispuesto el Plan Local en el interior del sector o, en su defecto, por el Plan Parcial de ordenamiento básico del ámbito al que pertenezca.

Además, el PAI o en su caso el Plan Parcial, establecerá los sistemas de espacios libres y de equipamientos de nivel secundario precisados para que al menos en el conjunto del sector, sumados a los que cuenten con la consideración de sistemas generales, se alcancen los siguientes niveles mínimos:

a) En actuaciones residenciales, al menos el doce por ciento (12%) de la superficie del Sector deberá destinarse al conjunto de los sistemas (generales y locales) de espacios libres y equipamientos (educativos, sociales, institucionales o deportivos); en todo caso, la reserva específica del sistema de espacios libres no podrá ser inferior al seis por ciento (6%) de la superficie del Sector ni la reserva de equipamientos inferior al tres por ciento (3%), pudiendo asignarse el tres por ciento (3%) restante, a cualquiera de los dos sistemas en coherencias con las necesidades detectadas en el diagnóstico territorial.

b) En actuaciones de transformación para usos mayoritariamente turísticos o de recreación, el nivel dotacional en el conjunto de sistemas (generales y locales) espacios libres y equipamientos alcanzará un mínimo del quince por ciento (15%) del sector, que será distribuido libremente por el instrumento entre ambos sistemas en atención a las necesidades de la población y características del sector, salvo que el propio Plan Local estableciera directrices específicas en cuanto a su distribución.

c) En actuaciones de transformación para usos mayoritariamente industriales, logísticos o de servicios terciario, el nivel dotacional de espacios libres y equipamientos alcanzará un mínimo del diez por ciento (10%) de la superficie del sector, que será distribuido libremente por el instrumento entre ambos sistemas en atención a las necesidades de la población y características del sector, salvo que el propio Plan Local estableciera directrices específicas en cuanto a su distribución.

Las reservas dotacionales expresadas en los literales anteriores destinadas a espacios libres o equipamientos son independientes de los terrenos que deban ser destinados al sistema vial.

Igualmente, aquellos PAI que tengan por objeto áreas con APT identificadas en el suelo suburbano perteneciente a enclaves contiguos a centros poblados, con la finalidad de habilitar su integración al suelo urbano, podrá disponer de un conjunto de reservas para dotaciones públicas entre un diez (10%) y un doce por ciento (12%), en atención al grado de preexistencias de edificaciones.

Conforme al artículo 283 de la Ley N° 19.149, las áreas que se transfieran de pleno derecho y sin indemnización alguna a favor de la ID con destino a usos públicos no podrán ser inferiores a las indicadas en los literales anteriores ni superiores al veinte por ciento (20%) de las superficies de los inmuebles fraccionados, sin perjuicio de las áreas destinadas a circulación.

2. El PAI que tenga por objeto una actuación de nueva urbanización en sectores de suelo urbano no consolidado identificado con APT, se sujetará a las mismas reglas establecidas en el inciso anterior sobre estándares de calidad en función del uso dominante al que sea destinado.

El PAI o Plan Parcial que tiene por objeto una actuación de renovación urbana integral en el suelo urbano no consolidado, podrá fijar el nivel dotacional de espacios libres y equipamientos en un mínimo del ocho por ciento (8%) de la superficie del área, excepto cuando el Plan Local exigiera un nivel superior que será libremente distribuido entre ambos sistemas en atención a las necesidades y características del área, salvo que aquél estableciera directrices específicas en cuanto a su distribución.

3. Las reservas de suelo con destino a los usos públicos de espacios libres y equipamientos que deben establecer el PAI que tenga por objeto la creación de un enclave perteneciente a la categoría de suelo suburbano, serán de un mínimo del ocho por ciento (8%) de la superficie del sector delimitado para su libre distribución entre los sistemas de espacios libres y equipamiento en atención a las necesidades de la población cercana y de las características de la actuación.

#### **Artículo 66. 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 APT identificados por el Plan Local como aptos para la adquisición de la categoría urbana o en su caso, el Plan Parcial en actuaciones de nueva urbanización o renovación urbana en suelo urbano no consolidado, 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 N° 13.728 de 17 de diciembre de 1968 y sus modificaciones que correspondan conforme a la relación siguiente en función de las densidades:

a) El diez por ciento (10%) del número total de viviendas permitidas por el PAI para sectores con usos residenciales de densidades habitacionales inferiores a 25 viviendas/ha.

b) El quince por ciento (15%) del número total de viviendas permitidas por el PAI para sectores con usos residenciales de densidades comprendidas entre 25 y 49 viviendas/ha

c) El dieciocho por ciento (18%) del número total de viviendas en sectores con densidades comprendidas entre 50 y 74 viviendas/ha.

d) El veinte por ciento (20%) del número total de viviendas en sectores con densidades superiores a 75viviendas/ha.

En el caso de PAI que tengan por objeto un área con el APT 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 permitidas, descontando las existentes.

Los Planes Locales y en su caso los Planes Parciales, están facultados para ajustar los porcentajes indicados en las letras anteriores, y con un límite del 15% de diferencia en más o menos, en atención al estudio de necesidades de viviendas de interés social que se incluya en su documento de Memoria de Información y Diagnóstico territorial. El resultado final del ajuste no podrá determinar en ningún caso un porcentaje de reservas inferior al 10% del número total de viviendas del sector en lo concerniente al supuesto de la letra a), ni superior al 30% del citado número en el caso del supuesto previsto en la letra d).

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 nuevas viviendas permitidas por el instrumento, descontando las viviendas ya existentes, aunque sean objeto de demolición por la propuesta de ordenamiento.

3. Con carácter general, los PAI deberán disponer en su interior la distribución de la reserva de viviendas de interés social que resulte de la aplicación de las reglas anteriores, debiendo identificar en los planos de ordenamiento pormenorizado la localización precisa de las parcelas que se encuentren

afectadas a este destino, y otorgándoles una tipología edificatoria y regulación de su edificación adecuada para su implantación.

4. No obstante lo dispuesto en los incisos anteriores, los PAI (o Plan Parcial en suelo urbano no consolidado) que tenga por objeto un ámbito al que se atribuya una densidad no superior a veinte (20) viviendas (unidades habitacionales) por hectárea, podrán eximir parcialmente la implantación en el interior del mismo de la reserva mínima de viviendas de interés social cuando las tipologías o sus condiciones de edificación establecidas en su ordenamiento no sean las adecuadas para el desarrollo de viviendas de interés social. Para la admisibilidad de esta exención parcial, se ofrecerá por el promotor de la actuación, la implantación de esta reserva en terrenos de su propiedad cercanos a la actuación que cuenten con capacidad para desarrollar una promoción ajustada a los requerimientos que la legislación dispone para las viviendas de interés social.

Igual exención sobre disposición interior de la reserva de vivienda de interés social, se aplicará en aquellos casos de PAI (o Plan Parcial en suelo urbano no consolidado) que a pesar de contar con una densidad superior a 20 viviendas por hectárea se correspondan con sectores de reducida superficie en los que se originase que el número de viviendas de interés social resultante de la aplicación de los porcentajes establecidos fuese inferior a 10 unidades habitacionales.

De existir Plan Parcial de complemento para el establecimiento de las bases coordinadas del ordenamiento del ámbito en que se integra el PAI, dichas exenciones deberán estar habilitadas por el Plan Parcial.

La aplicación de la exención parcial de viviendas de interés social se tendrá presente para la determinación del porcentaje aplicar al aprovechamiento básico o unitario en concepto de participación de plusvalías, conforme a las previsiones que se contienen en el Título III de esta Ordenanza. Asimismo, se fomenta la incorporación de una reserva de vivienda de interés social por encima del mínimo establecido en el presente artículo por parte de los PAI, y que se tendrá presente para la determinación del citado porcentaje expresivo del derecho a la participación en plusvalías derivadas de la autorización de la actuación de transformación.

#### **Artículo 67. Las decisiones sobre gestión y programación del PAI.**

1. El sector delimitado por el PAI podrá ser objeto de subdivisión en varias zonas. Cada subsector podrá constituir un perímetro de actuación, debiendo contar cada uno para ello, con superficie y aprovechamientos suficientes que le permitan cumplir los requisitos que para la delimitación de un perímetro de actuación se dispone en el Título III de esta Ordenanza.

El PAI establecerá la programación de los diversos perímetros de actuación, identificando aquellos que sean de ejecución prioritaria.

En estos casos, deberá procederse en el plazo máximo de un año a iniciarse el proceso de su gestión y debiendo finalizar las obras de urbanización en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación de la iniciativa de su desarrollo.

2. El PAI determinará el sistema de gestión para el desarrollo de los perímetros de actuación delimitados.

#### **Artículo 68. Reglas específicas de tramitación del Programa de Actuación Integrada.**

1. El procedimiento de aprobación del PAI se ajustará con carácter general a la regulación establecida en la Sección 2 del Capítulo I de este Título, si bien se aplicarán las especialidades que se disponen para los instrumentos especiales en la citada Sección y las particulares que se establecen en los apartados siguientes.

2. La resolución que autorice su formulación procederá igualmente a decidir, las instancias específicas de órganos de participación ciudadana.

3. Redactado el documento en su grado de Avance, se procederá a someterlo a consideración del Intendente a los efectos determinar su admisibilidad y apertura del trámite de Puesta de Manifiesto.

4. Cumplidos los trámites previos exigidos con carácter general por esta Ordenanza, y tras la elaboración del documento completo, en su versión inicial, el mismo será sometido a la consideración del Intendente a fin de que realice el pronunciamiento correspondiente a la fase de Aprobación Previa.

#### **Artículo 69. Efectos de la aprobación de los Programas de Actuación y declaración de caducidad.**

1. La aprobación del PAI, una vez publicado su decreto en el Diario Oficial, tendrá los efectos generales indicados en esta Ordenanza.

2. Además, la entrada en vigor del PAI de un ámbito con el APT en categoría inicial de suelo rural o suburbano para habilitar una actuación urbanizadora para su integración en el suelo urbano, tendrá el efecto jurídico de alterar la categoría inicial atribuida en el instrumento de planeamiento general por la categoría adquirida de suelo urbano en subcategoría de no consolidado.

En todo caso, la adquisición de la categoría de suelo urbano, consecuencia de la entrada en vigor del PAI, estará condicionada al cumplimiento de las

condiciones y obligaciones establecidas en el propio instrumento, pudiendo, en su caso, decretarse su caducidad por graves incumplimientos conforme al procedimiento y causas establecidas en esta Ordenanza.

La adquisición de la subcategoría de suelo urbano consolidado acontecerá, de forma automática, cuando se certifique por la Intendencia el cumplimiento completo de los deberes urbanísticos que se vinculan al proceso de ejecución de la actuación de transformación autorizada en el PAI aprobado.

3. En el caso de que el PAI tenga por objeto la creación de un enclave de suelo suburbano, la adquisición de esta nueva categoría, igualmente, se encuentra condicionada al efectivo cumplimiento de las condiciones y obligaciones establecidas en el propio instrumento del PAI, pudiéndose decretar su caducidad conforme a las previsiones de esta Ordenanza.

4. En los casos de PAI formulados para el desarrollo de sectores originariamente pertenecientes al suelo categoría urbano para acometer actuaciones de nueva urbanización o renovación urbana, su aprobación definitiva sólo tendrá los efectos generales previstos en el inciso 1; considerándose los terrenos desde la promulgación del PAI en el Diario Oficial como suelo urbano no consolidado en proceso de ejecución y transformación. La declaración de incumplimiento de las obligaciones de estos PAI sólo afectará a la actividad de ejecución, provocando el cambio de sistema o la prórroga del establecido y manteniéndose la vigencia del Programa.

### **Sección 3. Los Planes Sectoriales de Ordenamiento Territorial.**

#### **Artículo 70. El Plan Sectorial. Objeto.**

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

2. En especial, 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 lineales 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) Establecer un sistema de indicadores de sostenibilidad específicamente adaptados para el seguimiento de la actividad de Ordenamiento Territorial.

i) 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 éstos.

3. Los Planes Sectoriales son de formulación potestativa, salvo que sea exigido como de desarrollo necesario por el Plan Local o, en su caso, por el PAI.

#### **Artículo 71. Contenido y límites de los Planes Sectoriales.**

Son contenidos propios de los Planes Sectoriales:

a) Establecer la regulación detallada de los usos y zonificación interior de los grandes parques públicos o equipamientos de nivel departamental.

b) Concretar el trazado de grandes redes infraestructuras y servicios de especial trascendencia en el territorio, habilitando su ejecución autónoma, así como para realizar los ajustes de detalle en el ordenamiento establecido en las áreas sobre las que tengan puntos de contacto a fin de solucionar la incidencia.

c) Desarrollar las políticas y planes de movilidad sostenible del Gobierno Departamental, estando facultados para ajustar la distribución de las secciones del sistema vial a fin de favorecer la implantación de carriles reservados para el transporte público, la bicicleta y el peatón, así como el ajuste puntual de las alineaciones establecidas en los instrumentos aprobados a fin de facilitar la implantación de aquellos.

d) Establecer condiciones de protección del paisaje urbano complementarias a las condiciones de edificación establecidas en los instrumentos, desarrollando las exigencias estéticas a la nueva edificación o reforma de la existente en lo concerniente a la conformación de las fachadas en áreas urbanas concretas.

e) Definir y delimitar las zonas del suelo urbano consolidado concretas dentro de las cuales los propietarios de los solares baldíos o terrenos con edificación

ruinosa, deberán edificarlos o rehabilitar sus construcciones, así como los plazos específicos para hacerlo.

f) Cualesquiera otros relacionados con los fines y objetivos específicos establecidos en la formulación del concreto Plan Sectorial.

### **Artículo 72. Correspondencia y vinculación de los Planes Sectoriales.**

El Plan Sectorial, cuando fuese de formulación necesaria 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.

Los Planes Sectoriales además respetarán las exigencias de la reglamentación sectorial de aplicación que correspondan según el objeto de aquéllos.

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, su congruencia con la legislación sectorial de aplicación, así como la ambiental.

En ningún caso podrán los Planes Sectoriales eliminar la necesidad de formulación del PAI 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 detalle los usos de sistemas generales de equipamiento 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 esta Ordenanza.

### **Artículo 73. Documentación y tramitación de Planes Sectoriales.**

Los Planes Sectoriales, según su especificidad sectorial, ámbito o asunto de que traten, 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.

## **Sección 4. Catálogos e Inventarios de Protección.**

### **Artículo 74. Los Catálogos de Protección de Bienes de Interés Cultural o Natural.**

1. 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 o paisajísticas.

b) El establecimiento de un régimen específico de protección, al que deben ajustarse 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.

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

Tienen carácter derivado aquellos Catálogos que se formulen en desarrollo y remisión de un Plan Local previo, Plan Parcial o PAI. En este supuesto se ajustará a las reglas procedimentales establecidos para los Planes Sectoriales.

Tendrán carácter autónomo, los Catálogos formulados en ausencia de Plan Local, a fin de anticipar la identificación de los bienes de interés cultural o natural y el establecimiento del régimen específico de protección. En este supuesto se ajustará a las reglas establecidas en esta Ordenanza para los Planes Locales.

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

- Memoria Informativa.
- Cartografía de Información, incluyendo, en su caso la identificación de yacimientos arqueológicos.

- Memoria de Ordenamiento.
- Cartografía de Ordenamiento, con identificación de las categorías y niveles de protección otorgado a cada bien
- Memoria de Normativa y Proyecto de Decreto.
- Anexo de Fichas de Catalogación.
- 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 aspectos 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.

4. Cuando, el Catálogo de Protección se integre en otro instrumento de ordenamiento, el contenido propio de los documentos expresados en el inciso anterior podrá ser incluidos en los generales de éste que correspondan mediante capítulos específicos relativos al patrimonio. En todo caso, al menos la documentación general de los instrumentos deberá quedar ampliada con el documento del Anexo de Fichas de Catalogación, y en el Decreto del instrumento en que se integre deberá contar con un Título específico para la normativa de protección y la regulación del Catálogo.

#### **Artículo 75. Los Inventarios de Protección.**

1. 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, artístico, arquitectónico, urbanístico, arqueológico, natural, paisajístico o etnológico.

Los inventarios de bienes de Interés Cultural, tendrán carácter provisorio, y expresarán la relación individualizada de bienes inmuebles que cuentan con aparentes valores patrimoniales para el establecimiento inmediato de un régimen cautelar que asegure su preservación en espera de su definitiva catalogación.

Los Inventarios relativos a las áreas o zonas de Interés Ambiental incluidos en los instrumentos generales podrán tener carácter definitivo, sin precisar su catalogación posterior salvo que así sea exigido por los instrumentos.

2. Con carácter general no podrán aprobarse Inventarios autónomos, debiendo quedar incorporados en cualquiera de los instrumentos de Ordenamiento Territorial. A tal fin, se explicitarán en la Memoria de Ordenamiento, así como en la normativa del Decreto de aquéllos. No obstante, si el Inventario se encuentra elaborado en la fase de Avance o de Aprobación Previa de los instrumentos, podrá adoptarse acuerdo de suspensión de autorizaciones de demoliciones o ampliaciones en los inmuebles incorporados en el Inventario de Interés Cultural redactado en su versión inicial.

#### **Artículo 76. Relaciones entre Inventarios y Catálogos de Protección con el resto de los instrumentos.**

1. Los instrumentos de ordenamiento territorial que incluyan, como complemento de los mismos Inventarios de Interés Cultural de bienes inmuebles individualizados con valores aparentes relacionados con el patrimonio histórico, artístico, arqueológico, arquitectónico, urbanístico o etnológico estarán obligados a programar el plazo para la formulación y aprobación del correspondiente Catálogo de Protección, a fin de sustituir el régimen cautelar por el de catalogación definitiva, sin que pueda extenderse ésta más de cuatro años desde la aprobación del instrumento que incorpora el Inventario.

El Catálogo que desarrolle el instrumento decidirá sobre el nivel de protección definitiva de los inmuebles incluidos en el Inventario previo en atención a sus valores, incluso pudiendo adoptar de forma justificada las razones de exclusión de su catalogación, y estando facultado para catalogar otros inmuebles no incluidos en el Inventario en los que quede acreditado en la fase de relevamiento su interés.

#### **Artículo 77. Registro de bienes catalogados e inventariados.**

Se constituye el Registro Departamental de Bienes Inmuebles Catalogados o Inventariados. Se inscribirán todos los bienes inmuebles incluidos en los Catálogos de Protección integrados en instrumentos de ordenamiento aprobados o en Catálogos derivados o autónomos.

Asimismo, el Registro tendrá una sección específica para los inmuebles incorporados en los Inventarios que se integren en instrumentos aprobados.

Cada inmueble catalogado o inventariado se inscribirán en el Registro con la identificación de su localización, indicación del instrumento que lo incorpora y

fecha de aprobación, el nivel o grado de protección o cautela asignado, así como la información física y jurídica de su estado actual.

Esta información será remitida al Inventario Nacional de Ordenamiento Territorial para su constancia e inscripción en el mismo.

## **TÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO.**

### **CAPÍTULO I. ESTATUTO GENERAL DE DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.**

#### **Artículo 78. Derechos generales de la propiedad de 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 facultades se encuentra la de construir sobre una unidad predial apta para ello cuando los instrumentos de Ordenamiento Territorial atribuyan a la misma una edificabilidad para usos ordinarios o autorizables y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos en los instrumentos para edificar.

Asimismo, comprende, la facultad de fraccionamiento de los predios, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en la legislación y en los instrumentos.

Igualmente 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, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos territoriales de conformidad con las determinaciones de los instrumentos, 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 para determinadas actividades de utilización ordinarias de los terrenos conforme a su naturaleza.

En disposiciones de los capítulos siguientes se concreta el régimen de facultades aplicable en cada categoría de suelo. Toda solicitud de autorización deberá cumplir con los requisitos exigidos en los protocolos de actuación de la Intendencia.

#### **Artículo 79. 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, por remisión a ésta, a la concreción de los mismos que resulte de los instrumentos de Ordenamiento Territorial, entre 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, tales como usos del suelo, fraccionabilidad y edificabilidad, no origina por sí solo 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.

El cumplimiento de los deberes vinculados al Ordenamiento Territorial establecidos por la Ley N° 18.308, y concretados en la presente Ordenanza en función de las categorías y subcategorías atribuidas a los terrenos, es condición para el ejercicio de los derechos de aprovechamientos urbanísticos atribuidos en los instrumentos de Ordenamiento Territorial a los terrenos.

#### **Artículo 80. 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 medio 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, haciéndose responsables en caso de negligencia de las acciones que éstos puedan ejercer en contravención a lo dispuesto por los instrumentos de Ordenamiento Territorial o en menoscabo de los deberes territoriales.

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

La transmisión del dominio de los inmuebles no modificará los deberes vinculados a los actos de uso y utilización del suelo que se establecen por la legislación territorial a los titulares de los mismos. El nuevo titular se subrogará en la posición del anterior propietario en sus deberes territoriales, así como en los compromisos que hubiere acordado con ocasión de la autorización de actuaciones.

## **CAPÍTULO II. LAS CATEGORÍAS DEL SUELO EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

### **Artículo 81. La categorización del suelo.**

1. La categorización del suelo es una función pública integrante de la potestad de planificación territorial de competencia exclusiva del Gobierno Departamental y que se ejercita 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 - en función de la categorización y subcategorización que sea asignada en cada caso-a un específico régimen jurídico de suelo y la determinación de las facultades concretas 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.

La atribución de la categoría de suelo por el instrumento de planificación general es una actividad reglada, debiendo para ello constatar en la realidad el cumplimiento en los terrenos de los requisitos objetivos que constituyen el supuesto de hecho que configura cada categoría de suelo de conformidad con la regulación establecida en el Capítulo I del Título IV de la Ley N° 18.308 y el

desarrollo de la misma dispuesta en este Título II de esta Ordenanza Departamental.

En cada categoría de suelo el instrumento de planificación general podrá disponer las subcategorías que la integran de conformidad con las previsiones de esta Ordenanza en desarrollo de la Ley N° 18.308, y determinará la pertenencia de los terrenos a alguna de las mismas en atención a las características objetivas de los mismos y en congruencia con el resto de decisiones estructurales adoptadas.

#### **Artículo 82. Instrumentos legitimados para la categorización de suelo en el territorio.**

La categorización y subcategorización de los suelos se ejercita por el Gobierno Departamental a través de los instrumentos de Ordenamiento Territorial que tenga la naturaleza de Planes Locales o por las DDOTS cuando asumen funciones propias de aquéllos.

#### **Artículo 83. 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 planeamiento general que tenga esta función en desarrollo del cometido del Gobierno Departamental de implementación de los instrumentos previstos en la Ley N° 18.308.

El carácter definitivo de la primera categorización adaptada a la Ley N°18.308 realizada por un Plan Local o instrumento equivalente, no imposibilita su alteración posterior conforme a las previsiones del artículo siguiente.

Tendrá carácter cautelar la que se realice, de conformidad con la habilitación que otorga el inciso final del artículo 30 de la Ley N° 18.308 con fines de preservación de terrenos hasta tanto se adopte su categorización definitiva.

#### **Artículo 84. Categorización definitiva.**

La categorización definitiva de los suelos se realizará con ocasión de la aprobación del Plan Local del ámbito geográfico en que se incluyan los terrenos, o en su caso por aquellos otros instrumentos de planificación general que tengan la misma naturaleza (Plan Interdepartamental) o adopten sus funciones (DDOTS).

Las alteraciones de las categorías definitivas de suelo sólo pueden realizarse por modificación de los instrumentos generales legitimados para su

establecimiento, así como por la aprobación de un PAI en ámbitos previamente delimitados por los instrumentos generales con el APT, en cuyo caso adquirirán como nueva categoría la prevista en éstos.

En todo caso, los Planes Locales o DDOTS que procedan a establecer por primera vez la categorización adaptada a la Ley N° 18.308 podrán desconocer las categorías atribuidas en instrumentos anteriores, incluso en el supuesto en que haya acontecido su homologación, cuando se acredite fehacientemente que los terrenos no reúnen las características que constituyen el supuesto de hecho definido en aquella ley, asignando en consecuencia, la categoría que le corresponda.

#### **Artículo 85. 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 aquellos instrumentos legitimados para establecer la categoría, siendo ambas decisiones de nivel estructural.

Las alteraciones de las subcategorías de suelo sólo pueden realizarse por modificación de los instrumentos generales legitimados para su establecimiento, excepto el paso de la subcategoría de urbano no consolidado a subcategoría de 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 planeamiento 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 Reparcelación), pero que aún no han culminado las obras de urbanización.

### **CAPÍTULO III. LA CATEGORÍA RURAL Y SU RÉGIMEN JURÍDICO.**

#### **Sección 1. Los terrenos con categoría de suelo rural.**

##### **Artículo 86. 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.

Los instrumentos que tengan naturaleza de Plan Local o, en su caso, las DDOTS deben adscribir los terrenos en que concurra alguna de las circunstancias descritas a la categoría de suelo rural y atribuirle una de las subcategorías que se disponen a continuación en función de sus características principales.

### **Artículo 87. Las subcategorías del suelo rural.**

En ejercicio legítimo de las atribuciones otorgadas por el artículo 30 de la Ley N° 18.308 al Gobierno Departamental, se establecen las siguientes subcategorías de suelo rural en el Departamento para su adopción por los instrumentos de planificación general:

a) Subcategoría de Protección Productiva. Se corresponde con los terrenos de mayor valor y potencialidad agropecuaria. De conformidad con el literal f) del artículo 48 de la Ley N.º 18.308, comprende las áreas del territorio con valores agrícolas, ganaderos, forestales, mineros o extractivos, incluso, pese a no estar destinadas a las actividades productivas indicadas, si cuentan con esa capacidad acreditadas para su desarrollo. En todo caso, quedarán adscritos a esta subcategoría los terrenos declarados de interés departamental, regional o nacional para la producción rural por sus valores relevantes para ello.

b) Subcategoría de Protección 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. En todo caso quedarán adscritos a la subcategoría rural natural:

b.1) Los terrenos pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas, salvo las excepciones establecidas en aplicación de lo dispuesto por la Ley N° 17.234.

b.2) Los terrenos con valores ambientales o paisajísticos relevantes declaradas áreas naturales de interés departamental o que han sido protegidos por Estrategias Regionales o DDOTS.

b.3) Los 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.

b.4) Los terrenos necesarios para la gestión sustentable de los recursos hídricos.

b.5) Los elementos principales de la estructura ecosistémica principal identificados por los instrumentos en suelo categoría rural.

c) Subcategoría de Protección de Riesgos. - se integran en esta subcategoría los terrenos identificados en el Informe Ambiental Estratégico con riesgos naturales (inundación, desprendimiento y corrimientos de tierras, etc.) acreditados en documentos de los organismos competentes o con afectación de riesgos tecnológicos de accidentes mayores para los bienes y personas. En todo caso, se adscribirán a esta subcategoría aquellas áreas que se determinen como inundables con períodos de retorno menor a 100 años.

No obstante, si en los terrenos con riesgos concurren valores ambientales merecedores de protección, serán adscritos de forma prevalente a la subcategoría rural natural sin perjuicio de la implementación en su régimen jurídico de las medidas de prevención derivadas del riesgo.

d) Subcategoría de Reserva de Sistemas Territoriales. - se integran en esta subcategoría los terrenos destinados a infraestructuras de fuerte incidencia territorial cuyo trazado transcurre por suelo rural (tales como carreteras, embalses, redes primarias de abastecimiento a la población o a las actividades, etc.) o a grandes equipamientos de presencia necesaria en el medio rural. Así mismo, se adscribirán a esta subcategoría los terrenos de suelo rural de reserva para estos destinos en congruencia con previsiones de ejecución futura incorporadas en los programas nacionales o en los instrumentos departamentales con la finalidad de disponer de un régimen de cautelas que posibilite la ejecución futura de las obras e instalaciones públicas proyectadas o previstas.

e) Subcategoría Rural Común o de Baja productividad. - Se asignará esta subcategoría, los restantes terrenos de suelo rural que no puedan adscribirse a alguna de las subcategorías definidas en los literales anteriores. Se trata del resto de terrenos de categoría rural que no cuentan con valores productivos o naturales relevantes. No obstante, se aconseja identificar en el seno de esta subcategoría residual, dos situaciones diferenciadas:

e.1) De conformidad con el literal g) del artículo 48 de la LOTDS, se podrán incluir en esta Subcategoría Rural Común, los terrenos que aun no concurrendo en ellos relevantes valores productivos deben seguir manteniendo su condición de rural por no contar con capacidad para ser objeto de actuaciones de transformación por incompatibilidad con el modelo territorial adoptado en el instrumento (en atención a las dificultades de conexión a las redes infraestructurales existentes o proyectadas, o por ubicarse en posición alejada de los principales elementos de la estructura urbana adoptada) o bien, por resultar innecesaria su transformación para la consecución, en el horizonte temporal del instrumento, de los principales objetivos de su modelo territorial atendiendo a razones de sustentabilidad que aconsejan evitar un consumo excesivo del recurso del suelo y asegurar la disponibilidad de los recursos

hídricos para aquellas actuaciones que mejor se integran en la nueva estructura adoptada.

e.2) También, se podrán adscribir a esta Subcategoría Rural Común, los terrenos que, igualmente careciendo de valores ambientales o productivos relevantes, y no existiendo en ellos riesgos, en cambio cuenten por posición en relación con la estructura del territorio con aptitudes iniciales para ser objeto de actuaciones de transformación territorial y, en consecuencia, sean identificados por el instrumento de planificación general con el APT, sin perjuicio de que hasta tanto acontezca la aprobación de su PAI puedan desarrollarse en ellos actividades propias del medio rural.

Los Planes Locales podrán establecer subdivisiones en el interior de cada una de estas subcategorías, cuando sea necesario para la determinación más precisa de su régimen jurídico particularizado, en atención a caracterizaciones 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.

## **Sección 2. El régimen jurídico del suelo rural.**

### **Artículo 88. Régimen jurídico del suelo rural.**

El régimen jurídico aplicable a los terrenos pertenecientes a la categoría rural queda integrado por el conjunto de las disposiciones establecidas en los artículos siguientes de esta Sección relativas al:

- a) el estatuto de derechos y deberes territoriales específicos de la propiedad inmobiliaria del suelo rural.
- b) el régimen general de usos y limitaciones de utilización del suelo rural,
- c) el régimen específico de usos, así como sus limitaciones de su implantación en función de las diversas subcategorías de suelo rural.

Además, el régimen jurídico se completa con:

- d) con las disposiciones particulares que, para áreas concretas del suelo rural, se incluyan en los instrumentos de ordenamiento aprobados que hayan sido homologados por esta Ordenanza, o se aprueben en el futuro de conformidad con ésta. A tal fin, los instrumentos de Ordenamiento Territorial respetarán las disposiciones de esta Ordenanza sobre el régimen jurídico del suelo rural y desarrollarán las determinaciones particulares sobre condiciones de usos y limitaciones, concretándolas para las diversas áreas rurales del territorio en atención a sus características propias y singulares.

e) Con el régimen de gestión específico que se establece para las actuaciones en suelo rural en el Título III de esta Ordenanza.

**Artículo 89. Derechos y deberes territoriales específicos de los propietarios de inmuebles del suelo rural.**

1. Los propietarios de terrenos y edificaciones en categoría de suelo rural tienen:

a. Derecho al uso, disfrute y explotación ordinaria del suelo.

El derecho a la explotación agropecuaria de la tierra integra las facultades de realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera forestal o similar a los que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza, sin más limitaciones que las impuestas por la legislación aplicable y con el empleo de medios técnicos e instalaciones ordinarias.

b. Derecho a usar las edificaciones existentes en el medio rural, salvo cuando las mismas estén sujetas a las sanciones y medidas derivadas de expedientes disciplinarios.

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, incluso, para su adecuación para su destino a cualquiera de los usos admitidos como ordinarios o como autorizables en el régimen específico de la subcategoría de suelo rural a la que se adscriban los terrenos.

2. Se reconoce, igualmente, 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. En este caso, los usos del suelo y subsuelo corresponderán al titular del derecho a la explotación minera o extractiva reconocido por el organismo competente para ello.

3. Además los propietarios cuentan con la facultad de instar los actos de uso autorizables o condicionados del suelo rural y poder realizarlos previa declaración por la Intendencia de su compatibilidad específica con el ordenamiento, en atención a su interés para el desarrollo del medio rural o la necesidad o conveniencia de su implantación en esta categoría de suelo para la mejora de la funcionalidad general del ordenamiento en el conjunto del territorio.

4. Específicamente, los propietarios de suelo rural con el APT, 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 o suburbano 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 esta Ordenanza, quedando además el ejercicio del mismo vinculado al cumplimiento de los deberes territoriales de las actuaciones de transformación.

5. A los propietarios de terrenos y edificaciones en categoría de suelo rural les serán exigibles los deberes territoriales generales de la propiedad inmobiliaria. En esta categoría de suelo, el deber de conservación supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, para la seguridad o salud pública, daño o perjuicio a terceros.

Los usos condicionados o autorizables implican un aprovechamiento urbanístico del suelo rural para usos no ordinarios, y supondrá, cuando se trate de explotación privada, un supuesto generador de mayores aprovechamientos a los efectos del artículo 60 de la Ley N° 18.308. La adquisición de la facultad de implantación de los usos autorizables está condicionada al abono de las contrapartidas a la Intendencia que se indican en el Capítulo IV del Título III.

#### **Artículo 90. Régimen general de usos y limitaciones 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 de los terrenos de suelo rural conlleva la facultad para realizar los siguientes usos propios o característicos de esta categoría:

1º. Las actividades ordinarias de producción agrícola, ganadera o forestal, entendiéndose por tales, las directamente relacionadas con la utilización y explotación de los recursos vegetales del suelo, la cría y reproducción de especies animales sin edificación, las vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales y a la explotación controlada de los recursos forestales, la caza, la pesca y las actividades cinegéticas.

2º. Los actos de implantación de instalaciones o construcciones desmontables vinculadas a las actividades de utilización y explotación de los usos ordinarios del suelo rural, incluidas las pequeñas reformas de edificaciones existentes ya destinadas a los usos agropecuarios, salvo cuando se trate de terrenos pertenecientes a la Subcategoría de Reserva de Sistemas Territoriales que sólo podrán realizarse mientras no sean destinados de forma efectiva al uso público previsto.

3º. Los actos de edificación de nueva construcción de edificaciones o instalaciones no desmontables directamente vinculadas a la explotación agrícola, ganadera o forestal conforme a la regulación que se establecen en el artículo siguiente.

No obstante, en la subcategoría rural de Protección Natural la facultad de realizar obras no se extiende a aquellas que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen particular establecido en el instrumento, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de usos ordinarios establecido en los literales anteriores de conformidad con las previsiones de los artículos siguientes.

4º. Se considerarán igualmente usos propios las actividades naturales y recreativas en el medio rural.

b) Además, los propietarios de terrenos podrán adquirir la facultad de implantar los usos condicionados o autorizables que representan un aprovechamiento no ordinario del suelo rural en el caso de que resulten declarados admisibles o compatibles de forma específica por la Intendencia, en atención al régimen particular de la subcategoría del suelo, la acreditación de la necesidad o conveniencia de su implantación, la verificación de que por su posición no incrementan los riesgos de transformación del suelo y la observancia de las condiciones particulares para la edificación establecidas por los instrumentos.

El régimen general de usos del suelo rural establecido en los literales anteriores se completa con las disposiciones específicas que para usos concretos, en atención a la subcategoría en que dispongan, se establece en los artículos siguientes de esta Sección.

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 de 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 al paisaje (artículo 39 inciso final de la Ley 18.308).

c) Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto aquellos relacionados

con la actividad agropecuaria, o bien resulten necesarios para la explotación minera o extractiva, para el funcionamiento de las instalaciones productoras de energía o los expresamente contemplados en los nuevos trazados dispuestos en los instrumentos.

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.

e) Se prohíbe la construcción de viviendas bajo el régimen de propiedad horizontal o similar (tales como sociedades civiles, sociedades por acciones, urbanizaciones de propiedad horizontal o cooperativas que reconozcan el derecho a la utilización privativa de parte de la edificación o de los terrenos) que pueda tener por objeto encubrir un fraccionamiento territorial o una variación del uso del suelo categoría rural, sin perjuicio de lo dispuesto legalmente para los countries, clubes de campo o similares ya autorizados en esta categoría.

f) Además las edificaciones deberán sujetarse a las condiciones mínimas de carácter general que se disponen en este Capítulo

Las limitaciones generales anteriores se extienden a todos los suelos categoría rural, incluidos los que cuenten con el atributo de potencialmente transformable, mientras tanto éstos mantengan la categoría rural, y además se exigirán las limitaciones para la implantación de los usos específicos conforme se dispone en los artículos siguientes.

#### **Artículo 91. Régimen específico de edificaciones permanentes vinculadas a la explotación agropecuaria.**

1. A los efectos del numeral 2º) del inciso 1 del artículo anterior, se consideran edificaciones o instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria o forestal:

a) las pequeñas casetas para almacenamiento de aperos y para las instalaciones de riego.

b) Las instalaciones destinadas a la cría de animales en explotaciones ganaderas, así como las pequeñas cuadras de ganado o establos, porquerizas y gallineros y similares para uso o consumo doméstico de la explotación agrícola o forestal.

c) Las edificaciones que sean necesarias para el desarrollo de las actividades primarias tales como almacenes de productos fitosanitarios o/y maquinarias al servicio de la explotación en que se ubiquen, naves, bodegas o instalaciones

para almacenaje, clasificación y embalaje de productos de la propia explotación, laboratorios de control de la propia producción.

d) Edificaciones de uso residencial ligadas a explotación agropecuaria. Con carácter ordinario se integran en este uso, la implantación de edificio residencial aislado de carácter familiar y de uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente para asegurar su viabilidad agropecuaria, ya sea para el propio promotor de la actuación o para la persona que custodia la explotación. Asimismo, se admiten las edificaciones para alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que resulte justificado la necesidad de este tipo de alojamientos y guarde proporción con las capacidades de producción de la parcela.

2. Las edificaciones e instalaciones permanentes vinculadas a la explotación agrícola, ganadera o forestal se admiten con carácter general en todas las subcategorías, salvo en las expresadas en el párrafo siguiente, sin más limitaciones que las de guardar proporcionalidad con la explotación y respetando las condicionantes de edificación establecidas en los instrumentos en cuanto a tamaño mínimo de parcela, distancias a linderos y umbrales máximos de ocupación y edificación.

No obstante, el Plan Local establecerá la prohibición de implantar aquellas edificaciones e instalaciones vinculadas en terrenos pertenecientes a la Subcategoría Rural Natural cuando tales actos sean contrarios o incompatibles con la preservación de los específicos valores ambientales, con el régimen jurídico propio de los bienes de dominio público natural o con la regulación de los planes de manejo del Sistema Nacional de Áreas Naturales. Asimismo, quedarán prohibidas las edificaciones vinculadas a la explotación en los terrenos que tengan atribuido la subcategoría de Prevención de Riesgos, salvo que se acredite que han desaparecido las causas que generan los riesgos o es posible adoptar medidas que permitan evitarlos, considerando el tipo de edificación pretendida y su precisa ubicación. En el caso de terrenos de la Subcategoría de Sistemas Territoriales, estos actos podrán realizarse siempre que se trata de elementos fácilmente desmontables y mientras no sean destinados de forma efectiva al uso público.

3. En el suelo subcategoría rural productiva aquellos terrenos que estén vinculados a actuaciones del Instituto Nacional de Colonización, los Planes Locales admitirán como usos propios, además de los expresados en los literales anteriores aquellas edificaciones de servicios de interés general e incluso las formas de disposición de viviendas de colonos previstas en la Ley N.º 11.029.

## **Artículo 92. Régimen específico de usos autorizables o condicionados.**

Son usos autorizables o condicionados en suelo categoría rural, aquellos que no siendo agropecuarios o naturales puede permitirse su implantación en el medio rural por contribuir al desarrollo sostenible de éste o a la mejora del ordenamiento en general, previa declaración de admisibilidad o compatibilidad específica en el procedimiento de autorización.

La implantación de los usos autorizables o condicionados precisa de una declaración específica de admisibilidad o compatibilidad por la Intendencia que deberá adoptarse cuando se acredite de forma concurrente:

1º) que el régimen particular de la subcategoría del suelo admite o declara compatible el uso autorizable de forma condicionada.

2º) que por la naturaleza del uso resulte conveniente su implantación en el suelo rural por ser una actividad que contribuye al desarrollo del medio rural o, en su caso, que en función de la naturaleza del uso resulta necesaria su implantación en esta categoría de suelo para la mejor funcionalidad del conjunto del ordenamiento del territorio, por tratarse de una actividad incompatible o de difícil implantación en el medio urbano.

3º) que la posición pretendida para su implantación no incrementa los riesgos de transformación del suelo.

4º) que se ajusta a las condiciones particulares del ordenamiento en relación con el umbral de edificación y demás parámetros de ocupación y altura.

Los usos condicionados o autorizables, implican un aprovechamiento urbanístico del suelo rural para usos no ordinarios, y según su finalidad o destino se distinguen los siguientes usos susceptibles de ser implantados en determinadas subcategorías del suelo rural previa constatación de su admisibilidad o compatibilidad específica:

1º. Los equipamientos de interés público o social de carácter asistencial, educativo deportivo o recreativo ligados al medio natural.

Salvo contradicción con el régimen específico de valores de los suelos, se admitirá con carácter general su compatibilidad por contribuir al desarrollo del medio natural, y sin perjuicio de contar con los requisitos de tamaño de parcela vinculada para el cumplimiento eficaz de su finalidad.

No obstante, quedarán prohibidos en las subcategorías de Protección de Riesgos y en la de Reserva de Sistemas Territoriales, salvo que, en ésta última, el equipamiento sea el uso específico para que se disponga la reserva de terrenos en el instrumento.

En el caso de grandes equipamientos con destino a usos deportivos, tales como campo de golf o de polo únicamente podrán autorizarse en la subcategoría Rural Común y excepcionalmente en la Productiva. No obstante, si el equipamiento deportivo lleva de forma complementaria otros usos de servicios terciarios, en este último caso, podrá suspenderse la declaración de compatibilidad y disponerse la necesidad de la formulación de un PAI cuando la autorización del complejo deportivo-terciario pretendido condicione de forma determinante el destino del ámbito identificado como potencialmente transformable o de una parte del mismo.

2º. 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 proveen de materias primas, tales como: lecheras, vinícolas, aceiteras, azucareras, melíferas etc., así como las instalaciones complementarias para su almacenaje y distribución, siempre que no implique riesgo de su transformación.

Se admitirán con carácter general en los suelos subcategoría Productiva por contribuir al desarrollo socioeconómico del medio rural. En todo caso están prohibidos en las subcategorías de Protección de Riesgos y en la de Reserva de Sistemas Territoriales. En las demás subcategorías únicamente se admitirán cuando así se disponga expresamente su compatibilidad por el Plan Local y siempre con salvaguardia de los valores específicos de esa subcategoría y los objetivos de ordenamiento dispuestos.

Allí donde sea admisible deberán contar con los requisitos de tamaño de parcela vinculada para el cumplimiento eficaz de su finalidad.

3º. 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, ocio de la población y al alojamiento turístico rural.

Se incluyen en este uso:

- a. Las instalaciones permanentes de servicios terciarios destinadas al pequeño comercio, la restauración y al ocio de la población.
- b. Los talleres y estaciones de carburantes al servicio de los usuarios de las carreteras.
- c. Los pequeños establecimientos destinados al alojamiento rural y los campamentos de turismo en áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin.

Los usos de servicios terciarios se admitirán con carácter general en los suelos subcategoría Rural Común por contribuir al desarrollo socioeconómico del medio rural siempre que se constate que no incrementen los riesgos de transformación en función de la posición y entorno en que se pretenda localizar y que la intensidad edificatoria es adecuada al tamaño de la parcela y sin superar el umbral máximo establecido por los instrumentos para la subcategoría a la que se adscribe el terreno rural. En todo caso, estos usos de servicios terciarios no podrán ser reconocidos como autorizables en las subcategorías de Protección de Riesgos y en la de Reserva de Sistemas Territoriales, estando prohibidos. En las demás subcategorías únicamente se admitirán como condicionados o autorizables cuando así se disponga su compatibilidad por el Plan Local y siempre con salvaguardia de los valores específicos de cada subcategoría y, en especial, los objetivos de ordenamiento dispuestos para el ámbito en el supuesto de terrenos con atributo de Potencialmente Transformable.

4º) Actividades industriales singulares de necesaria implantación en el medio rural.

Con carácter ordinario, se entenderán incluidas en este epígrafe aquellas 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.

Excepcionalmente, también podrán entenderse incluidas en este uso autorizable o condicionado, aquellas actividades industriales en las que en su proceso de producción concurren circunstancias de peligrosidad o insalubridad que desaconsejen su implantación en el suelo urbano de áreas pobladas o expresamente calificadas para usos industriales ordinarios o en terrenos de categoría suburbana (en las que ya existan usos urbanos) y que por ello deban implantarse necesariamente en el suelo rural alejada de los núcleos de población o de zonas de actividades en que se concentren las personas. En cualquier caso, para la autorización excepcional de este tipo de actividades deberá asegurarse que el nivel de infraestructuras complementarias que exija su puesta en funcionamiento no sea de tal intensidad que provoque la transformación del ámbito en que se localizan.

Si la autorización de este tipo de actividades precisa de un nivel de infraestructuras que pueden provocar la transformación, procederá la denegación de la autorización, sin perjuicio de que pueda iniciarse un expediente de modificación del Plan Local para dotar al ámbito del atributo de potencialmente transformable para su paso, tras la aprobación de un PAI, a la categoría de suburbana en posición dispersa.

Con carácter ordinario este tipo de actividades se prohibirán en los suelos subcategorías de protección Natural y de Riesgos, así como en la de Reserva de Sistemas Territoriales. Podrán autorizarse en el suelo subcategoría Rural Común y en el Protección Productiva cuando se acredite que no resulta incompatible con sus valores.

5º) Las infraestructuras que deban transcurrir o implantarse en el medio rural.

Los usos de infraestructuras y servicios públicos que deban transcurrir o implantarse en Suelo Rural, son las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos nacionales o departamentales tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, potabilizadoras de agua, tratamiento de efluentes, vertederos de residuos sólidos, líneas eléctricas, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, aerogeneradores etc., que sean realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios. Además de las propias infraestructuras, se podrán implantar las instalaciones provisionales precisadas 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.

Con carácter ordinario las infraestructuras en suelo rural deben implantarse preferentemente en los terrenos pertenecientes a la Subcategoría de Reserva de Sistemas Territoriales; no obstante, se admiten su implantación como uso autorizable en las demás subcategorías cuando quede acreditada su necesidad, bien por venir expresamente prevista su ejecución en los instrumentos de Ordenamiento Territorial, o porque haya sido declarado su utilidad pública por el órgano competente para ello. No obstante, no podrá ejecutarse obras de infraestructuras que alteren el paisaje o los valores específicos de las áreas adscritas a la subcategoría rural natural.

### **Artículo 93. Régimen específico de uso del suelo rural con atributo potencialmente transformable hasta tanto se apruebe el PAI.**

En los terrenos de suelo rural incluidos en un ámbito con el atributo de potencialmente transformable, y hasta tanto se apruebe su PAI, podrán desarrollarse los usos propios y característicos del suelo rural, sin más limitaciones que la de guardar proporción con la explotación agropecuaria. En todo caso, podrán seguir desarrollando los usos de actividades mineras o extractivos debidamente autorizados por el organismo competente en esta materia.

## **CAPÍTULO IV. LA CATEGORÍA SUBURBANA Y SU RÉGIMEN JURÍDICO.**

### **Sección 1. Los terrenos con categoría suburbana.**

#### **Artículo 94. Suelo categoría suburbana.**

Integran el suelo categoría suburbana aquellas áreas del territorio departamental expresamente delimitadas en los instrumentos con esta categoría por constituir enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que éstas predominen, ubicados en posición dispersa en un entorno rural, o contiguos a los centros poblados.

Corresponde la identificación y atribución de la categoría de suelo suburbano al Plan Local o, en su caso, a las DDOTS.

Los Planes Locales que se formulen por primera vez podrán reconocer la categoría de suelo suburbano a aquellos terrenos que estando categorizados por instrumentos anteriores a la entrada en vigor de la Ley como suelo rural en los que se acrediten reúnen las condiciones del inciso primero para la atribución de la categoría de suburbano. Las sucesivas modificaciones o revisiones del Plan Local no podrán atribuir el carácter de suburbano a un terreno previamente categorizado como rural salvo en el supuesto de que perteneciente a la subcategoría de potencialmente transformable haya acontecido la aprobación y ejecución de un PAI que haya establecido su categoría de suburbana.

La atribución de categoría suburbana a que se refiere la presente Ordenanza lo es a los efectos de la materia de ordenamiento territorial, sin afectar a los instrumentos y actos vinculados a legislación fiscal, y para la que el concepto de propiedad de inmuebles suburbanos se podrá adjudicar, en todo o en parte del predio, indistintamente al suelo categoría suburbana o urbana.

### **Sección 2. El régimen jurídico del suelo categoría suburbana.**

#### **Artículo 95. El régimen jurídico del suelo categoría suburbana.**

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

- a) el estatuto específico de derechos y deberes territoriales del suelo suburbano,
- b) el régimen general de usos y utilización del suelo suburbano, y

c) el 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.

Además, el régimen jurídico se completa con:

d) las disposiciones particulares que para áreas concretas del suelo suburbano, se incluyan en los instrumentos de ordenamiento aprobados que hayan sido homologados por esta Ordenanza, o se aprueben en el futuro de conformidad con ésta. A tal fin, los instrumentos de Ordenamiento Territorial respetarán las disposiciones de esta Ordenanza sobre el régimen jurídico del suelo suburbano y desarrollarán las determinaciones particulares sobre condiciones de usos y limitaciones para las diversas subcategorías en atención a las características concretas de los diversos enclaves de suburbano en el territorio del Departamento.

e) Con el régimen de gestión específico que se establece para las actuaciones en suelo suburbano en el Título III de esta Ordenanza.

#### **Artículo 96. 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.

Este derecho integra la facultad de destinar la parcela a los usos y actividades permitidas por los instrumentos que no precisen instalaciones permanentes o edificaciones.

Así mismo, integra la facultad de realizar los actos de edificación de nueva construcción de edificaciones o ampliación de las existentes cuando los mismos 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, salvo cuando las mismas estén sujetas a las sanciones y medidas derivadas de expedientes disciplinarios.

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, incluso, para su adecuación para su destino a cualquiera de los

usos admitidos como ordinarios en el régimen específico de la subcategoría de suelo suburbano a la que se adscriban los terrenos.

Específicamente, los propietarios de suelo suburbano en ámbitos identificados con el APT, 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 esta 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 serán 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.

Las autorizaciones de usos singulares de implantación condicionada, así como la que habilita a acceder a un índice de edificabilidad adicional por encima del coeficiente de aprovechamiento unitario en el suburbano, deberán ser objeto de las contraprestaciones a la Intendencia prevista en el Capítulo IV del Título III de esta Ordenanza conforme a las previsiones del artículo 60 de la Ley N° 18.308.

Además, los propietarios de terrenos de suelo suburbano correspondientes a enclaves con categoría adquirida por aprobación de un PAI quedarán sujetos al régimen de deberes territoriales específicos derivados de esta actuación de transformación.

En todo caso, los titulares de terrenos de suelo suburbano se abstendrán de realizar los actos que incrementen los riesgos de transformación de la naturaleza de esta categoría de suelo, sin perjuicio de la capacidad de iniciativa que para la presentación de PAI se reconoce a los propietarios de terrenos con el APT en el apartado final del inciso 1 anterior.

#### **Artículo 97. Régimen general de usos y utilización del suelo suburbano.**

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

Son usos ordinarios del suelo categoría suburbana los habitacionales o residenciales, los turísticos, deportivo, recreativos, industriales y logísticos, de servicio terciarios, logística y los de equipamientos.

No obstante, los Planes Locales podrán limitar la implantación de algunos de los usos ordinarios en función de la localización y caracterización del enclave, bien sea excluyendo alguno de ellos, o bien estableciendo porcentajes máximos de compatibilidad en el área.

En todo caso, el Plan Local o en su desarrollo el Plan Parcial establecerán en sus Disposiciones, límites de edificabilidad en una proporción adecuada para evitar una intensificación de la utilización de los terrenos propias del suelo urbano, exigiendo igualmente condiciones de parcela mínima que eliminen los riesgos de la transformación de la naturaleza de esta categoría y disponiendo reglamentaciones específicas en función de la naturaleza de los usos a implantar admitidos y el tratamiento asignado al enclave.

## **CAPÍTULO V. LA CATEGORÍA DE SUELO URBANO Y SU RÉGIMEN JURÍDICO.**

### **Sección 1. Categorías y subcategorías del suelo urbano.**

#### **Artículo 98. 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 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 para 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.

Los instrumentos que tengan naturaleza de Plan Local o, en su caso, DDOTS deben adscribir los terrenos en que concurren los elementos definitorios de las situaciones descritas-en los literales anteriores- a la categoría de Suelo Urbano, delimitando su perímetro y adscribiéndolos una de las subcategorías que se disponen en el artículo siguiente, en función del nivel de suficiencia de su urbanización y dotaciones.

## **Artículo 99. Las subcategorías del suelo urbano.**

De conformidad con el artículo 32 de la Ley N° 18.308, se establecen las siguientes subcategorías de suelo urbano en el Departamento para su adopción por los instrumentos de planificación general:

a) Suelo categoría urbana consolidado (subcategoría), se adscriben a esta subcategoría los terrenos categorizados como suelo urbano por los instrumentos perteneciente 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 urbana no consolidado (subcategoría), se integran los siguientes sectores y áreas:

b.1. zonas homogéneas situadas en el interior del perímetro delimitado de suelo urbano de los centros poblados con urbanización incompleta o insuficiente y que por condiciones de superficie y escasa consolidación edificatoria tienen capacidad de constituir un sector de nuevo desarrollo urbano.

b.2. áreas situadas en el interior del perímetro delimitado de centros poblados, en situación de desuso precisadas de actuaciones de renovación integrada y completa de la urbanización y de los usos e intensidades existentes.

b.3. áreas situadas en el interior del perímetro delimitado de suelo urbano en zonas degradada que presentan altos niveles de consolidación edificatoria con insuficiencia infraestructural, que provienen de desarrollos inadecuados y que precisan actuaciones de complemento de la urbanización existente y mejora dotacional para su definitiva consolidación e integración urbana.

b.4. Asimismo, tendrán la consideración legal de suelo urbano en subcategoría de no consolidado, los terrenos incluidos en un sector delimitado en un ámbito potencialmente transformable perteneciente en origen al suelo rural o suburbano en el que haya sido aprobado un Programa de Actuación Integrada con el efecto de transformar la categoría original en suelo urbano como categoría adquirida hasta tanto se cumplan las obligaciones territoriales vinculadas al proceso de transformación.

## **Sección 2. El régimen jurídico del suelo categoría urbana.**

### **Artículo 100. Régimen jurídico completo de las áreas del suelo urbano.**

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

- 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.

Además, el régimen jurídico del suelo urbano se completa con:

- c) el régimen urbanístico específico que se atribuya a cada área o sector del suelo urbano por el Plan Local o DDOTS, de conformidad con la regulación que se establece la Sección 3 de este Capítulo.
- d) las disposiciones particulares que, para áreas concretas del suelo urbano, se incluyan en los instrumentos de ordenamiento aprobados que hayan sido homologados por esta Ordenanza, o se aprueben en el futuro de conformidad con ésta.
- e) el régimen de gestión que corresponde a las diversas subcategorías de suelo urbano no consolidado y que se dispone en el Título III de esta Ordenanza.

### **Artículo 101. Régimen general de usos y utilización del suelo urbano.**

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

En cada parcela sólo es susceptible de implantarse el aprovechamiento edificatorio y usos que determinan los instrumentos de Ordenamiento Territorial.

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

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

De igual forma, los instrumentos establecerán parámetros urbanísticos particulares (condiciones de la edificación y uso de los predios) en las distintas áreas.

En las áreas y sectores del suelo urbano no consolidado se establecerán por el instrumento que desarrolle en detalle su ordenamiento, un régimen de usos pormenorizados coherente con el uso global asignado como determinación del nivel estructural.

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

En suelo urbano no podrán autorizarse nuevos fraccionamientos que generen superficies de usos públicos destinadas al tránsito sin que se hayan cumplido las condiciones determinadas por el artículo 38 de la Ley N° 18.308 y esta Ordenanza para las actuaciones de transformación (artículo 43 inciso 1° de la Ley en relación con el artículo 7 del Decreto N° 523/2009).

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

#### **Artículo 102. Derechos 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 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, así como edificarla en las condiciones ordinarias o básicas establecidas en las disposiciones de los instrumentos que establecen el ordenamiento pormenorizado completo.

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

El ejercicio de este derecho conlleva la facultad de poder realizar obras de reforma o rehabilitación para mantener el uso existente a la vigencia del instrumento que establezca el ordenamiento detallado o, incluso, para su adecuación para su destino a cualquiera de los usos admitidos según las condiciones particulares establecidas por el instrumento vigente.

2. A los propietarios de terrenos y edificaciones en categoría de suelo urbano consolidado, además de los deberes territoriales generales de la propiedad 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) En su caso, la obligación de edificar el solar baldío en el plazo exigido por el instrumento para el supuesto de que la parcela quede incluida en un ámbito delimitado a los efectos de exigir este deber específico, de conformidad con el inciso final del artículo 40 de la Ley N° 18.308.

c) En su caso, la obligación de rehabilitar la edificación ruinoso en el plazo establecido por el instrumento para el supuesto de que la parcela quede incluida en un ámbito delimitado con esta finalidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley N° 18.308. Con carácter ordinario este deber se exigirá en las edificaciones de las áreas de suelo urbano consolidado con régimen urbanístico de protección-rehabilitación, y, en todo caso, en los inmuebles incorporados en los Catálogos.

3. Los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado están legitimados para poder adquirir los mayores aprovechamientos que, en su caso, puedan posibilitar los instrumentos en áreas homogéneas con tratamiento de revitalización y, excepcionalmente, en tratamiento de mantenimiento, para poder construir por encima del aprovechamiento básico (o Factor de Ocupación Básico). Esta posibilidad de adquisición de aprovechamiento adicional es voluntaria para su titular, si bien su ejercicio está condicionado al abono de una compensación económica en la forma establecida en los instrumentos de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IV del Título III de esta Ordenanza.

Igualmente, podrá constituir un supuesto de mayores aprovechamientos, la autorización de usos singulares de autorización condicionada.

4. Los propietarios de parcelas con destino a usos públicos tendrá derecho al justo precio que les correspondan en expediente de expropiación o al precio de

la transmisión directa a la Administración en compraventa de común acuerdo. Alternativamente, el titular de parcela con destino público podrá alcanzar acuerdo de compensación económica con propietario que pueda ejercitar la opción de mayores aprovechamientos habilitada por los instrumentos, si bien este acuerdo entre particulares exigirá la cesión gratuita del inmueble con destino público a la Intendencia.

**Artículo 103. 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 facultades vinculadas al proceso de transformación, cuando asuma voluntariamente su incorporación al mismo en los sistemas de gestión privada o de cooperación pública-privada:

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

2ª. 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.

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

B) Alternativamente, cuenta el propietario con 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 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, cuentan con las siguientes obligaciones territoriales vinculadas:

1º. 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 (de urbanización) que diseñe las citadas obras de infraestructuras.

2º. El deber de ceder (gratuitamente) a la Intendencia Departamental de Flores los terrenos previstos en el Plan de ordenamiento territorial con destino a uso y dominio público.

3º. El deber de ceder a la Intendencia Departamental de Flores los terrenos urbanizados edificables (o inmuebles) en que se concrete el derecho de ésta a la participación en los mayores beneficios (valorizaciones inmobiliarias) que traen su causa de la transformación urbanística autorizada.

No obstante, si el ámbito es objeto de subdivisión, y cuenta con áreas concretas susceptibles, de contar con un aprovechamiento superior a la edificabilidad media o aprovechamiento básico del conjunto, el exceso de aprovechamiento deberá ser objeto de contrapartidas (artículo 60 de la Ley N 18.308).

4º. 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.

El mismo régimen establecido en los numerales anteriores sobre derechos y facultades se aplicará a los titulares del suelo urbano no consolidado que adquieran esta categoría y subcategoría como consecuencia de la aprobación de un PAI con este efecto jurídico en un ámbito potencialmente transformable en categoría diferente atribuida por el Plan Local que le atribuya.

**Artículo 104. División de los ámbitos del suelo urbano no consolidado para el establecimiento de su ordenamiento detallado y ejecución diferenciada.**

El Plan Local o, en caso de asumir esta función, las DDOTS identificarán los terrenos del Suelo Urbano No Consolidado en los Planos del Nivel de Ordenamiento Estructural, y adoptará sus decisiones de nivel estructural y complementario a ésta, diferenciándolos a efectos de su ordenación y gestión:

a) sectores de suelo urbano no consolidado (SUNC).- Constituyen ámbitos homogéneos del suelo urbano con escasa consolidación en los que se persigue establecer un ordenamiento que responda a un tratamiento urbanístico de actuación de transformación integral para dotar de infraestructuras y dotaciones adecuadas a un sector de desarrollo urbano. Precisan 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 podrían prever que esta

tipología de actuaciones de nueva urbanización en suelo urbano no consolidado, pueda acometerse mediante la formulación de un Plan Parcial.

b) áreas de renovación integral (ARI). - Constituyen áreas homogéneas del suelo urbano en situación de declive que precisan un ordenamiento con un régimen urbanístico propio de una actuación de transformación integral con fines de reforma o renovación urbana. Precisan de la formulación de un PAI, para el establecimiento de su ordenamiento pormenorizado y el desarrollo de una gestión sistemática a través de un perímetro de actuación.

No obstante, las pequeñas áreas de renovación urbana podrían ser objeto de desarrollo mediante Plan Parcial o bien directamente por el Plan Local, sin perjuicio de habilitar un instrumento específico de detalle, como puede ser el proyecto urbano.

c) áreas de regularización e integración urbana (ARG). - Constituyen áreas de suelo urbano con algún nivel de consolidación, pero con insuficiencias infraestructurales y dotacionales 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 detallado se establecerá por un Plan Parcial o, potestativamente, por el Plan Local, y su gestión podrá ser sistemática o por actuaciones singulares en atención al alcance de la transformación, el grado de consolidación y fraccionamiento, y la superficie del área.

d) Sectores de Suelo Urbano No Consolidado en proceso de ejecución. - son los ámbitos con categoría adquirida de suelo urbano como consecuencia de la aprobación de un PAI u otro instrumento anterior homologado, que se encuentre en proceso de transformación urbanística, por haberse iniciado la actividad de ejecución, encontrándose pendientes de finalizar el conjunto de deberes territoriales. Su ordenamiento detallado se encuentra establecido y su proceso de ejecución se ajustará a las condiciones establecidas en el momento de su autorización.

### **Sección 3. Regímenes urbanísticos específicos del suelo urbano.**

#### **Artículo 105. Regímenes urbanísticos específicos del suelo urbano.**

1. A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por “régimen urbanístico específico” la determinación de carácter sustancial establecida en el Plan Local (o en su caso, por las DDOTS) que atendiendo las características físicas de cada zona considerada del suelo urbano y su función en el modelo global

adoptado, define un objetivo territorial específico para las distintas áreas y sectores del suelo urbano representativo de un manejo diferenciado de capacidad transformadora de las intervenciones o actuaciones urbanísticas admisibles en cada una y que orientan el establecimiento del ordenamiento detallado de sus condiciones edificatorias.

La asignación previa de los regímenes urbanísticos por el instrumento de planificación general a las áreas y zonas del suelo urbano supone la designación de un régimen específico de gestión territorial, entendida ésta en su acepción amplia, comprensiva de decisiones de ordenamiento en relación a su alcance, consolidación o transformación urbana y que incide y orienta la posterior actividad de ejecución.

2. Son regímenes urbanísticos específicos en suelo urbano:

a) En el suelo urbano consolidado:

a.1) régimen de protección y rehabilitación.

a.2) régimen de mantenimiento urbano.

a.3) régimen de revitalización urbana.

b) En el suelo urbano no consolidado:

b.1) régimen de desarrollo urbano: actuación de transformación territorial integral de nueva urbanización en sectores.

b.2) régimen de renovación urbana: actuación de transformación territorial íntegra de reforma o renovación urbana.

b.3) régimen de regularización e integración urbana: actuación de transformación parcial con fines de normalización.

3. El Plan Local designará cada área o sector del suelo urbano con un régimen urbanístico específico, debiendo desarrollarse las condiciones de su ordenamiento detallado y el establecimiento de sus capacidades de transformación urbana en congruencia con la caracterización dada por esta Ordenanza a cada uno de los regímenes.

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

a) Usos del suelo autorizados, autorizados condicionados y prohibidos.

- b) Superficie mínima de la parcela.
  - c) Forma de la parcela, frente mínimo, proporciones.
  - d) Factor de Ocupación del Suelo (FOS) Máximo, el que se define como el máximo porcentaje de suelo ocupable por edificaciones.
  - e) Factor de Ocupación Máximo (FOM), el que se define como el coeficiente por el cual hay que multiplicar la superficie de la parcela para obtener la cantidad de metros cuadrados de construcción máximos permitidos.
  - f) Factor de Ocupación Básico (FOB): el coeficiente por el cual hay que multiplicar la superficie de la parcela para obtener la cantidad de metros cuadrados de construcción básicos permitidos en las reglamentaciones respectivas. En suelo urbano consolidado, el FOB coincide con el coeficiente de aprovechamiento unitario o básico.
- La diferencia del volumen construible entre la aplicación del FOM y el FOB a la superficie de la parcela, constituirá un supuesto de mayor aprovechamiento conforme a las previsiones del Capítulo IV del Título III de esta Ordenanza.
- g) Altura Máxima de las construcciones en la parcela relativas al nivel de vereda o calle en el punto medio del frente del predio, expresada en metros y/o en número de niveles.
  - h) Alineaciones y Retiros de las construcciones respecto a los límites de la parcela.
  - i) Basamentos y Coronamientos de las edificaciones.
  - j) Acordamientos.
  - k) Arquitectura, Materiales, Colores, Aberturas, Proporciones, Techos, y demás aspectos formales.
  - l) Jardinería y Arbolado en predios privados. Muretes y muros frontales y divisorios de predios, sus características formales y materiales.

**Artículo 106. Régimen urbanístico de protección - rehabilitación en áreas del suelo urbano consolidado.**

1. Concepto. El régimen de Protección-Rehabilitación Urbana tiene como objetivo territorial específico en suelo urbano consolidado, de una parte, la preservación de las edificaciones singularmente protegidas con acciones de preservación y conservación, y, de otra, el general de consolidación y mantenimiento del conjunto del área con acciones de fomento de la rehabilitación en las edificaciones que sin contar con valores específicos,

contribuyen a la caracterización de la imagen del área homogénea y permitiendo de forma excepcional las intervenciones de sustitución en predios con edificaciones inadecuadas.

2. Aplicación. El régimen de Protección - Rehabilitación Urbana, se aplicará con carácter general a áreas homogéneas del suelo urbano consolidado con una presencia relevante de predios que cuentan con diferentes niveles de protección del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, o que bien, en su conjunto se incluya en el Catálogo del Plan Local como área de interés patrimonial.

3. Actuaciones públicas. Las propuestas públicas de intervención que en su caso sea preciso implementar en las áreas sometidas al régimen de protección-rehabilitación, se reducirán a actuaciones singulares de mejora urbana: sea mediante la previsión de nuevas dotaciones públicas de carácter aislado o puntual y programas de cualificación del espacio público urbanizado existente.

4. Intervenciones privadas. En el régimen urbanístico de protección-rehabilitación, son actuaciones propias las de conservación, rehabilitación y, en su caso, las de sustitución edificatorias y nueva edificación permitidas en el instrumento que establezca su ordenamiento pormenorizado. No se admitirán, con carácter general, intervenciones que impliquen mayores aprovechamientos en congruencia con los valores y objetivo de conservación establecidos para el conjunto del área homogénea.

5. Ordenamiento pormenorizado. - Las áreas homogéneas en régimen urbanístico de protección-rehabilitación con carácter preferente deberán ser ordenadas pormenorizadamente directamente por el Plan Local, sin perjuicio de la remisión a instrumento especial para su desarrollo o complemento (Plan Parcial y Catálogo de Protección) cuando así fuese preciso.

Se dispondrá de unas condiciones particulares de la edificación (indicadores urbanísticos) para el conjunto del área homogénea que materialicen los objetivos territoriales correspondientes a su tratamiento urbanístico, y al tiempo, se dispondrá de un régimen de especial protección para los inmuebles con valores específicos, con inclusión en el Catálogo.

6. Régimen específico de deberes territoriales. - Los propietarios de los predios edificables del área homogénea del suelo consolidado con régimen urbanístico de protección-rehabilitación estarán obligados a ejecutar, a su costa, la conexión de su parcela a las redes generales existentes y a adecuar el frente de la parcela a las condiciones de calidad de los espacios públicos a fin de que la misma merezca la condición de solar.

Además, los Planes Locales podrán identificar estas áreas para el establecimiento del deber de rehabilitar en parcelas construidas o, en su caso, del deber de edificar en solares baldíos en plazo determinado.

### **Artículo 107. El régimen urbanístico de mantenimiento en áreas del suelo urbano consolidado.**

1. Concepto. - El régimen urbanístico de Mantenimiento Urbano es el que se atribuye a áreas homogéneas del suelo urbano consolidado que cuentan con un nivel adecuado de sus infraestructuras, espacios dotacionales y calidad de la edificación (aun cuando de forma general éstas no cuenten con valores superiores específicos merecedores de catalogación o declaración de interés cultural o arquitectónico).

El régimen urbanístico de Mantenimiento tiene como objetivo de ordenamiento territorial el afianzamiento y mayor consolidación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando, en todo caso, la proporcionalidad alcanzada entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público.

2. Aplicación. - Se aplicará este régimen urbanístico específico por el Plan Local a aquellas áreas o zonas de la ciudad existente que considera necesario mantener y consolidar, fomentando (no imponiendo) la rehabilitación, y controlando los procesos de sustitución de la edificación que de forma sucesiva se puedan plantear, y que deberán ajustarse a iguales o similares condiciones edificatorias (parámetros urbanísticos) que han dado origen del área homogénea. De esta forma se asegura que se desenvuelva como un área urbanizada de la ciudad existente que cumple sus funciones aceptablemente en términos de sostenibilidad y eficiencia del aprovechamiento atribuido, sin perjuicio de que puedan formularse propuestas de mejora urbanas de carácter puntual, sean actuaciones simples dotacionales o de programas específicos dirigidos a mejorar la calidad de urbanización del espacio público existente.

Se recomienda aplicar este tratamiento a barrios, manzanas, urbanizaciones, o conjuntos edificatorios que han gozado de la aplicación pacífica de la norma urbanística en que surgieron o se consolidaron, y que por haber mantenido sus características urbanas y ambientales, deben conservarlas como orientadoras de las operaciones puntuales de sustitución de la edificación. A este régimen urbanístico se adscribirán igualmente las urbanizaciones surgidas bajo el desarrollo y ejecución de instrumentos anteriores aprobados y ejecutados.

3. Actuaciones públicas. - Las propuestas de intervención pública que en su caso sea preciso implementar en las áreas sometidas al tratamiento de mantenimiento, se reducirán a actuaciones de mejora urbana: sea mediante la previsión de nuevas dotaciones públicas de carácter aislado o puntual y programas de cualificación del espacio público urbanizado existente.

4. Intervenciones en predios con usos privativos. - se permitirán las actuaciones de conservación, rehabilitación, sustitución edificatoria y nueva edificación, conforme al aprovechamiento ordinario establecido.

El régimen urbanístico de Mantenimiento, por regla general, no genera aprovechamientos adicionales, no obstante, excepcionalmente y de forma justificada los instrumentos podrán establecer supuesto de mayores de aprovechamiento en las siguientes situaciones específicas:

a) cuando posibilite un acordamiento generador de mayor edificabilidad en predios contiguos a otros con un aprovechamiento ya materializado superior (a con las condiciones ordinarias del área homogénea) que es tolerado por el instrumento (sin declararlo fuera de ordenamiento) y que, en consideración a esta preexistencia, posibilita al predio colindante la opción de realizar dicho acordamiento generador de un aprovechamiento adicional condicionado a compensación económica.

La diferencia del volumen construible entre la aplicación del Factor de Ocupación Máximo y el Factor de Ocupación Básico a la parcela de suelo urbano, constituye el aprovechamiento adicional.

b) cuando posibilite en un predio la implantación de un uso singular en el área homogénea de carácter compatible restringido o uso condicionado, esto es, sometido a condicionantes de eliminación de los impactos territoriales que generan en la movilidad y en la utilización de servicios infraestructurales (tales como autorizaciones de usos terciarios exclusivos para grandes o medianas superficies comerciales) y que, al tiempo, suponen un incremento del aprovechamiento urbanístico ordinario, en términos de rentabilidad económica superior a los usos propios o compatibles no limitados.

La compensación de los mayores aprovechamientos habilitados se dirigirá a financiar, preferente, la adquisición de los suelos precisos para las actuaciones puntuales de mejora dotacional del área.

5. Ordenamiento pormenorizado. - Las áreas homogéneas con régimen urbanístico de mantenimiento, con carácter preferente deberán ser ordenadas pormenorizadamente directamente por el Plan Local, sin perjuicio de la remisión a instrumento especial (Plan Parcial) cuando se estimara oportuno por el Gobierno Departamental.

Las disposiciones pormenorizadas relativas a las condiciones de edificación (atributos urbanísticos) establecidas por el instrumento deberán responder a la consecución de los objetivos que definen este régimen urbanístico específico.

6. Deberes territoriales específicos en áreas de suelo urbano consolidado en régimen de mantenimiento urbano. -Los propietarios de los predios edificables

del área homogénea, estarán obligados a ejecutar, a su costa, la conexión de su parcela a las redes generales existentes y a adecuar el frente de la parcela a las condiciones de calidad de los espacios públicos a fin de que la misma merezca la condición de solar.

Además, los Planes Locales podrán identificar zonas específicas en estas áreas para el establecimiento del deber de edificar en los solares baldíos, disponiendo la delimitación de un perímetro a estos exclusivos efectos (conforme el artículo 61 de la Ley N° 18.308).

El régimen de Mantenimiento, por regla general, no genera aprovechamientos adicionales, por lo que no deben contribuir sus titulares con compensaciones económicas a la mejora de la ciudad consolidada. No obstante, se establece la opción voluntaria de acceder a los mayores aprovechamientos habilitados por el instrumento de Ordenamiento Territorial en parcelas concretas aptas para su materialización, estando su ejercicio condicionado al pago de una contrapartida a la Intendencia, en rescate de plusvalías, por el propietario beneficiado de la atribución de dichos aprovechamientos.

#### **Artículo 108. El régimen urbanístico de revitalización en áreas del suelo urbano consolidado.**

1. Concepto. - El régimen urbanístico de Revitalización Urbana tiene por finalidad posibilitar acciones de intensificación o nuevos usos en áreas de suelo urbano consolidado con el objetivo de dinamizar el conjunto del área, sin alteración de su estructura en la medida que sólo afecta a los predios privados, manteniendo en esencia la delimitación de los espacios públicos definitorios de la estructura urbana existente (calles y parques públicos).

2. Aplicación. - El régimen urbanístico específico de Revitalización Urbana se atribuirá a áreas homogéneas del suelo urbano consolidado que cuentan con capacidades para albergar acciones de intensificación o nuevos usos de forma equilibrada y ponderada, sin alteración de la estructura urbana del área. En atención si las capacidades para la revitalización son generales del área o puntuales en predios determinados del mismo, se diferencian la modalidad de revitalización general y la revitalización en modalidad selectiva.

El régimen de Revitalización en la modalidad General se dirige a la re-densificación y mejora ambiental de la globalidad de un área homogénea aplicando técnicas urbanísticas de intervención pausada, estimulada y de baja incidencia en la estructura urbana existente.

En el régimen urbanístico de Revitalización en modalidad selectiva o singular, el alcance de la re-densificación no alcanza a toda el área homogénea del suelo urbano, sino a determinados predios de su interior que cuenten con unas

condiciones específicas objetivas, previamente definidas en el propio instrumento, para alcanzar los mayores aprovechamientos.

3. Actuaciones públicas. - Será necesario implementar propuestas de actuaciones públicas de mejora urbana que apoyen la revitalización, mediante la previsión de nuevas dotaciones públicas de carácter aislado o puntual y programas de cualificación del espacio público urbanizado existente.

4. Intervenciones en predios con usos privativos. Se permitirán las actuaciones de conservación, rehabilitación, nueva edificación y sustitución edificatorias.

En la revitalización en la modalidad general, el reconocimiento de mayores edificabilidades se establece para la mayoría de predios de las áreas para potenciar la densificación existente y completando la regulación de usos admisibles con otros nuevos compatibles con los existentes.

En la revitalización en modalidad de selectiva, el reconocimiento de mayores aprovechamientos se atribuirá a predios que presentan posiciones singulares con capacidades propias derivadas de su configuración o tamaño de parcela (predios en frente a calles o avenidas; necesidades de acordamiento de alturas con edificación preexistente con edificabilidad materializada excepcional tolerada o asumida por el instrumento), o a predios en posición estratégica con capacidades para aprovecharlas (frente en esquinas o intersecciones de viales estructurantes y al tiempo con fondos de parcela adecuados para implantar un mayor aprovechamiento al ordinario). El resto de predios del área homogénea, contará con un tratamiento análogo al de mantenimiento; si bien aprovechará las sinergias de las actuaciones singulares admitidas con mayores edificabilidades para la revitalización urbana del conjunto del área homogénea. No obstante, el reconocimiento puntual de los aprovechamientos adicionales a concretos predios no debe provocar una alteración sustancial del área homogénea en que se integra.

En cualquiera de las modalidades de revitalización, la misma se aplicará por gestión de actuación singular o asistemática, predio a predio a medida que soliciten nuevas licencias de construcción, sin exigir la delimitación de perímetros de actuación, en congruencia con la consideración de suelo urbano en la subcategoría de consolidado.

No obstante, las mayores capacidades representan un aprovechamiento adicional con respecto al ordinario establecido para el conjunto del área homogénea (en el caso de la modalidad de revitalización singular) o con resto al aprovechamiento establecido en el ordenamiento anterior (en el supuesto de modalidad de revitalización general), y que se dispone para que potestativamente puede ser alcanzado por predios determinados (en el primer caso) o por el conjunto de los predios del área (en la segunda modalidad).

En estos casos, la diferencia del volumen construible entre la aplicación del Factor de Ocupación Máximo y el Factor de Ocupación Básico a la parcela de suelo urbano, constituye el aprovechamiento adicional.

5. Ordenamiento pormenorizado. Con carácter ordinario, en la modalidad de revitalización general será preciso la formulación de un Plan Parcial para el establecimiento del ordenamiento detallado, con la finalidad de evaluar la incidencia del alcance de la revitalización propuesta por el Plan Local, quien establecerá el marco general de la misma. No obstante, de forma potestativa podrá el Plan Local asumir directamente la labor de establecimiento de ordenamiento detallado.

En la modalidad de revitalización general, el establecimiento del ordenamiento detallado del área homogénea será asumido directamente por el Plan Local, excepto que éste difiera la definición de las condiciones objetivas de los predios susceptibles de implantación de mayores aprovechamientos a un Plan Parcial, en cuyo caso éste deberá identificar los concretos predios en los que resulta de aplicación esta medida, justificando en la Memoria de Ordenamiento las razones en congruencia con la definición de los supuestos de condiciones objetivas.

6. Deberes territoriales específico en áreas suelo urbano consolidado con régimen de revitalización.- Los propietarios de los predios edificables están obligados a ejecutar, a su costa, la conexión de su parcela a las redes generales existentes en la proporción adecuada a las intensidades que pretenda materializar entre las posibilidades por el instrumento de ordenamiento pormenorizada, así como a adecuar el frente de la parcela a las condiciones de calidad de la urbanización de los espacios públicos a fin de que la misma merezca la condición de solar.

Cuando el predio no cuente con opciones de aprovechamientos adicionales, su titular no deberá contribuir con compensaciones económicas a la mejora de la ciudad consolidada.

La posibilidad de acceder a los mayores aprovechamientos posibilitados en los predios determinados en el instrumento, es de opción voluntaria por su titular, si bien su ejercicio estará condicionado al abono de la compensación económica en favor de la Intendencia Departamental de Flores por el propietario beneficiado de la atribución de dichos aprovechamientos, debiendo destinarse el producto de la compensación a la adquisición de los nuevos suelos dotacionales previstos para la revitalización del área homogénea.

## **Artículo 109. Régimen urbanístico de nuevo desarrollo en sectores de suelo urbano no consolidado.**

1. Concepto. -Son sectores de suelo urbano no consolidado aquellos ámbitos que categorizados como suelo urbano por ubicarse en zonas más amplias que merecen esta categorización, sin embargo, no cuenta con edificación relevante y la urbanización existente es mínima o incompleta, y que, por sus dimensiones, precisa una actuación de transformación territorial integral de desarrollo urbano de carácter unitaria y sistemática.

El régimen de desarrollo urbano permite generar un ámbito de nueva urbanización, dotado de las infraestructuras y dotaciones adecuadas, y con unos usos e intensidades propios de las áreas del suelo urbano consolidado y preciso del establecimiento de un ordenamiento pormenorizado unitario y desarrollar su ejecución a través de una gestión sistemática, mediante la aprobación del correspondiente PAI.

No obstante, excepcionalmente, en el caso de ámbitos pequeños o con estructura predial simplificada, los Planes Locales podrían prever que el sector de suelo urbano no consolidado se desarrolle a través de un Plan Parcial que establezca simultáneamente, el tiempo y el perímetro de actuación. Si se identifica con el APT, en todo caso, precisará la formulación de un PAI.

2. Aplicación. - Los sectores de suelo urbano no consolidado se aplicará a las áreas territoriales homogéneas poco fraccionadas, mínima consolidación edificatoria y cuya urbanización es incompleta por no contar con los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, y que por su tamaño se presentan como áreas de oportunidad insertas en el perímetro urbano aptas para desarrollar una actuación integrada de nueva urbanización.

3. Determinaciones Estructurales y Complementarias. - Se identificarán por el Plan Local (o en su caso, las DDOTS) como sectores de suelo urbano no consolidado (SUNC), y entre sus determinaciones de nivel estructural dispondrá: el uso global, el índice de aprovechamiento básico o unitario, el máximo de aprovechamiento adicional atribuible y el tratamiento urbanístico correspondiente a actuación de transformación territorial de nueva urbanización. En caso de admitir usos habitacionales, se dispondrá el nivel de densidad global a implantar (en términos de posibilitar un rango máximo y mínimo de viviendas a concretar por el instrumento especial y, en su caso, la reserva mínima de viviendas de interés social.

Los sectores de suelo urbano no consolidado delimitados por el Plan Local, dispondrán de unos objetivos de ordenamiento coherentes con un tratamiento de transformación territorial de nueva urbanización con la finalidad de completar la trama de la zona urbana en que se insertan y con los usos e

intensidades propias de ésta. A tal fin, el instrumento general, de forma complementaria a las decisiones de nivel estructural, dispondrá los criterios para el desarrollo por el instrumento del ordenamiento pormenorizado, indicando el trazado indicativo de aquellos viales secundarios con capacidad estructuradora en el área urbana en que se inserta el sector para su adecuada integración.

4. Ordenamiento Pormenorizado y Ejecución. - Su transformación efectiva se realizará a través de la formulación y aprobación de un PAI (o en su caso, Plan Parcial, si el sector de suelo urbano no consolidado no es identificado con APT) que establezca su reordenamiento detallado completo y el ámbito del sector se corresponderá con la delimitación de su perímetro de actuación para su gestión sistemática.

La asignación del atributo de (potencialmente) transformable se corresponde con la necesidad de formulación de un PAI, sin que éste tenga el efecto de alterar la categoría de suelo, por contar ya los terrenos con la de urbana. En este supuesto el atributo transformable, sólo posibilita el cambio de subcategoría a consolidado una vez culmine el proceso de ejecución territorial.

El PAI o en su caso el Plan Parcial, contará con las reservas de niveles de dotaciones y, en su caso, de vivienda de interés social que se disponen en el instrumento general conforme las previsiones del Título I anterior.

La ejecución del sector de desarrollo urbano, se ajustará al régimen de gestión de las actuaciones de transformación, exigiéndose los deberes territoriales vinculados a éstas.

De igual forma, y hasta tanto se proceda a su desarrollo y ejecución se dispondrá de un régimen de tolerancia para realizar actuaciones de conservación de edificaciones existentes y aquellas actuaciones de pequeñas reformas en actividades económicas implantadas para permitirle su desenvolvimiento hasta el inicio efectivo de su proceso de transformación.

#### **Artículo 110. Régimen urbanístico de renovación integral en áreas del suelo urbano no consolidado.**

1. Concepto. - Son áreas para una actuación de transformación territorial integral con fines de reforma o renovación urbana y que tienen por objeto un ámbito de suelo urbano previamente fraccionado que se encuentra en situación de declive y con urbanización obsoleta, para posibilitar, a través de la actuación de transformación integral, reutilizar el área para nuevos usos urbanos.

El régimen de renovación urbana integral permite configurar una nueva estructura de espacios públicos en el interior del área, con una renovación

completa de la urbanización, y una alteración considerable de sus aprovechamientos (usos o/y la intensidad preexistente).

El área así configurada supone un ámbito de suelo urbano subcategoría de no consolidado que precisa del establecimiento de un ordenamiento pormenorizado unitario y desarrollar su ejecución a través de una gestión sistemática.

2. Aplicación. - Se aplica a áreas homogéneas del suelo urbano en situación de desuso que precisa de una reconsideración sustantiva de su ordenamiento pormenorizado que alcance incluso a la reforma de los elementos del sistema estructural como medio para revertir su obsolescencia, estableciendo así uno nuevo en el que se garanticen los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en proporción adecuada a los nuevos usos e intensidades propuestos.

3. Determinaciones de Ordenamiento Estructural y Complementarias. - Las áreas de renovación urbana integrada (ARI) serán delimitadas por el Plan Local, y disponiendo un objetivo de ordenamiento de reforma interior del ámbito coherente con un tratamiento de transformación territorial de renovación y estableciendo los criterios para su desarrollo en función del uso global asignado para el área y en coherencia con su posición en la ciudad existente. Igualmente dispondrá el uso global del área, el coeficiente de aprovechamiento unitario o básico, y en el caso de ámbitos de usos residenciales, el nivel máximo y mínimo de densidad habitacional, y, en su caso, la reserva de vivienda de interés social.

El Plan Local identificará al área de renovación urbana con el Atributo de (potencialmente) Transformable, si bien sin implicar el mismo la habilitación para la alteración de la categoría de suelo, que seguirá siendo la de urbano, sino la de su subcategorización.

4. Ordenamiento Pormenorizado. Ejecución y Deberes territoriales. - Su transformación efectiva se realizará a través de un PAI en el supuesto en que el ámbito sea identificado por el Plan Local con el APT; en otro caso, podrá desarrollarse mediante Plan Parcial.

El instrumento especial que establezca su ordenamiento pormenorizado contará con las reservas de niveles dotaciones y, en su caso, de vivienda de interés social que se disponen en el instrumento general conforme las previsiones del Título I anterior, con aplicación de las especialidades establecidas para las áreas de renovación urbana.

La ejecución del área de renovación integral, se ajustará al régimen de gestión y ejecución de las actuaciones de transformación, exigiéndose los deberes territoriales vinculados a éstas.

De igual forma, y hasta tanto se proceda a su desarrollo y ejecución se dispondrá de un régimen de tolerancia para realizar actuaciones de conservación de edificaciones existentes y aquellas actuaciones de pequeñas reformas en actividades económicas implantadas para permitirle su desenvolvimiento hasta el inicio efectivo de su proceso de transformación.

**Artículo 111. Régimen urbanístico de regularización e integración en áreas del suelo urbano no consolidado.**

1. Concepto. Son áreas fraccionadas y mayoritariamente ya edificadas con insuficiencias infraestructurales que provienen de desarrollos inadecuados y que precisan actuaciones de complemento de la urbanización existente y mejora dotacional para su definitiva consolidación e integración urbana. Se corresponde con una actuación de transformación parcial con fines de normalización.

El tratamiento de regularización e de integración posibilita el desarrollo de actuaciones de mejora dotacional y del sistema vial así como de complemento de la urbanización, sea incorporando redes de aquellos elementos infraestructurales inexistentes y, en su caso, ampliando reforzando las que existan.

2. Aplicación. Se establecerá este tratamiento de suelo urbano no consolidado a aquellas áreas su urbanizadas generalmente situadas en la periferia del suelo urbano que se encuentran altamente fraccionadas y consolidadas por la edificación, pero que carecen de un nivel infraestructural y dotacional adecuado a los usos e intensidades implantadas por corresponderse con ámbitos de áreas transformadas irregularmente, y que precisan actuaciones que le permitan su definitiva consolidación e integración urbana.

3. Determinaciones de Ordenamiento Estructural y Complementarias.

Las determinaciones del nivel estructural a establecer por el instrumento general, son la correspondiente al tratamiento urbanístico, el uso global (en atención al destino mayoritario de los usos ya implantados), el coeficiente de aprovechamiento unitario o básico, y en el caso de ámbitos de usos residenciales, el nivel máximo y mínimo de densidad habitacional.

El Plan Local dispondrá para las áreas de regularización e integración urbana (ARG) unos objetivos de ordenamiento coherentes con este tratamiento que tiene por finalidad su normalización e integración urbana acordes con su posición territorial y entorno de la ciudad existente.

4. Determinaciones de Ordenamiento Pormenorizado, Ejecución y Deberes Territoriales.

No precisan las áreas de regularización e integración urbana de la formulación de un PAI, pudiendo el Plan Local potestativamente adoptar directamente su ordenamiento detallado o remitir el mismo a un Plan Especial. El instrumento que establezca su ordenamiento detallado, en función del estado de carencias infraestructurales y dotacionales, así como del nivel de consolidación y fraccionamiento graduará las intervenciones precisadas, disponiendo que la misma se ejecuten por perímetro de actuación aplicando un sistema de gestión público o mixto; o si la misma puede ejecutarse por actuaciones asistemáticas de mejora puntual de dotaciones y ejecución de los elementos de urbanización pendientes.

El instrumento que establezca el ordenamiento pormenorizado, identificará las parcelas sujetas a unas condiciones edificatorias ordinarias, y las parcelas a las que se les atribuye unas condiciones de aprovechamiento diferenciadas en atención a sus mayores capacidades por la localización concreta y tamaño.

## **CAPÍTULO VI. EL RÉGIMEN JURÍDICO DE FUERA DE ORDENAMIENTO Y EL DE EDIFICACIONES IRREGULARES O CLANDESTINAS.**

### **Artículo 112. Régimen de fuera de ordenamiento de edificaciones con previa autorización.**

1. La entrada en vigor de un instrumento determina como uno de sus efectos la declaración automática de fuera de ordenamiento para las construcciones o usos, que se hayan construidos o implantados con anterioridad con la debida autorización que resulten con disconformidades sustantivas con el régimen de uso y edificación establecido en el nuevo ordenamiento por determinaciones vinculantes del mismo.

Se considerarán disconformidades sustantivas aquellas que supongan contradicciones abiertas o dificulten la efectividad de las determinaciones que tengan el nivel de ordenamiento estructural u otras determinaciones consideradas sustanciales en el instrumento. Así mismo, se ponderará proporcionalmente el grado de desviación con respecto a las determinaciones que no tengan carácter de ordenación sustancial para determinar la sustantividad o alcance de la discrepancia.

A tal fin, los instrumentos definirán el alcance de las tolerancias que asume de los desajustes de las edificaciones y usos existentes con la nueva reglamentación y que, por no alcanzar el nivel de disconformidad sustantiva, no tendrán la consideración de fuera de ordenamiento. La admisión de estas tolerancias en edificios con previa autorización, no supondrá un supuesto de mayor aprovechamiento para la exigencia de contraprestaciones a los efectos del artículo 60 de la Ley N° 18.308.

2. Los instrumentos están habilitados para definir las disconformidades sustantivas en relación con las determinaciones de ordenamiento que incorpora en función de la naturaleza y cometidos de cada instrumento.

3. Con carácter supletorio, y hasta tanto los instrumentos establezcan su reglamentación detallada en esta materia, se aplicará la siguiente regulación para las edificaciones existentes autorizadas que contradigan las condiciones sustantivas establecidas en los instrumentos aprobados antes de la vigencia y, en consecuencia, constituyan una situación en régimen de fuera de ordenamiento:

1ª) Se considera situaciones en régimen de fuera de ordenamiento absoluto aquellas edificaciones construidas con permiso, que resulten contrarias a las disposiciones sustanciales del instrumento en vigor que se ubiquen en las siguientes posiciones:

a) en terrenos destinado al uso público por instrumento que establezca su ordenamiento pormenorizado cuando su expropiación esté programada en los cuatros años siguientes o se haya iniciado el proceso de gestión del perímetro de actuación en que se incluyan.

b) en terrenos con graves riesgos para la población.

c) en terrenos con un régimen específico de especial protección surgido con posterioridad a la autorización de la edificación.

2ª) Se considerarán en régimen de fuera de ordenamiento parcial, los demás casos de contradicciones sustantivas.

3ª) En el régimen de fuera de ordenamiento de carácter absoluto se tolerarán las intervenciones de conservación dirigidas a la preservación de las condiciones de seguridad y habitabilidad. Además, se autorizarán las obras de demolición, excepto en el caso de edificaciones protegidas.

Asimismo, hasta su demolición, estas edificaciones podrán seguir siendo destinadas al uso o actividad existente a la entrada en vigor del instrumento cuando el mismo estuviese previamente autorizado.

4ª) En las edificaciones en régimen de fuera de ordenamiento de carácter parcial, además de las intervenciones toleradas a que se refiere el literal anterior, se admiten ordinariamente las intervenciones de conservación y de consolidación de elementos estructurales.

Cuando la edificación existente en fuera de ordenamiento no resultase afectada por el instrumento con una calificación que determine su destino para uso público, se admitirán además las intervenciones de mejora, reforma o

rehabilitación siempre que las mismas no impliquen ampliación de la superficie construida. Igualmente podrán admitirse de forma condicionada las obras de adaptación a fin de proceder a la adecuación de los elementos no estructurales para albergar en la edificación otro uso diferente al existente, siempre que el nuevo estuviera admitido por el instrumento. Excepcionalmente, podrán admitirse, incluso, las obras de ampliación cuando el nuevo volumen se disponga de conformidad con las previsiones del instrumento aprobado, sin perjuicio, del abono de cargas que puedan corresponder en el caso de situarse en ámbitos del suelo urbano no consolidado o de actuaciones de perímetros.

En caso de que la razón del régimen de fuera de ordenamiento lo sea por la existencia de elementos discordantes en edificaciones incluidas en el Catálogo expresamente identificados como tales en la ficha del mismo, la autorización de las actuaciones de consolidación, mejora o de rehabilitación se realizará de conformidad con el régimen específicamente establecido para el nivel de protección asignado por el instrumento y su ficha respectiva, estando, en todo caso, la autorización condicionada a la eliminación de aquellos elementos discordantes que puedan contar con autonomía para su desmontaje.

Cuando las edificaciones estén afectadas por calificaciones de usos públicos cuya programación de ejecución no esté prevista en los próximos cuatro años, se admitirán las obras de conservación, consolidación y de mejora puntual, y excepcionalmente podrá autorizarse las obras de reforma -sin ampliación- condicionada a la renuncia por el titular de la edificación al mayor valor económico que representen las mismas, a fin de no incrementar la indemnización por la ejecución futura de las previsiones del instrumento.

### **Artículo 113. Régimen de fuera de ordenamiento de edificaciones que no precisaban autorización.**

Se aplicará un régimen idéntico al establecido en el artículo anterior para aquellas edificaciones existentes a la entrada en vigor de los instrumentos que resulten con discrepancias sustanciales con el régimen de usos y edificación establecido por ellos, aun cuando la edificación no contase con autorización si ésta no fuera exigible de conformidad con la reglamentación vigente al momento de su construcción.

### **Artículo 114. Régimen de edificaciones en situación de ilegalidad o de irregularidad.**

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de los instrumentos de ordenamiento que no cuenten con autorización previa cuando así fuese exigible y resulten, además, con grado de disconformidad sustantivo con las disposiciones sobre régimen de uso y edificación establecidos en los instrumentos, se considerarán en situación de ilegalidad, debiendo incoarse y

adoptarse respecto a ellas las correspondientes sanciones y medidas de restitución de la legalidad previstas en esta Ordenanza, sin perjuicio de la posibilidad de regularización que prevean los instrumentos en caso de discrepancias no sustanciales en aplicación del principio de proporcionalidad y sometido en todo caso, a las condicionantes que se establezcan.

2. No obstante, aquellas edificaciones en situación de ilegalidad respecto de las que transcurrido los plazos para el ejercicio de las acciones de restitución de la legalidad y, por ello, no pueda decretarse su demolición por los órganos competentes, únicamente podrán desarrollarse en ellas las simples obras de conservación exigidas para el mantenimiento de su seguridad y habitabilidad, aplicándose un régimen análogo al de fuera de ordenamiento de carácter absoluto.

3. En supuestos de edificación sin el permiso exigido que cuenten con discrepancias no sustanciales y, por tanto, tolerables, se considerarán en situación de irregularidad.

En esta situación se admitirán las intervenciones de conservación, consolidación, mejora y de reforma interior, incluso las de ampliación si ésta se ajustase a las condiciones del ordenamiento.

No obstante, para la ejecución de las obras de mejora, reforma o, en su caso, ampliación, deberá obtenerse la previa o simultánea resolución de la Intendencia de regularización de edificación en que se constate la tolerancia de las discrepancias.

La admisión de estas tolerancias en edificios sin previa autorización, supondrá un supuesto de mayor aprovechamiento para la exigencia de contraprestaciones a los efectos del artículo 60 de la Ley N° 18.308 en los términos regulados en el Capítulo IV del Título III de esta Ordenanza.

4. En los asentamientos irregulares existentes en suelo rural se aplicarán el régimen específico establecido en el Capítulo III de este Título.

#### **Artículo 115. Régimen de edificaciones sin autorización que resulten conformes con el ordenamiento.**

Las edificaciones construidas sin la correspondiente autorización exigible al tiempo de su construcción, y que resultasen conforme con el Ordenamiento Territorial, se considerarán en situación de legalizables, y estarán obligadas a obtener el permiso de legalización. No podrá autorizarse ninguna intervención, sin la obtención de la legalización y el pago de la multa por la infracción.

No obstante, se aplicará el régimen específico establecido en el Capítulo III de este Título para aquellas edificaciones en suelo rural que sin contar con autorización se destinen a usos no ordinarios que puedan resultar autorizables.

### **TÍTULO III. ACTUACIÓN Y GESTIÓN EN EL MARCO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

#### **CAPÍTULO I. CARACTERES GENERALES DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN TERRITORIAL.**

##### **Artículo 116. La dirección y control de la actividad de ejecución del planeamiento.**

1. La dirección y control de toda la actividad de ejecución e implementación de los instrumentos de ordenamiento territorial corresponde, en todo caso, al Gobierno Departamental, a quien le corresponde igualmente la función normativa de desarrollo de la Ley N° 18.308 en lo concerniente a la materia de gestión y ejecución territorial.

2. Las facultades del Gobierno Departamental para la dirección y control de la actividad de ejecución territorial comprenden:

a) la determinación de la forma de gestión, sus plazos y fuentes de financiamiento.

b) la delimitación de los perímetros de actuación.

c) la aprobación de los instrumentos de gestión y ejecución territorial (Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación).

d) la observación e inspección para el cumplimiento de las obligaciones de compensación de cargas y beneficios y retorno de valorizaciones.

f) la aplicación, en su caso, de la expropiación forzosa.

3. En la actividad de ejecución participarán los particulares en los términos establecidos en esta Ordenanza.

##### **Artículo 117. Regímenes de gestión.**

Por esta Ordenanza se establecen diversos regímenes de gestión que se conforman por el conjunto integrado de decisiones de Ordenamiento Territorial y en fase de ejecución relacionadas con:

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

- b) El régimen urbanístico específico asignado a las áreas y sectores del suelo urbano y suburbano.
- c) El modo de gestión de la actividad de ejecución territorial.
- d) El grado de desarrollo del ordenamiento pormenorizado.
- e) La situación jurídica de las edificaciones y construcciones al momento de vigencia del ordenamiento.

Asimismo, se establece una gestión diferenciada para la ejecución de los sistemas generales.

### **Artículo 118. Modos de gestión de la actividad de ejecución territorial.**

La actividad de ejecución podrá desarrollarse, en atención a la categoría, subcategoría y tratamiento asignado por los instrumentos de ordenamiento, por los siguientes modos o regímenes de gestión:

- a) Gestión por actuaciones singulares o asistemáticas. -

Son actuaciones singulares, las actividades de ejecución territorial o edificatoria que no precisan instrumentos de gestión sistemática y que pueden acometerse directamente, con la correspondiente autorización, una vez esté establecido el ordenamiento detallado, bien porque no precisan de previas actuaciones de transformación, bien porque la transformación territorial ha acontecido o bien porque la transformación territorial pendiente no es sustantiva y puede acometerse de forma progresiva e individualizadamente. Son actuaciones cuya gestión se desarrolla de modo asistemático:

- Actuaciones uniparcelarias en predio con uso privado en las categorías de suelo rural, en el suelo urbano en subcategoría consolidado y en el suelo suburbano en los enclaves con tratamiento de protección o mantenimiento.
- Actuaciones aisladas de dotación pública en suelo urbano consolidado.
- Actuaciones de transformación parcial en áreas de regularización e integración urbana, cuando no se ejecuten mediante perímetros de actuación.

- b) Actuaciones integradas o de gestión sistemática;

Son actuaciones integradas, las actividades de ejecución territorial para el cumplimiento de los deberes territoriales que se realizan en el seno de una pluralidad de predios que conforma un perímetro objeto de una actuación unitaria de transformación urbanística integral y que, por ello, precisa ejecutarse mediante una gestión sistemática. La gestión sistemática o actuaciones integradas se aplican en los siguientes ámbitos:

b.1 Áreas y sectores de la categoría de suelo urbano no consolidado, sea porque esté atribuida originariamente por el Plan Local o DDOTS, sea porque sea adquirida por la aprobación posterior de un PAI en ámbitos potencialmente transformables que originariamente contasen con otra categoría (rural o suburbana).

b.2. Sectores en categoría suburbana adquirida tras la aprobación de un PAI que lo incorpore a esta categoría en terrenos originariamente de la categoría rural con el APT.

La gestión y ejecución de los sistemas generales territoriales podrá realizarse como actuación singular, o bien si se localiza en el interior de un perímetro de actuación, por actuación sistemática, salvo que se decida su ejecución anticipada previa declaración de urgencia.

## **CAPÍTULO II. RÉGIMENES DE GESTIÓN EN ATENCIÓN A LAS CATEGORÍAS DE SUELO Y EL GRADO DE SU ORDENAMIENTO PORMENORIZADO.**

### **Artículo 119. Régimen de gestión y ejecución de las actuaciones en el suelo categoría rural.**

1. Las actuaciones edificatorias y usos del régimen del suelo rural podrán ser instadas inmediatamente por los propietarios de terrenos o los legitimados para su uso, una vez que haya sido aprobado el instrumento de ordenamiento que establezca la categoría rural, sin precisar para ello de un planeamiento especial de desarrollo, requiriéndose para su ejecución la previa autorización de la Intendencia Departamental de Flores, salvo los casos en que proceda la simple comunicación de su inicio y la declaración responsable del compromiso de ajustarse a las condiciones del ordenamiento.

2. El régimen general de gestión del suelo rural será por actuaciones singulares, que tienen por objeto una sola finca o, en su caso, diversas pero colindantes entre sí cuando pertenezcan al mismo titular o exista acuerdo entre sus titulares, y sin precisar formular ni desarrollar instrumentos de gestión para una ejecución sistemática.

3. Régimen de gestión específicos de los usos propios o característicos del suelo rural.

Las edificaciones e instalaciones vinculados a los usos agropecuarios y las actividades de adecuación naturalista en suelo rural no precisan declaración específica de compatibilidad o admisibilidad, por ser usos propios o característicos del suelo rural, sin perjuicio de que deban realizarse de conformidad con las determinaciones de los instrumentos de Ordenamiento

Territorial vigentes y previa obtención del permiso de la intendencia departamental, excepto cuando sea suficiente una previa comunicación y declaración del responsable.

Los trabajos necesarios para la realización de las actividades agropecuarias ordinarias sin edificación ni instalaciones permanentes no precisan autorización o permiso urbanístico, sin perjuicio de que deban realizarse conforme a las limitaciones impuestas por la legislación aplicable por razón de la materia.

4. Régimen de gestión específicos de los usos autorizables o condicionados del suelo rural.

La implantación de los usos autorizables o condicionados precisa que en la propia resolución de autorización de la Intendencia, se realice una declaración específica de admisibilidad o compatibilidad que deberá adoptarse cuando se acredite de forma concurrente:

1º) que el régimen particular de la subcategoría del suelo admite como compatible el uso autorizable o condicionado.

2º) que por la naturaleza del uso pretendido resulte conveniente su implantación en el suelo rural por ser una actividad que contribuye al desarrollo del medio rural o, en su caso, que resulta necesaria su implantación en esta categoría de suelo para la correcta funcionalidad del conjunto del ordenamiento del territorio, por tratarse de una actividad incompatible o de difícil implantación en el medio urbano.

3º) que la posición pretendida para su implantación no incremente los riesgos de transformación del suelo.

4º) que se ajusta a las condiciones particulares del ordenamiento de la subcategoría a la que pertenece en relación con el umbral de edificación y demás parámetros de ocupación y altura.

Los usos condicionados o autorizables implican un aprovechamiento urbanístico del suelo rural para usos no ordinarios en esta categoría. La autorización de los mismos cuando tengan destinos de uso privados supondrá un supuesto generador de mayores aprovechamientos a los efectos del artículo 60 de la Ley N° 18.308, quedando la misma condicionada al pago por el promotor a la Intendencia de las contrapartidas establecidas en el Capítulo IV del presente Título.

5. Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el Suelo Rural deberán resolver y costear su acceso y sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir, y el tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuo. Las

dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada. Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicita la licencia.

#### **Artículo 120. Régimen de gestión y ejecución de las actuaciones permitidas en las subcategorías de suelo suburbano.**

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

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

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

3. El régimen de gestión del suelo suburbano en los enclaves que tengan esta categoría establecida en un instrumento de ordenamiento general será por actuaciones singulares o asistemáticas, que tienen por objeto una sola finca o, en su caso, diversas pero colindantes entre sí cuando pertenezcan al mismo titular o exista acuerdo entre sus titulares, y sin precisar formular ni desarrollar instrumentos de gestión para una ejecución sistemática.

No obstante, los enclaves suburbanos con categoría adquirida derivada de la previa aprobación de un PAI no caducado, su régimen de gestión será el establecido en el propio instrumento aprobado.

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

que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.

No obstante, las edificaciones en enclaves suburbanos con categoría adquirida derivada de la previa aprobación de un PAI no caducado, deberán disponer de las obras de infraestructuras exigidas por éste, y que serán financiadas por cuenta de los beneficiarios de la actuación.

Los usos singulares condicionados y los aprovechamientos excepcionales admitidos en relación con el coeficiente de aprovechamiento unitario en parcelas concretas por el Plan Local, o en su caso, por el instrumento especial en enclaves del suburbano con tratamiento de mantenimiento, supondrán supuestos generadores de mayores aprovechamientos a los efectos del artículo 60 de la Ley N° 18.308, quedando sujetos al pago por el promotor a la Intendencia de las contrapartidas indicadas en el Capítulo IV siguiente del presente Título.

5. Se comete al Ejecutivo Comunal comunicar en forma periódica a la Dirección Nacional de Catastro la nómina de los padrones comprendidos en esta subcategoría del suelo suburbano, sin perjuicio de la realización de dicho trámite por el particular en cada caso.

6. En los terrenos categorizados como Suburbano con el APT, y hasta tanto no sea aprobado el PAI, se aplicará el régimen específico establecido en el Título II para el suelo suburbano con dicha subcategoría.

#### **Artículo 121. Régimen de gestión de las actuaciones en la subcategoría de suelo urbano consolidado.**

1. El régimen de gestión del suelo urbano consolidado será por actuaciones singulares o asistemáticas, que tienen por objeto una sola finca o, en su caso, diversas pero colindantes entre sí cuando pertenezcan al mismo titular o exista acuerdo entre sus titulares, y sin precisar formular ni desarrollar instrumentos de gestión para una ejecución sistemática.

Para la ejecución de las actuaciones edificatorias y usos pretendidos en suelo urbano consolidado deberá obtenerse la previa autorización de la Intendencia, y no podrán iniciarse aquellos actos de uso del suelo sin la resolución correspondiente.

2. Las actuaciones edificatorias y usos del régimen del suelo urbano consolidado podrán ser instadas inmediatamente por los propietarios de terrenos o los legitimados para su uso, una vez haya sido aprobado el instrumento que establezca su ordenamiento completo y detallado y las parcelas cuenten con las condiciones infraestructurales y el acerado adecuado para merecer la condición de solar. A tal fin, la condición de solar exige que el

predio de suelo urbano consolidado cuente con los servicios habilitados de agua potable y energía eléctrica, conexión a saneamiento o sistema de evacuación de aguas servidas aprobado por la autoridad competente, más los servicios generales de pavimento, red de alcantarillado y alumbrado público.

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

No obstante, hasta tanto se apruebe el Plan Parcial se aplicarán las condiciones establecidas en las reglamentaciones departamentales anteriores que resultaban aplicables a la zona salvo aquellas determinaciones que resulten contradictorias con las disposiciones del Plan Local para el ámbito. Si el instrumento pendiente de desarrollo es un Catálogo de Protección, deberá el Plan Local establecer una normativa básica de preservación con carácter transitorio e identificando en el Inventario los inmuebles sometidos a cautelas.

En zonas del suelo urbano consolidado o ámbitos en las que únicamente se precise un Plan Sectorial para establecer la regulación detallada específica de alguna cuestión sectorial o complementaria, podrán autorizarse todas las obras e intervenciones, incluso las de obra nueva, admitidas por el Plan Local o Plan Parcial que establezca el ordenamiento pormenorizado completo de conformidad con su régimen particular de usos y de edificación.

4. Cuando la parcela no cuenta con la condición de solar, se impondrá como condición para otorgar el permiso de construcción la ejecución previa o simultánea de las obras necesarias para permitir la conexión de la parcela a los servicios infraestructurales y dotarle del equipamiento adecuado para permitir la movilidad general de los ciudadanos.

5. Los propietarios del suelo urbano consolidado tienen derecho a materializar el aprovechamiento ordinario establecido por las condiciones de edificación correspondientes a la zona homogénea.

Este aprovechamiento ordinario, salvo las especialidades que incorpore el instrumento que establezca el ordenamiento pormenorizado del área de suelo urbano, será coincidente con la aplicación del Factor de Ocupación Básico a la superficie del predio.

No obstante, también estará legitimado su titular para poder acceder a los mayores aprovechamientos por encima del coeficiente de aprovechamiento unitario o básico que establezca el instrumento de ordenamiento si la parcela

cumple las condiciones objetivas para ello, y así es solicitado por el titular. Con carácter general, los aprovechamientos adicionales coincidirán con la diferencia de metros construibles resultante de aplicar a la superficie el Factor de Ocupación Máximo y el Factor de Ocupación Básico.

Asimismo, constituye un supuesto de mayor aprovechamiento, la autorización en suelo urbano consolidado de aquellos usos singulares establecidos como usos condicionados o compatibles de autorización condicionada.

No podrá accederse a los mayores aprovechamientos posibilitados sin que previamente haya sido abonada la compensación económica o satisfecha la contraprestación en favor de la Intendencia, y que se calculará de conformidad con las reglas establecidas en este Título.

6. No podrán delimitarse perímetros de actuación transformadora en suelo consolidado. No obstante, podrán delimitarse perímetros con la exclusiva de exigir el deber de edificar o utilizar un inmueble, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley N° 18.308.

#### **Artículo 122. Régimen de gestión provisional en áreas o sectores de suelo urbano no consolidado pendientes de desarrollo.**

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

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

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

3. Con carácter general no podrán otorgarse autorizaciones de nueva edificación o implantación de nuevos usos, urbanización, o fraccionamiento de predios en las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado pendientes de establecer su ordenamiento pormenorizado y de ejecutarse las actuaciones de transformación.

No obstante, hasta tanto se proceda a la aprobación de los instrumentos de Ordenamiento Territorial pormenorizado y de gestión para la ejecución de las actuaciones de transformación, en las edificaciones ya existentes construidas

con anterioridad en el sector o área con la correspondiente autorización (o sin ésta cuando la misma no fuese exigible al tiempo de su construcción) podrán autorizarse las obras de conservación y consolidación precisadas para el mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y estabilidad.

**Artículo 123. Régimen de gestión en áreas o sectores de suelo urbano no consolidado con ordenamiento pormenorizado establecido.**

Una vez aprobado el PAI o en su caso, Plan Parcial en los supuestos en que no cuente con el ámbito con el APT, que establezca el ordenamiento pormenorizado del área o sector del suelo urbano no consolidado, la actividad de ejecución territorial se realizará de conformidad con las disposiciones establecidas en el Capítulo III siguiente de este Título III de la Ordenanza para la gestión de actuaciones integradas a través de perímetros de actuación.

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

Se realizará la actividad de ejecución por gestión integrada en aquellas áreas de regularización e integración urbana que el instrumento que establezca su ordenamiento detallado proceda a delimitar un perímetro de actuación, disponiéndose preferentemente el sistema de gestión por cooperación pública y privada.

**Artículo 124. Régimen de gestión de sectores que resulten delimitados por Programas de Actuación Integrada que alteren su categoría establecida.**

La actividad de ejecución territorial de las actuaciones de transformación territorial correspondientes a los sectores que adquieran la condición del suelo urbano no consolidado o de suburbano como consecuencia de la aprobación de un PAI que tenga el efecto de alteración de la anterior categoría asignada, su actividad de ejecución se realizará de conformidad con las disposiciones establecidas en el Capítulo siguiente para la gestión de actuaciones integradas a través de perímetros de actuación, así como las especialidades incorporadas en el propio PAI que resulte aprobado.

## **CAPÍTULO III. REGÍMENES DE GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS DE TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL.**

### **Sección 1. Disposiciones comunes de las actuaciones integradas.**

#### **Artículo 125. La gestión de las actuaciones integradas.**

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

- Actuaciones de transformación integral para nuevo desarrollo urbano en suelo urbano no consolidado con categoría original atribuida o en categoría adquirida por previa probación de PAI en los ámbitos con el APT de otra categoría anterior.
- Actuaciones de transformación integral para la renovación urbana en suelo categoría urbano no consolidado.
- Actuaciones de transformación en áreas de regularización e integración urbana que precisen ejecutarse por perímetros de actuación.
- Las actuaciones de transformación para adquirir la categoría de suburbano, como consecuencia de la previa aprobación de PAI en ámbito con el APT con previa categoría rural.

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

#### **Artículo 126. Los derechos y deberes territoriales de propietarios de terrenos incluidos en actuaciones integradas.**

El régimen de derechos y deberes territoriales de los propietarios de terrenos incluidos en las actuaciones de transformación urbanística de áreas o sectores de suelo urbano no consolidado o en ámbitos de otras categorías de suelo con atributo de potencialmente transformable con PAI aprobado, son los siguientes:

1. Son facultades del propietario de terrenos del PAI:

A. Facultades vinculadas al proceso de transformación.

En el supuesto de que el titular de suelo incluido en el ámbito de una actuación integrada decida voluntariamente incorporarse al proceso de transformación territorial conforme a un sistema de gestión privada o de cooperación pública-

privada, cuenta tras la aprobación del correspondiente instrumento que establezca el ordenamiento pormenorizado con las siguientes facultades:

1ª. La facultad de promover la ejecución del ámbito del perímetro de actuación, presentando la correspondiente iniciativa de gestión privada o solicitando su desarrollo por cooperación pública-privada.

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

3ª La facultad de edificar en los solares (parcelas resultantes urbanizadas de usos lucrativos) que le sean adjudicado en el proyecto de reparcelación, conforme a las determinaciones del instrumento de ordenamiento y una vez haya cumplido los deberes territoriales.

B. Alternativamente, cuenta el propietario con la facultad de renunciar a la incorporación al proceso de ejecución, en cuyo caso se le reconoce el derecho a la indemnización legalmente prevista en expediente de expropiación, sin incorporar a la valoración los beneficios que se derivan del proceso de ejecución.

Si la determinación del sistema de gestión del perímetro de actuación es un sistema público, se aplicará la expropiación con derecho a la indemnización legalmente prevista.

2. Son deberes del propietario de terrenos de los ámbitos de actuaciones integradas:

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

1º. El deber de costear la urbanización necesaria para dotar al perímetro de los servicios urbanos precisados y asumir los demás gastos de gestión del sistema. El alcance de este deber se expresa en el artículo siguiente.

2º. El deber de ceder a la Intendencia Departamental de Flores los terrenos previstos en el instrumento de ordenamiento, en el interior del perímetro con destino a uso y dominio público.

3º. El deber de ceder a la Intendencia Departamental de Flores los terrenos urbanizados edificables (o inmuebles) en que se concrete el derecho de ésta a

la participación en la valorización o los mayores beneficios inmobiliarios que traen su causa de la transformación urbanística autorizada.

4º. El deber de compensación, entre todos los interesados del ámbito que se hayan adherido, los beneficios y cargas que se derivan de la ejecución.

El alcance de cada uno de los deberes territoriales se expresa en la regulación de los artículos siguientes.

3. El derecho ordinario al aprovechamiento urbanístico del titular de terrenos que se adhiera a la gestión en el ámbito de una actuación de transformación es igual a la aplicación del coeficiente de aprovechamiento básico del sector o área a la superficie aportada por el propietario y deducido el porcentaje de participación de la Intendencia en las plusvalías.

Asimismo, los titulares de terrenos que se adhieran al sistema de gestión de la actuación de transformación, podrán quedar legitimados para adquirir mayores aprovechamientos que los que correspondan a su derecho ordinario siempre que existan aprovechamientos disponibles, adicionales o excedentarios susceptibles de ser materializados en el perímetro de actuación, estando condicionado la adquisición de este aprovechamiento suplementario a la prestación de compensaciones y contrapartidas por el titular interesado.

#### **Artículo 127. Alcance del deber de urbanizar y costear las cargas urbanísticas en las actuaciones integradas.**

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

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

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

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

c) los gastos necesarios vinculados a la gestión de la actuación:

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

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

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

**Artículo 128. Alcance del deber de cesión a la Intendencia de los suelos con destinos a usos públicos en las actuaciones integradas.**

1. El deber de cesión en pleno dominio en favor la Intendencia de los terrenos previstos en el instrumento de Ordenamiento Territorial, en el interior del perímetro con destino a uso y dominio público, es una obligación a título de ley establecida en compensación, el beneficio que supone la patrimonialización de los aprovechamientos que atribuye el instrumento a los titulares adheridos al sistema.

La adquisición de los terrenos con destino de uso público para la Administración es gratuita, y los adquiere en pleno dominio y libre de cargas de urbanización y gravamen de cualquier clase.

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

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

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

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

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

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

La cesión de los terrenos de uso público, integra tanto el suelo soporte, como el vuelo y el subsuelo a él vinculado.

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

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

**Artículo 129. Alcance del deber de cesión a la Intendencia de terrenos en los que materializar el derecho de la Intendencia al retorno de valorizaciones o, en su caso, su compensación económica. Contribución especial por acciones de Ordenamiento Territorial.**

El derecho de la Intendencia Departamental de Flores reconocido en el artículo 46 de la Ley N° 18.308 a la participación en el mayor valor inmobiliario que se generan en los terrenos como consecuencia de la acción de los poderes públicos al autorizar actuaciones de transformación territorial, es de ejercicio obligatorio en los términos establecidas en la presente Ordenanza por representar para los titulares adheridos al sistema de gestión un deber legal de ceder a la Intendencia terrenos urbanizados edificables (o inmuebles) en que se pueda materializar el citado derecho.

**1 - Presupuesto de Hecho de la Contribución especial por Acciones del Ordenamiento Territorial**

Toda acción, ejecución y actuación de la Intendencia de FLORES en virtud del Ordenamiento Territorial que cause un mayor valor inmobiliario en los inmuebles comprendidos en el Departamento.

## 2 - Hechos Generadores

La contribución por mejoras derivadas de acciones del Ordenamiento Territorial, su ejecución y actuación se caracteriza por un beneficio económico particular que cause un mayor valor inmobiliario en los inmuebles comprendidos en el Departamento por acciones de Ordenamiento Territorial, su ejecución y actuación. Constituyen acciones, ejecuciones y actuaciones del Ordenamiento Territorial, que configuran el hecho generador del presente tributo, aquellas que causen un incremento en el valor de los inmuebles comprendidos en los Instrumentos de Ordenamiento Territorial.

Son hechos generadores:

- a- Cambio de Categoría de Suelo en virtud del Instrumento de Ordenamiento Territorial: existe cambio de Categoría de Suelo cuando éste es objeto de una modificación en su categoría, dado por la normativa vigente a través de la definición del atributo de potencialmente transformable, definido en el Artículo 34 de la ley 18.308, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 18 de junio de 2008, o cuando la normativa vigente lo define diferente con respecto a la normativa anterior.
- b- Cambio de Uso de Suelo en virtud del Instrumento de Ordenamiento Territorial: existe cambio de Uso de Suelo cuando éste es objeto de una modificación en su uso y/o actividad autorizada por la normativa vigente con respecto a la normativa anterior.
- c- Cambio en el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) en virtud del Instrumento de Ordenamiento Territorial: existe cambio de FOS cuando se autoriza un mayor porcentaje de suelo a ocupar con edificaciones en la parcela, respecto al área total del predio por la normativa vigente con respecto a la normativa anterior.
- d- Cambio en el Factor de Ocupación del Suelo Total (FOT) en virtud del Instrumento de Ordenamiento Territorial: existe cambio de FOT cuando se autoriza un mayor porcentaje de área a edificar en la parcela con respecto al área total del predio por la normativa vigente con respecto a la normativa anterior.

## 3- Acaecimiento del Hecho Generador

Se configuran los hechos generadores previstos en el numeral 2 de este artículo con la sanción de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial respectivos.

## 4- Base de Cálculo para Cambio de Categoría de Suelo y Cambio de Uso del Suelo

A los efectos de determinar la base de cálculo se adoptará el Valor Real del inmueble determinado por la Dirección Nacional de Catastro según documentación presentada por el proponente y verificada por la Intendencia de Flores.

En los hechos generadores de Cambio de Categoría del Suelo y Cambio de Uso del Suelo, la base de cálculo se define como la diferencia entre el Valor Real actual del inmueble, posterior al Cambio de Categoría y/o Cambio de Uso del Suelo en virtud del Instrumento de Ordenamiento Territorial, y el Valor Real último anterior al Cambio de Categoría del Suelo y/o Cambio de Uso del Suelo actualizado al año en que se presente el proponente ante la Intendencia.

#### 5- Base de Cálculo para FOS y FOT

En los hechos generadores de Cambio de FOS y FOT, la base de cálculo será el “suelo creado”, que se define como la diferencia entre el área de terreno necesaria para que la superficie de las nuevas construcciones se mantenga dentro del FOS o FOT anterior al Instrumento de Ordenamiento Territorial y el área real del inmueble.

#### 6- Alícuota para Cambio de Categoría de Suelo y Cambio de Uso del Suelo.

La alícuota del tributo por Cambio de Categoría de Suelo y Cambio de Uso de Suelo, en virtud del Instrumento de Ordenamiento Territorial, será de un 15% del valor base calculado de acuerdo al numeral 4 del presente artículo multiplicado por un coeficiente de “mayor aprovechamiento” (C.M.A.). Dicho coeficiente de “mayor aprovechamiento” tiene como finalidad promover la adecuación del inmueble a los nuevos atributos que le confiriera el Instrumento de Ordenamiento Territorial y se calculará de la siguiente manera: se descontará, del área del inmueble, el área que se destinará a calles según el proyecto de modificación predial presentado y el área cedida a la Intendencia en virtud del Art. 38 de la Ley 18.308; al cociente de dividir el área “remanente” del inmueble por el área mínima autorizada para las fracciones resultantes para la Categoría de Suelo que rige al inmueble según el Instrumento de Ordenamiento Territorial se lo dividirá por el doble de la raíz cuadrada del número de fracciones resultantes de la modificación predial propuesta.

$$\text{C.M.A.} = (\text{área del predio} / \text{área mínima autorizada}) / (2 \times \sqrt{\text{fracciones propuestas}})$$

$$\text{Recuperación de plusvalía} = \text{Base de Cálculo} \times 0,15 \times \text{C.M.A.}$$

#### 7- Alícuota para Cambio de FOS y FOT

La alícuota del tributo por Cambio de FOS y FOT en virtud del Instrumento de Ordenamiento Territorial, será de un 15% del porcentaje del Valor Real del inmueble, determinado por la Dirección Nacional de Catastro posterior al Cambio en el Factor de y Ocupación del suelo (FOS) y/o Cambio del Factor de Ocupación Total del Suelo (FOT) en virtud del Instrumento de Ordenamiento Territorial que corresponde al “suelo creado”.

Recuperación de plusvalía = Base de Cálculo x 0,15 x Valor Real “suelo creado”

#### 8- Oportunidad de Cobro

La obligación de pago de la contribución por mejoras derivadas del Ordenamiento Territorial, su ejecución y actuación nace al momento de efectuar la solicitud del fraccionamiento, reparcelamiento, urbanización y solicitud de permiso de construcción.

En el caso de Cambio de Categoría de Suelo y Cambio de Uso de Suelo el pago deberá hacerse efectivo en el momento que el proyecto de modificación predial se apruebe de forma definitiva por la Intendencia de Flores.

En el caso de Cambio de FOS y FOT el pago deberá hacerse efectivo en el momento que el permiso de construcción es autorizado técnicamente.

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

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

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

11- La cesión de los terrenos en que se concreta el derecho de la Intendencia Departamental de Flores a la participación de los mayores valores de la acción territorial de los poderes públicos, la traslación del dominio, opera de pleno derecho por su figuración en los respectivos planos del proyecto de reparcelación o, en su caso, con los que acompañen declaración de no necesidad de éste, de conformidad con lo establecido en el artículo 43 de la Ley N° 18.308, en su inciso final.

Las parcelas objeto de cesión en concepto de participación en las plusvalías, serán parcelas con usos privativos (lucrativos), que se integrarán como bienes

patrimoniales de la Intendencia Departamental de Flores e ingresando en su Cartera de Tierras.

12- Al margen del derecho al retorno de valoraciones o participación en plusvalías que surge del artículo 46 de la Ley N° 18.308, la Intendencia Departamental de Flores tendrá derecho, además, conforme a las previsiones del artículo 60 de la Ley N° 18.308, a las contrapartidas correspondientes a los mayores aprovechamientos o aprovechamientos adicionales que se autoricen implantar en el perímetro de actuación por encima del coeficiente básico o unitario que se establezca por el instrumento de ordenamiento para el sector o área en que integra.

La regulación de los supuestos de mayores aprovechamientos y contrapartidas se realiza en el Capítulo siguiente.

Los titulares de terrenos que se adhieran al sistema de gestión de la actuación de transformación, podrán quedar legitimados para adquirir los aprovechamientos que generen estos terrenos, mediante el abono de la indemnización, así como la compensación a la Intendencia Departamental de Flores de los mayores valores derivados de la acción pública en los procesos de transformación.

### **Artículo 130. El cumplimiento del deber territorial de solidaridad de beneficios y cargas en actuaciones de transformación.**

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

### **Artículo 131. El perímetro de actuación con fines de transformación territorial.**

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

El perímetro de actuación es un instrumento para la gestión de la actividad de transformación territorial que debe realizarse en las áreas y sectores identificados en el inciso 1 del artículo (La gestión de las actuaciones integradas). No podrán delimitarse perímetro de actuación con fines de transformación territorial:

a) En ninguna de las subcategorías de suelo rural, salvo que se apruebe un PAI en ámbitos con el APT.

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

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

2. Cometidos. El Perímetro de Actuación permite el cumplimiento de los deberes territoriales vinculados a las actuaciones de transformación, determinando el ámbito territorial objeto del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación, que son instrumentos para el desarrollo de su gestión y ejecución territorial.

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

### **Artículo 132. La delimitación de perímetro de actuación con fines de transformación territorial.**

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

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

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

2. No obstante lo anterior, podrá el PAI proceder a la división del área o sector en varios perímetros de actuación de forma justificada, para una ejecución autónoma diferenciada en el tiempo o de modos de gestión, siempre que se asegure el cumplimiento de los cometidos que le asigna el artículo 56 de la Ley N° 18.308 y se garantice la homogeneidad en materia de beneficios y cargas de los diversos perímetros delimitados, sin que ello signifique que todos deban contar con los mismos parámetros, sino que se establezcan los mecanismos compensatorios adecuados para su equilibrio.

En consecuencia, la admisibilidad de la división del sector objeto del PAI en diversos perímetros de actuación, requiere acreditar un equilibrio básico de beneficios y cargas entre ellos, sin que se produzcan, en proporción a sus respectivas superficies, diferencias de aprovechamientos o de cesiones de terrenos con destino de uso público superiores al quince por ciento (15%) del coeficiente de aprovechamiento unitario del ámbito, así como de la media de cesiones de suelo. Las diferencias resultantes admisibles -dentro del margen del 15%-deberán ser compensadas mediante la asunción de mayores cargas de urbanización que beneficien al conjunto del sector por parte de aquellos perímetros de actuación que cuenten proporcionalmente a su superficie con la atribución de aprovechamientos superiores o con menores cargas de cesión de suelo.

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

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

1º. Los predios incluidos en el perímetro de actuación quedarán afectados al cumplimiento de los deberes territoriales establecidos en la ley que se vinculan al proceso de transformación territorial.

2º. La determinación del ámbito territorial objeto del proyecto de urbanización y del proyecto de reparcelación, que serán coincidentes con el perímetro.

3º. La suspensión del otorgamiento de permisos de obras de nueva construcción, ampliación de las existentes, y de fraccionamientos hasta que no se aprueben los proyectos de urbanización y de reparcelación. No obstante se aplicará para las edificaciones existentes el mismo régimen que se dispone por esta Ordenanza para la situación previa a la delimitación del perímetro de actuación indicada en la Sección anterior.

### **Artículo 133. El procedimiento de ajuste y de modificación de perímetro de actuación aprobado.**

La delimitación de los perímetros de actuación establecida en los instrumentos especiales que dispongan la ordenación pormenorizada completa en las áreas o sectores, tendrá la consideración de determinación vinculante no sustantiva, a los efectos de habilitar el procedimiento simplificado para su ajuste o modificación dispuesto en el presente artículo, y que se ajustará a las siguientes reglas:

1ª). El procedimiento de ajuste, podrá aplicarse antes de que se presenten para su tramitación el Proyecto de Urbanización y de Reparcelación de cualquiera de los diversos perímetros del sector o área. El ajuste tiene por objeto una alteración no sustantiva del límite divisorio de los ámbitos de perímetros contiguos ya delimitados, con la limitación de no poder afectar el reajuste a una superficie superior al diez por ciento de aquel perímetro delimitado que sea el de mayor dimensión ni a una superficie superior al quince por ciento (15%) del perímetro de menor tamaño. Si el ajuste pretendido supera estos límites, deberá tramitarse como expediente de modificación de la delimitación de perímetros.

2ª) El expediente de modificación de la delimitación de perímetros tiene por objeto la alteración que exceda de un simple ajuste de las previas delimitaciones aprobadas de los mismos en los instrumentos que establecen el ordenamiento completo de un área o sector. Igualmente, el expediente de modificación podrá tener por objeto la división de la delimitación de un perímetro de actuación aprobado en dos o más.

Podrá subdividirse el perímetro de actuación previamente delimitado, en dos o más, a los efectos de diferenciar en su seno diferentes sistemas de gestión en aquellos casos en los que en el interior del perímetro original existan edificaciones que puedan quedar integradas en la ordenación y los titulares de éstas no hayan decidido incorporarse a la gestión privada, con ocasión de la presentación de otros titulares. De modo que con la división del perímetro original, se consiga de una parte, un perímetro de actuación sensiblemente ajustado a los terrenos de aquellos propietarios que mayoritariamente han decidido unirse y aceptar la ejecución por la forma de gestión privada inicialmente impulsada; y de otra, se delimite un perímetro específico o varios para los terrenos en que se asientan mayoritariamente los propietarios renuentes con edificaciones previamente construidas, para su posterior desarrollo por un sistema de gestión privado mediante convenios de colaboración pública-privada en el que se asegure el abono de la compensación económica tendente a satisfacer el coste de la obra urbanizadora.

Igualmente, podrá proponerse la división del perímetro aprobado para establecer una ejecución diferenciada en el tiempo o para implementar en alguno de ellos, un sistema de gestión pública.

3ª) En todos los supuestos de modificación o ajuste de la delimitación deberá acreditarse el requisito de mantenimiento del equilibrio básico de beneficio y cargas en los términos expuestos en el numeral 2 del artículo anterior.

4ª) No podrá procederse a la modificación o ajuste de perímetros de actuación que cuenten con Proyectos de Reparcelación aprobados si no es con el

consentimiento de todos los interesados que habían aceptado éste, precisando igualmente, la presentación del nuevo Proyecto que será tramitado y aprobado de forma simultánea a la modificación del perímetro.

5ª) La aprobación del ajuste corresponderá al Intendente, dando cuenta a la Junta Departamental. La aprobación del expediente de modificación de un perímetro de actuación corresponderá a la Junta Departamental, salvo que ésta en el propio Decreto de aprobación del instrumento delegue esta facultad en el Intendente.

En todo caso será necesario el cumplimiento del trámite de Audiencia Pública y de alegaciones a interesados, por plazo de quince días corridos, sin precisarse el trámite de puesta de manifiesto, y sin ser necesario seguir el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, como consecuencia de que el procedimiento simplificado de alteración del perímetro no conlleva modificación alguna de las decisiones propias de la planificación territorial, circunscribiéndose a las decisiones de gestión.

#### **Artículo 134. Los Sistemas de Gestión de la actividad de ejecución territorial desarrollada a través de perímetros de actuación.**

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

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

#### **Artículo 135. Determinación del sistema de gestión del perímetro de actuación.**

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

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

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

Son preferentes aquellos sistemas de gestión que fomentan el desarrollo de la actividad de ejecución por iniciativa privada, conforme a lo dispuesto en el artículo 54 inciso segundo de la Ley N° 18.308, sea en la modalidad directa o en la modalidad de cooperación o mediante operaciones concertadas conducidas por la Administración, con la participación de los propietarios e inversionistas (artículo 59 de la citada Ley).

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

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

## **Sección 2. El desarrollo del sistema de gestión privada y el de cooperación.**

### **Artículo 136. Procedimiento para la aprobación de iniciativa de desarrollo del sistema de gestión privado.**

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

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

- a) Las bases del convenio de gestión o la indicación de la naturaleza y principales características del ente que pretenden constituir,
- b) El Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, al menos en grado de avance.

c) La relación de propietarios incluidos en el perímetro, con indicación de aquellos que asumen la iniciativa y

d) Los compromisos de cumplimiento de los deberes territoriales vinculado a la actuación.

Las modalidades de gestión privada directa que pueden adoptarse son:

1ª) La constitución de una entidad privada con personería jurídica propia, que adquiera la condición de único titular; entre otras, sociedades mercantiles, grupos e interés económico.

2ª) La constitución de un único patrimonio fiduciario con la finalidad del cumplimiento de deberes territoriales, afectando parte de los aprovechamientos, y distribución posterior de los beneficios una vez cumplimentado aquéllos.

3ª) cualquier otro tipo de convenio o contrato en el que los titulares acuerden un reparto de los beneficios y de las cargas, queden aseguradas las cesiones y contraprestaciones a que tenga derecho la Intendencia Departamental de Flores y una ejecución unitaria de la obra urbanizadora aun cuando se desarrolle con fases o etapas en el tiempo.

La Intendencia Departamental de Flores, tras el análisis de la documentación presentada por las dependencias correspondientes en orden a la comprobación de su ajuste a las previsiones del instrumento cuya ejecución se pretende, dictará resolución de admisión a trámite de la iniciativa, que será comunicada a todos los propietarios de terrenos del perímetro de actuación.

En esta comunicación se requerirá específicamente a los propietarios que no se hayan adherido previamente a la iniciativa para que en el plazo máximo de treinta días se pronuncien sobre su voluntad de incorporarse a la misma o bien, ejercitar su derecho a la justa indemnización en expediente de expropiación. Esta comunicación debe contener en un anexo la información suficiente sobre las bases del convenio de gestión o los acuerdos adoptados para la constitución del ente. No obstante, la constitución del ente no impone la obligación del propietario (que no ha presentado la iniciativa) de tener que integrarse en el ente, pudiendo el mismo suscribir convenio específico con el ente constituido sobre la forma de abonar los costes de las cargas que le correspondan.

Transcurrido el plazo de treinta días, por resolución del Intendente se aprobará la iniciativa privada para el desarrollo del sistema de gestión privada aceptando la constitución del ente o convenio propuesto, se determinará el conjunto de propiedades que finalmente quedan adheridos, y declarará que el Gobierno Departamental queda habilitado para iniciar el expediente de expropiación de

terrenos, bienes y derechos incluidos en el perímetro que no se hayan adherido a la incorporación al proceso de transformación.

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

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

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

#### **Artículo 137. Desarrollo del sistema de gestión por cooperación pública - privada.**

La iniciativa para desarrollar el sistema de gestión por cooperación precisa de un convenio de gestión con la necesaria participación de la Intendencia Departamental de Flores y los propietarios, o bien, la creación de un ente mixto, sea con personería jurídica (sociedad mercantil de capital público-privado) o sin ella, en modo de consorcio. En virtud del convenio de gestión o de constitución del ente, los propietarios aportan los terrenos al proceso de transformación y la Intendencia Departamental de Flores asume la labor de urbanización con financiación a cargo de los propietarios, bien con aportaciones dinerarias, o bien, con entrega de parcelas edificables en el propio ámbito o fuera del mismo.

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

La iniciativa de gestión por cooperación pública- privada se desarrollará del mismo modo que el procedimiento indicado en el artículo anterior para la

aprobación de la iniciativa de gestión privada directa, con aplicación de los siguientes particulares:

1º) La iniciativa para desarrollar el sistema por cooperación será presentada por titulares de terrenos del perímetro o incoada de oficio por la Intendencia Departamental de Flores. En cualquiera de ambas opciones, se deberá presentar idéntica documentación complementaria que la exigida en el artículo anterior, si bien adaptada a las características propias del sistema de cooperación.

2º) La aprobación de la iniciativa de desarrollo del sistema de cooperación, precisa en todo caso de la aceptación del Gobierno Departamental y el apoyo de la mitad más uno del número total de propietarios incluidos en el perímetro.

3º) La resolución del Intendente de aprobación de la iniciativa para el desarrollo del sistema de gestión por cooperación, implicará la autorización para la constitución del ente o para la suscripción del convenio propuesto, determinando el conjunto de propiedades que finalmente quedan adheridos, y declarará que el Gobierno Departamental queda habilitado para iniciar el expediente de expropiación de terrenos, bienes y derechos incluidos en el perímetro que no se hayan adherido a la incorporación al proceso de transformación por cooperación.

El desarrollo de la iniciativa del sistema de cooperación precisa de la aprobación de un Proyecto de Reparcelación (salvo que se constituya un ente) y de un Proyecto de Urbanización.

### **Artículo 138. El Proyecto de Reparcelación del perímetro de actuación.**

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

2. De conformidad con el artículo 58 de la Ley N° 18.308, el proyecto de reparcelación integra el conjunto de predios comprendidos en un perímetro de actuación definiendo las parcelas resultantes, así como la adjudicación de las mismas a los propietarios en proporción a sus respectivos derechos y a la Intendencia Departamental de Flores, en la parte que le corresponde conforme a la presente ley y al instrumento de Ordenamiento Territorial. Igualmente, la reparcelación comprende las compensaciones económicas necesarias para asegurar la aplicación de la distribución de cargas y beneficios entre los interesados.

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

A) Antecedentes e Información:

1º) La fecha del decreto de aprobación del instrumento de Ordenamiento Territorial detallado, así como de las resoluciones del perímetro de actuación y de aprobación de la iniciativa.

2º) La identificación de los predios que integran el perímetro de actuación, con su inscripción y descripción registral actual, su titular y cargas inscritas, así como su referencia catastral.

3º) La concreción del derecho de aprovechamiento que corresponde a cada titular por aplicación del instrumento de Ordenamiento Territorial detallado, así como la determinación del derecho al aprovechamiento correspondiente a la Intendencia Departamental de Flores en concepto de recuperación de plusvalías (retorno de valorizaciones) y, en su caso, las contrapartidas por disposición de mayores aprovechamientos por encima del índice de aprovechamiento básico o unitario.

4º) La atribución del aprovechamiento urbanístico que de forma objetiva realiza el instrumento de Ordenamiento Territorial detallado en las zonas del perímetro de actuación.

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

C) Los Criterios adoptados para las operaciones de distribución de beneficios y cargas, conforme al convenio de gestión suscrito.

D) La Propuesta de Reparcelación, comprendiendo las siguientes operaciones técnicas y jurídicas:

1º) Establecimiento de la nueva parcelación de terrenos en el ámbito del perímetro de actuación, que permita la adaptación de las fincas aportadas al proceso reparcelatorio a unidades prediales ajustadas a las exigencias del instrumento de ordenamiento detallado objeto de ejecución.

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

b) Se identificarán y se describirán las parcelas resultantes que estén destinadas a las reservas dotacionales y demás usos públicos establecidos en el Ordenamiento Territorial detallado.

2º) La identificación de las parcelas propuestas como cesión gratuita, libre de cargas de urbanización y de cualquier otra naturaleza, a la Intendencia:

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

Igualmente, se indicará, en su caso, aquellas otras parcelas edificables que se proponga su cesión a la Intendencia Departamental de Flores como contrapartida por la atribución de mayores aprovechamientos que sobre el unitario se haya autorizado por el instrumento, cuando no proceda su abono en dinero o se haya dispuesto otra contrapartida.

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

c) Se indicarán aquellas otras parcelas edificables cuyo aprovechamiento queda afectado a las compensaciones de otros titulares diferentes a los adheridos al sistema:

c.1. Las destinadas a compensar las indemnizaciones que correspondan a los propietarios del interior del perímetro de actuación no adheridos al sistema de gestión, bien en el expediente expropiatorio o en acuerdo suscrito, con posterioridad.

c.2. Las destinadas a compensar a titulares de terrenos con calificación de sistemas generales que se hayan adscritos al perímetro de actuación, siempre que en este caso, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a dichos terrenos de sistemas exteriores se hubiese transferido específicamente al perímetro de actuación.

d) Las operaciones concretas de distribución de beneficios y cargas entre interesados; con adjudicación de parcelas resultantes edificables a los interesados en función de sus aportaciones, la determinación del importe de costes de urbanización que se vincula a cada parcela adjudicada y determinando las compensaciones económicas entre titulares por las diferencias entre aportación, adjudicación y cargas de urbanización imputadas.

3. El documento del Proyecto de Reparcelación así elaborado deberá ser suscrito por los propietarios del perímetro de actuación que apoyen la iniciativa del sistema de gestión. A tal fin, se incorporará al Proyecto de Reparcelación un anexo en el que conste:

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

b) la expresa conformidad de cada uno de ellos a las operaciones reparcelatorias que contiene el proyecto, en especial a la adjudicación de

parcelas resultantes, la asunción de las cargas de urbanización y, en su caso, a las compensaciones económicas sustitutivas pactadas para distribución de beneficios y cargas entre ellos.

### **Artículo 139. Procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación.**

De conformidad con el artículo 58 de la Ley N° 18.308 el procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación se ajustará a las reglas establecidas en esta Ordenanza.

La resolución del Intendente que apruebe la iniciativa privada concreta que pretende desarrollar el perímetro de actuación, establecerá los plazos y garantías oportunas en orden a asegurar la presentación del proyecto de reparcelación y de urbanización.

La solicitud de la tramitación administrativa lleva implícito el consentimiento del interesado a todo el proceso y a sus consecuencias jurídicas, incluida la transferencia de la titularidad.

Una vez presentado el Proyecto de Reparcelación y sea analizado por la dependencia que tiene encomendada la gestión territorial, se adoptará un plazo de veinte días hábiles de Audiencia Pública y audiencia a interesados que consten en los registros públicos a los efectos de que puedan presentar observaciones y alegaciones al contenido del Proyecto.

Si no se alcanzara una aceptación unánime del contenido del documento elaborado de Proyecto de Reparcelación de todos los propietarios que asumieron el compromiso de incorporarse al sistema de gestión privado o por cooperación, y no pudiendo resolverse las discrepancias conforme a las reglas establecidas en el convenio suscrito inicialmente, deberá la Intendencia proceder a declarar el cambio de sistema o en su caso, iniciar la expropiación de aquellos propietarios que manifiesten en esta última instancia su renuncia al proceso.

Una vez aprobado por la Intendencia Departamental de Flores, el Proyecto de Reparcelación, deberán los propietarios adheridos protocolizar el mismo ante Escribano Público, ratificando sus manifestaciones de voluntad a las operaciones reparcelatorias, y aportando la certificación de la Intendencia Departamental de Flores autorizando las mismas. En este momento, alcanzará plenos efectos la aprobación del Proyecto de Reparcelación, aconteciendo por título establecido en la ley, tanto la traslación del dominio a favor de la Intendencia de los terrenos destinados a uso y dominio público y las parcelas resultantes en que se materialice el derecho de la Intendencia en la participación de las plusvalías, la adjudicación de las parcelas resultantes a los

interesados en función del resultado del proceso de distribución de beneficios y cargas, quedando autorizado el acceso al Registro de la Propiedad del nuevo fraccionamiento de los predios ajustado al ordenamiento.

No obstante, el procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación se suspenderá hasta tanto acontezca el inicio del expediente de expropiación de propietarios renuentes o, en su caso, se acredite que las superficies de los mismos no quedan afectadas en el instrumento de ordenamiento con calificaciones urbanísticas de destino de uso público que deban cederse ni se corresponden con terrenos en que se localizan las cesiones a favor de la Intendencia de su derecho a la recuperación de plusvalías. En el caso, de acreditación de no afectación a terrenos que deban ser objeto de cesión a la Intendencia Departamental de Flores, podrá aprobarse el Proyecto de Reparcelación, si bien, quedando las operaciones reparcelatorias que afecten a las superficies de propietarios no adheridos suspendidas hasta se alcance un acuerdo con éstos o hasta que se culmine la expropiación con abono del justiprecio fijado en el procedimiento legal aplicable.

#### **Artículo 140. Procedimiento simplificado de aprobación de iniciativa del Proyecto de Reparcelación.**

Se podrán presentar el Proyecto de Reparcelación y de Urbanización conjuntamente con la iniciativa, para su autorización y aprobación simultánea, si existiera unanimidad de todos los propietarios de terrenos, bienes y derechos del perímetro.

#### **Artículo 141. Procedimiento de declaración de no necesidad de Proyecto de Reparcelación.**

1. No será preciso Proyecto de Reparcelación, en los siguientes casos:

- a) Cuando exista un único titular de suelo en el perímetro de actuación o existiendo varios tengan la co-titularidad de todos los predios y mantengan ésta al menos hasta que se realicen las cesiones a favor de la Intendencia y la obra urbanizadora.
- b) Cuando existiendo varios titulares, opten por la constitución de una entidad con personería jurídica propia, que adquiera la condición de único titular.
- c) Cuando los titulares de las parcelas acuerden la constitución de un único patrimonio fiduciario con la finalidad del cumplimiento de deberes territoriales.

2. La solicitud de declaración de no necesidad de proyecto de reparcelación se acompañará de la documentación técnica correspondiente a un proyecto de fraccionamiento de los terrenos del perímetro de actuación ajustado a las propuestas del instrumento de ordenamiento detallado, así como del

compromiso de cesión de los terrenos de uso y dominio público, así como para la cesión de las parcelas edificables a la Intendencia en concepto de recuperación de plusvalías excepto cuando exista acuerdo con la Intendencia Departamental de Flores de su sustitución por compensación económica. Igualmente se indicará en la solicitud la forma de aseguramiento del coste de las obras de urbanización, sea como carga real de las parcelas resultantes o en forma de garantía personal suficiente.

Analizada la documentación, será declarada la no necesidad del proyecto de reparcelación y la aprobación del fraccionamiento condicionada a la efectiva cesión e inscripción de los terrenos correspondientes a la Intendencia Departamental de Flores y, en su caso, al pago previo a ésta de las contrapartidas por la atribución de mayores aprovechamientos a las parcelas resultantes privadas por encima del coeficiente básico o unitario.

3. La Intendencia Departamental de Flores solicitará al Registro de la Propiedad la inscripción como carga real, la parte proporcional que a cada parcela le corresponde en la financiación de las obras de urbanización y demás cargas de gestión, resultante del fraccionamiento, en función del aprovechamiento urbanístico atribuido.

Hasta tanto no sea posible acceder a dicha inscripción, el interesado presentará garantía personal suficiente por la cuantía calculada de los costes de urbanización atribuibles a la parcela.

En todo caso, conforme a lo previsto en el artículo 35 de la LOTDS, la Intendencia Departamental de Flores verificará, antes de otorgar permiso de edificación y uso en cada parcela resultante, que la misma cuenta con la ejecución efectiva de los elementos de urbanización, así como que el titular de la misma ha abonado el coste de financiación que proporcionalmente le corresponde, conforme a lo previsto en el artículo 35 de la LOTDS.

4. Se deberá presentar previamente garantía personal por el interesado, en tanto no resulte posible la inscripción como carga real en el Registro de la Propiedad, la parte proporcional que a cada parcela resultante del fraccionamiento en función del aprovechamiento urbanístico atribuido, le corresponde en la financiación de las obras de urbanización y demás cargas de gestión.

#### **Artículo 142. El Proyecto de Urbanización del perímetro de actuación.**

1. Concepto. El Proyecto de Urbanización es aquel instrumento de desarrollo de la gestión de un perímetro de actuación que tiene por objeto establecer las características de las obras de infraestructura vial y redes de servicios que deben ejecutarse en los terrenos para lograr la transformación física del suelo

dispuesta en el ordenamiento detallado del instrumento aprobado, y, en consecuencia, estableciendo una urbanización integral del sector o, en su caso, completando o renovando la existente en un área, y, por ello, permitiendo la consolidación del suelo como urbano.

En virtud de la ejecución de las obras del Proyecto de Urbanización, las parcelas resultantes del interior del perímetro de actuación, definidas en el Proyecto de Reparcelación en desarrollo del instrumento de ordenamiento, alcanzan la condición de solar pudiendo ejercitarse el derecho a la edificación por el titular de la misma.

2. Naturaleza. El Proyecto de Urbanización, por su naturaleza de instrumento de ejecución, no puede contener determinaciones sobre ordenación del territorio, ni régimen de suelo o de la edificación. Se encuentra necesariamente subordinado al instrumento de ordenamiento detallado del perímetro objeto de ejecución, sin modificar sus determinaciones, sin perjuicio de realizar las simples adaptaciones de detalle que exija la ejecución ordinaria de las obras.

3. Alcance del Proyecto. El Proyecto de Urbanización incorporará:

a) todas las obras de urbanización interiores del perímetro de actuación, tengan el nivel de sistema local o de redes secundarias, o bien, del nivel general o de redes primarias. Se incluyen las obras de vialidad, suministro de agua potable, drenaje de aguas pluviales, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que estén previstos en los instrumentos.

b) las obras exteriores al perímetro que permitan conectar éste con el sistema vial y con las redes infraestructurales existentes con capacidad, y con la realización de las complementarias de reforzamiento de éstas precisas para asegurar la suficiencia y funcionalidad de los sistemas existentes en atención a las nuevas demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación del perímetro.

4. Documentación. - El contenido mínimo de los componentes del proyecto de urbanización está integrado por: Memoria descriptiva de las características de las obras; Plano de situación respecto al conjunto urbano; Conexiones con redes existentes; Planos de proyecto y detalle; Cuadros de precios y Programación de las Fases.

5. El procedimiento de aprobación del Proyecto de Urbanización. - se ajustará a las siguientes reglas:

1ª) Será presentado por aquellos propietarios o ente legitimado por la aprobación de la iniciativa del sistema de gestión.

No obstante, el Proyecto de Urbanización podrá presentarse con anterioridad, para su tramitación conjunta con la propia iniciativa. En ningún caso, podrá aprobarse un Proyecto de Urbanización sin la previa aprobación del instrumento que establezca el ordenamiento detallado, el perímetro y se determine el sistema de gestión.

2ª) Una vez presentado el Proyecto de Urbanización y analizado el mismo por las dependencias que tienen encomendada la gestión territorial, se adoptará por el Intendente su Aprobación Previa, otorgando un plazo veinte días hábiles de Audiencia Pública y notificación a los propietarios que se han adherido al sistema de gestión.

3ª) Asimismo se solicitará informe a los organismos o empresas prestatarias de servicios públicos para la emisión de informes de suficiencia de recursos y condiciones técnicas en los Proyectos de Urbanización.

4ª) Ajustado el documento elaborado a los requerimientos de los informes de las empresas, se adoptará por el Intendente resolución de aprobación del Proyecto de Urbanización.

6. Inicio de las obras de urbanización. - No podrán iniciarse las obras del Proyecto hasta tanto conste la prestación de las garantías personales o reales que aseguren el cumplimiento de los deberes territoriales vinculados al proceso de la actuación de transformación del ámbito del perímetro.

#### **CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PÚBLICA PARA LA ACTUACIÓN TERRITORIAL.**

##### **Artículo 143. La expropiación por razón del ordenamiento territorial.**

La expropiación forzosa para la ejecución y cumplimiento de los instrumentos de Ordenamiento Territorial se aplicará por el Gobierno Departamental en los siguientes supuestos:

1. La ejecución de redes territoriales de saneamiento, drenaje pluvial, abastecimiento, vialidad, espacios libres y equipamientos públicos previstos en los instrumentos en terrenos que deban gestionarse por actuaciones singulares (artículo 62.a. Ley N° 18.308).

2. La ejecución de obras con destinos a redes generales infraestructurales, aun cuando queden incluidos en perímetros de actuación previa declaración de urgencia (artículo 62.a en relación con el 54 de la Ley N° 18.308), sin perjuicio del derecho de la Intendencia de subrogarse en el aprovechamiento que generen con ocasión en el seno del proceso de reparcelación de la actuación de transformación.

3. La ejecución de terrenos incluidos en perímetros de actuación a gestionar mediante el sistema público, con aplicación de la expropiación forzosa (literal f del artículo 27 Ley N° 18.308).

4. Para la incorporación de terrenos a la gestión de una actuación integrada a desarrollar por sistema privado o de cooperación, en aquellos casos en los que algún titular de terrenos incluidos en el perímetro renuncie a incorporarse voluntariamente, y deba aplicarse la expropiación a fin de obtener el mismo la correspondiente compensación del valor de sus bienes y derechos (artículo 41 de la Ley N° 18.308).

5. Para la adquisición de reservas de terrenos en áreas de suelo urbano o potencialmente transformables identificadas en el Plan Local, para la ampliación de la Cartera de Tierras con destino al desarrollo futuro de actuaciones de expansión urbana con presencia mayoritaria de viviendas de interés social u otros destinos de interés estratégico departamental (artículo 52 Ley N° 18.308).

6. Para la ejecución de Planes Sectoriales o programas de protección o fomento productivo rural; renovación, rehabilitación, revitalización, consolidación, mejoramiento conservación ambiental y de los recursos naturales o el paisaje (artículo 62 literal c de la Ley N° 18.308).

7. Por el abandono de inmuebles que teniendo potencialidades productivas o de utilidad social, no hayan sido explotadas por más de diez años, para integrar las carteras de tierras (artículo 63 de la Ley N° 18.308).

8. En los demás casos previstos por la legislación general aplicable.

#### **Artículo 144. Perímetro de actuación con sistema de gestión pública.**

1. El sistema de gestión pública, la Administración Departamental procede a la adquisición de los terrenos del perímetro de actuación mediante expropiación o acuerdos de compra, a fin de asumir directamente el deber de urbanizar y quedar legitimada para adquirir los beneficios de la actuación.

La delimitación de perímetros de actuación a ejecutar mediante expropiación es causa de utilidad pública declarada en el literal f del artículo 27 de la Ley N° 18.308.

Preferentemente se aplicará el sistema de gestión público en las siguientes actuaciones de transformación integral:

a) los perímetros de actuación que cuenten con una presencia dominante de reservas de viviendas de interés social.

b) el desarrollo de las áreas de renovación urbana integral en zonas con riesgo de exclusión social.

c) el desarrollo de sectores de nuevo desarrollo para la implantación de parques industriales o empresariales para actividades de interés estratégico departamental.

d) como sistema sustitutivo, frente a los incumplimientos de otros sistemas de gestión previamente establecido en perímetros de actuación.

e) en áreas en que la existencia de fraccionamientos sin urbanización consolidada dificulte la recaudación departamental o constituya un freno significativo al desarrollo o conservación (artículo 63 inciso segundo Ley N° 18.308)

2. La Junta Departamental en el propio acuerdo de aprobación del instrumento que establezca la delimitación del perímetro de actuación y determine el sistema de gestión de expropiación, dará anuencia al Intendente para que inicie el expediente de expropiación con la designación de terrenos y derechos en el interior del perímetro de actuación.

3. En el sistema de gestión pública, el deber de compensación de beneficios y cargas, queda sustituido por el deber de abonar el justo precio a los titulares de bienes y derechos en el interior del perímetro de actuación.

No obstante, si el ordenamiento establecido en el instrumento así lo posibilita podrán alcanzarse acuerdos con el interesado para que el pago del justo precio pueda formalizarse mediante la entrega de parcelas edificables ya urbanizadas, si libremente lo acepta el expropiado, tras el ofrecimiento de la Administración.

4. El Gobierno Departamental, tras la expropiación de los terrenos, podrá financiar la obra de urbanización mediante parcelas resultantes, seleccionando al urbanizador en concurso público.

5. El régimen de derechos y deberes previstos en la presente Ordenanza, en desarrollo de la Ley N° 18.308, vinculados al proceso de urbanización y edificación de los terrenos de las actuaciones de transformación, será igualmente aplicable a aquellos que, sin ser propietarios de terrenos, asuman la gestión del perímetro de actuación por resolución del Gobierno Departamental en la condición de beneficiarios de la expropiación en el sistema de gestión público, siguiendo para ello el procedimiento establecido legalmente que asegure la concurrencia y transparencia. En todo caso, quedarán vinculados al régimen específico que resulte del proceso de adjudicación del concurso público.

#### **Artículo 145. Ejercicio del derecho de preferencia.**

Las áreas del territorio del Departamento dentro de las cuales se podrá ejercer por la Intendencia el derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles objeto de enajenación onerosa entre particulares, consagrado en el artículo 66 de la Ley N.º 18.308, serán definidas por los Instrumentos de Ordenamiento Territorial Departamentales.

Todo propietario antes de vender un predio incluido en la misma, está obligado a ofrecerlo en primer término a la Intendencia Departamental de Flores, la que tendrá preferencia para la compra en igualdad de condiciones. La declaración de intención de venta del predio deberá ser comunicada de inmediato a la Intendencia expresando las condiciones sustantivas del contrato que pretenda suscribir. La Intendencia Departamental de Flores dispondrá de un plazo máximo de quince días corridos para manifestar si se interesa o no por la adquisición.

La falta de cumplimiento por parte del vendedor de la previa comunicación, será considerada infracción de deber territorial, con imposición de multa.

En la comunicación de la Intendencia Departamental de Flores de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia, se emplazará al vendedor ante escribano para proceder al abono del precio por parte de la Intendencia Departamental de Flores, y consiguiente traslación del dominio del inmueble.

#### **Artículo 146. El derecho de la Intendencia a las contrapartidas derivadas de actuaciones de mayores aprovechamientos.**

1. El Gobierno Departamental, de conformidad con el artículo 60 de la Ley N° 18.308, tendrá derecho a percibir el pago de contrapartidas por parte del beneficiario de aquellas autorizaciones en una parcela o en un perímetro de actuación que generen mayores aprovechamientos -en términos de posibilidades suplementarias de construir o para la implantación de usos singulares condicionados- que los que le correspondan en atención al aprovechamiento ordinario del ámbito.

2. La posibilidad de acceder a los mayores aprovechamientos se realizará en el marco de las disposiciones vigentes de un instrumento de ordenamiento que habilite de forma expresa la posibilidad de materializar unos aprovechamientos superiores a los ordinarios establecidos en un ámbito, sin constituir un supuesto de modificación puntual del instrumento.

La opción de los mayores aprovechamientos es de ejercicio voluntario por el titular de los terrenos, sin que pueda ser impuesta por el Gobierno Departamental.

3. Son supuestos generadores de mayores aprovechamientos los siguientes:

1º) Los usos condicionados o autorizables en suelo categoría rural.

La autorización en este caso quedará condicionada al pago por el promotor a la Intendencia Departamental de Flores las contrapartidas equivalentes al quince por ciento (15%) del mayor valor resultante de la autorización del aprovechamiento urbanístico para el uso autorizado, en comparación con el valor de los terrenos con destino exclusivo de usos propios agropecuarios. No obstante, dicho porcentaje se reducirá en la cuantía precisa, para que en ningún caso de la aplicación del mismo suponga el abono de una contrapartida que sea superior al cinco por ciento (5%) del total de la inversión correspondiente al coste de ejecución de las obras de edificación e instalaciones complementarias, excluido el valor de las maquinarias propias de los procesos de producción fabriles.

2º) Los usos singulares condicionados y aprovechamientos excepcionales admitidos en parcelas de categoría suburbana.

Los usos singulares condicionados son los usos admitidos como compatibles por el instrumento si bien condicionando su implantación a una evaluación concreta de las condiciones de posición de la parcela y las repercusiones de su intensidad en el entorno.

El aprovechamiento excepcional es la diferencia entre el volumen construible en una parcela derivado de la aplicación del Factor de Ocupación Máximo, con respecto al que resulta del Factor de Ocupación Básico.

Los usos singulares condicionados y los aprovechamientos excepcionales en relación con el coeficiente de aprovechamiento unitario (o FOB) admitidos por los instrumentos en enclaves de suelo suburbano con tratamiento de mantenimiento, quedan sujetos al pago por el promotor a la Intendencia de una contrapartida equivalente al veinticinco por ciento (25%) del mayor valor resultante de la autorización del aprovechamiento urbanístico excepcional en comparación con el valor de un aprovechamiento ordinario. No obstante, dicho porcentaje se reducirá en la cuantía precisa, para que en ningún caso la aplicación del mismo suponga el abono de una contrapartida que sea superior al cinco por ciento (5%) de la inversión correspondiente al coste de ejecución del total de las obras de edificación e instalaciones complementarias, excluido el valor de las maquinarias y equipos propios de los procesos de producción fabriles o de las explotaciones de servicios terciarios.

3º) Los usos singulares condicionados y aprovechamientos excepcionales admitidos en parcelas de categoría urbano consolidado.

Los instrumentos podrán admitir en áreas de suelo urbano consolidado con tratamiento de mantenimiento o de revitalización, mayores aprovechamientos edificatorios que los ordinarios correspondientes a las condiciones generales de la edificación.

Con carácter general, en suelo urbano consolidado, los mayores aprovechamientos coinciden con la diferencia del volumen construible derivado de la aplicación a la superficie de la parcela del Factor de Ocupación Máximo (FOM) y de la aplicación del Factor de Ocupación Básico (FOB).

Igualmente se generan mayores aprovechamientos por la admisibilidad de usos singulares de implantación condicionada como consecuencia de la incidencia que en la utilización de la red vial generan.

La autorización quedará sujeta al pago por el promotor de la actuación singular a la Intendencia de una contrapartida equivalente al veinticinco por ciento (25%) del mayor valor resultante de la autorización del aprovechamiento urbanístico excepcional en comparación con el valor del aprovechamiento ordinario.

La Intendencia Departamental de Flores aprobará una reglamentación que establezca unos índices de los valores inmuebles aplicables a estos efectos por cada área, tomando como referencia los valores catastrales del polígono o manzana. No obstante, la Intendencia no imputará como mayores valores aquella parte de la edificabilidad adicional admitida que sea destinada de forma efectiva a la construcción de viviendas de interés social.

Podrá sustituirse el abono en dinero por la entrega a la Intendencia Departamental de Flores de bienes por el valor de la contraprestación que estén destinados por el instrumento a actuaciones singulares de mejora dotacional en el área de suelo urbano o en otros inmuebles incluidos en el Inventario o Catálogo de Protección.

En todo caso, el ejercicio de la opción de mayores aprovechamientos queda igualmente condicionado al cumplimiento del deber de dotar al predio de las condiciones precisas para merecer la condición de solar.

En suelo urbano consolidado el titular de un predio tiene derecho a edificar el aprovechamiento urbanístico coincidente con la aplicación del Factor de Ocupación Básico (FOB) a la superficie de su parcela siempre que se destine al uso ordinario (o en su caso, compatible no condicionado) permitido por el instrumento que establece el ordenamiento pormenorizado de la zona. Los aprovechamientos adicionales derivados de las mayores ocupaciones

permitidas hasta agotar el máximo derivado de la aplicación del FOM, o para acceder a los usos autorizables condicionados, deben ser objeto de contraprestación para poder ser materializados.

4º) El mayor aprovechamiento reconocido por el PAI, o en su caso, por el Plan Parcial, en perímetros de actuación por encima del coeficiente de aprovechamiento unitario o básico y que podrá alcanzar hasta un máximo del 20% del mismo, de conformidad con las previsiones de esta Ordenanza.

La contraprestación a favor de la Intendencia en estos casos se valorará por importe del treinta y cinco por ciento del mayor valor resultante.

Su abono podrá satisfacerse en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación o la declaración de no necesidad del mismo, bien entrega de bienes inmuebles, bien mediante la asunción de obras adicionales en el proyecto de urbanización por el importe resultante de la contraprestación siempre que las mismas sean de interés general para el área urbana en que se integra el perímetro, y siempre que no sean las que correspondan en exclusividad a éste.

En otro caso, la contraprestación deberá realizarse mediante pago en dinero con ocasión de la solicitud del permiso de edificación en aquellos predios en los que titular pretenda hacer ejercicio del mayor aprovechamiento posibilitado por el instrumento. En este último caso, deberá constar en el instrumento que establezca el ordenamiento pormenorizado, los atributos del FOM y el FOB aplicables en cada parcela, y la determinación de que constituye supuesto de mayores aprovechamientos, la diferencia de metros construibles derivado de la aplicación del Factor de Ocupación Máximo, con respecto a la aplicación del Factor de Ocupación Básico.

5º) Además constituirá un supuesto de mayor aprovechamiento, aquellos casos en los que los instrumentos toleren la legalización de edificación construida irregularmente (sin permiso previo o en contradicción con las condiciones de autorización) cuando presente discrepancias no sustanciales con el ordenamiento vigente, siempre que de esas discrepancias se derive el disfrute de un aprovechamiento fuera de las condiciones generales u ordinarias establecidas por el ordenamiento en el área o zona. En estos casos, las contrapartidas se valorarán por el cincuenta por ciento del mayor valor resultante, y serán independientes de la multa que corresponda por la infracción.

Aprovechamiento básico: Los Planes Locales y los Instrumentos de Ordenamiento Territorial deberán establecer un coeficiente de aprovechamiento básico para todo el departamento.

Aprovechamiento máximo: Los Planes Locales y otros Instrumentos de Ordenamiento Territorial deberán establecer coeficientes máximos de aprovechamiento dentro de sus fichas normativas, en virtud de las condicionantes urbanísticas existentes, la disponibilidad de infraestructuras, sus objetivos urbanísticos, y otras consideraciones de planificación definidas por las autoridades.

Iniciativa: El propietario del inmueble es el responsable de solicitar el trámite de mayor aprovechamiento ante el GD. Esta solicitud debe acompañar el permiso de construcción presentado ante la Intendencia.

Contrapartida: Para poder hacer uso del mayor aprovechamiento, el propietario deberá pagar al Gobierno Departamental una contraprestación por concepto de mayor aprovechamiento, en los porcentajes indicados para cada caso.

Naturaleza jurídica: La contrapartida a abonar por parte del privado es un precio y no un tributo, ya que los particulares deben tomar la iniciativa de solicitar hacer uso y adquirir el derecho del mayor aprovechamiento.

Forma de pago: Por defecto la contrapartida deberá abonarse en dinero. El Gobierno Departamental podrá aceptar como forma de pago la realización de obras de infraestructura, o la cesión a favor de la Intendencia de inmuebles libres de cargas de cualquier tipo. Es potestad del GD aceptar o no estas formas alternativas de pago, y corroborar la calidad y tasación de las mismas para cerciorarse que equivalgan en valor a la contrapartida monetaria establecida.

Momento de pago: La contrapartida deberá abonarse con anterioridad a la autorización del permiso de construcción. En la resolución de aprobación del permiso de construcción se establecerá el monto de la contrapartida, la cual deberá abonarse previo al retiro de copias de planos. A pedido del solicitante, hasta un 75% de la contrapartida podrá financiarse y pagar hasta en un máximo de 18 cuotas. En este caso, para retirar copias de planos aprobados, deberá haberse realizado el convenio de pago y abonado la primera cuota. La contrapartida que se financie será actualizada mediante el IPC. La totalidad de la contrapartida deberá pagarse con anterioridad a la solicitud de la habilitación final de obras.

Constancia: En el caso de financiación, la Intendencia dejará constancia de la existencia del derecho al cobro del mayor aprovechamiento conjuntamente con el recibo de contribución inmobiliaria.

Otorgamiento de autorizaciones: Previamente al otorgamiento de autorizaciones de cualquier tipo referidas a inmuebles que solicitaron mayor aprovechamiento, la Intendencia controlará si ya se hizo efectivo el pago del mismo. En caso de encontrarse pendiente su cancelación, será requisito previo a la autorización su liquidación y cobro, con las multas y recargos que correspondieren.

Obras exoneradas: Están exoneradas del pago de mayor aprovechamiento, todas las obras de vivienda incluidas dentro de programas de vivienda pública,

como son el Plan Juntos, La Ley de Vivienda Promovida número 18.795, Cooperativas de vivienda, entre otras.

Destino de los fondos: La totalidad de los fondos recaudados por este concepto se destinarán al Fondo de Gestión Territorial.

#### **Artículo 147. Delimitación de áreas para la Cartera de Tierras.**

De conformidad con las previsiones del artículo 52 de la Ley 18.308, el Plan Local o en su caso, el PAI, podrán delimitar áreas de reservas específicas destinada a la Cartera de Tierras Departamental a fin de impulsar políticas habitacionales y de suelo en áreas o sectores del suelo urbano no consolidado o en otra categoría con el atributo de potencialmente transformable.

En el caso de que los citados instrumentos no hubiesen procedido a su establecimiento, el Gobierno Departamental podrá establecer la delimitación del área de reserva en los citados ámbitos que cuentan con capacidad para desarrollar políticas habitacionales por un procedimiento idéntico al dispuesto en esta Ordenanza para la modificación de perímetros de actuación, si bien el trámite de Audiencia Pública y de audiencia a interesados será por un plazo de treinta días corridos, correspondiendo, en todo caso, la aprobación del expediente a la Junta Departamental.

La aprobación de la delimitación será considerada como declaración de utilidad pública a los efectos de su eventual expropiación y al tiempo, podrá ser considerada, si así se adopta expresamente en el decreto de su aprobación, como un área para la aplicación del derecho de preferencia que se regula en esta Ordenanza.

Una vez adoptada la delimitación deberá iniciarse la formulación del instrumento que establezca su ordenamiento pormenorizado en el plazo máximo de un año.

#### **Artículo 148. Establecimiento de impuestos especiales a los baldíos y edificaciones inapropiadas.**

El Gobierno Departamental, podrá aprobar la aplicación de impuestos especiales a terrenos baldíos o a la edificación inapropiada, de conformidad con el artículo 297 y concordantes de la Constitución, y como medida para promover el cumplimiento de los deberes territoriales.

A estos efectos, se considerarán terrenos baldíos:

- a) Los predios sin edificar localizados en áreas del suelo urbano.
- b) Predios de hasta 600 metros cuadrados que no posean el metraje mínimo de construcciones con destino vivienda previsto en el artículo 18

de la Ley 13.728 o el cinco por ciento (5%) de su superficie para cualquier otro destino admitido legalmente.

- c) Predios de más de 600 metros cuadrados y cuya construcción no alcance el diez por ciento (10 %) de su superficie.
- d) En ningún caso quedarán comprendidos en la presente definición los predios ubicados en suelo urbano de baja densidad.

Los predios que encontrándose en perímetros de actuación con obligación de urbanizar concluida estén sin edificar, una vez culminado el plazo máximo que se indicase en el PAI.

Las edificaciones inapropiadas, no serán computadas a los efectos de los metros cuadrados construidos que se consideran relevantes para la generación o no del presente impuesto.

A los solos efectos del presente impuesto, se considerarán inapropiadas las edificaciones que reúnan una o más de las siguientes condiciones:

- a) Fincas declaradas ruinosas o con alto grado de deterioro, hasta tanto se proceda a su rehabilitación o, en su caso, nueva edificación conforme al ordenamiento.
- b) Edificaciones clausuradas o tapiadas o aquellas que, sin estarlo, por su estado, constituyan según informe técnico de la Intendencia Departamental de Flores, un riesgo para terceros o sus ocupantes, hasta tanto se proceda a su rehabilitación.
- c) Edificios o estructuras inconclusas o paralizadas, con permiso de la Intendencia ya vencido y hasta tanto se proceda a la culminación de las obras autorizadas.

La condición de edificación inapropiada será declarada por el Ejecutivo Departamental por resolución fundada, previo informe de la Oficina Técnica respectiva, en cumplimiento de las facultades disciplinarias (Policía Territorial) otorgadas por el artículo 68 y siguientes de la Ley 18.308 y concordantes, de los Decretos N° 0802/2013 “Plan Local de Trinidad y su Microrregión”, N° 0884/2016 “Plan Parcial para el Área Central de la ciudad de Trinidad” y N° 0885/2016 “Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible”.

El establecimiento de los impuestos especiales se ajustará al procedimiento ordinario establecido en la legislación reguladora de la hacienda departamental.

## **Artículo 149. Cartera de Tierra del Gobierno Departamental.**

1. En virtud de la aprobación de la presente Ordenanza, se constituye la Cartera de Tierras del Gobierno Departamental para fines de ordenamiento territorial.

2. La Cartera de Tierras, constituye un patrimonio afectado a los siguientes fines y destinos de Ordenamiento Territorial.

1) Garantizar una oferta de suelo urbanizado suficiente con destino a la demanda de ejecución de viviendas de interés social, adquiriendo terrenos para ello en áreas aptas según las previsiones de los instrumentos.

2) Crear reservas de terrenos para futuras actuaciones de actividades económicas de interés estratégico departamental según las previsiones de las DDOTS o del Plan Local, adquiriendo terrenos.

3) Facilitar la ejecución de las actuaciones de transformación de perímetros para las que se establezca el sistema de gestión público o en ámbitos para el desarrollo de operaciones concertadas.

4) Contribuir a la cohesión y solidaridad interterritorial, mediante la financiación de actuaciones singulares dotacionales o infraestructurales en zonas con riesgos de exclusión social de los centros poblados o con déficits dotacionales históricos en cualquier área del suelo urbano consolidado.

5) Contribuir a la mejora de las condiciones territoriales de la población situada en el medio rural, adquiriendo terrenos para dotaciones singulares.

6) Posibilitar la ejecución de actuaciones dirigidas a mejorar las condiciones habitacionales de la población asentada en zonas con riesgos naturales.

7) Facilitar la ejecución de actuaciones deficitarias de transformación en áreas de renovación o integración urbana.

8) Fomento de actuaciones de rehabilitación de edificaciones de interés patrimonial individualizado o en áreas del suelo urbano consolidado con tratamiento de conservación.

Los bienes, derechos y recursos de la Cartera de Tierras, constituyen un fondo de gestión afectado a los fines específicos del ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, no pueden disponerse como fuentes de financiación ordinaria para cualquiera de las otras finalidades y competencias asignadas al Gobierno Departamental.

3. En la Cartera de Tierras Departamental se integrarán los siguientes bienes, derechos y recursos:

a) Los terrenos y construcciones que se obtengan por la Intendencia Departamental de Flores en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la misma en el aprovechamiento urbanístico atribuido por los instrumentos en las actuaciones de transformación o en su caso, la compensación económica sustitutiva del deber de cesión.

b) Los montos percibidos por la Intendencia Departamental de Flores por el mayor aprovechamiento autorizado por los instrumentos por encima del coeficiente de aprovechamiento unitario o básico.

c) Los bienes adquiridos por la Intendencia Departamental de Flores con los ingresos derivados de la sustitución económica o contraprestación a que se refieren los literales anteriores, salvo que cuenten con un uso de destino público en los instrumentos, en cuyo caso tendrán carácter de bienes dominiales del Departamento y quedando afectados a los fines del servicio público respectivo.

d) Los bienes patrimoniales de la Intendencia incorporados por decisión específica del Gobierno Departamental en la Cartera de Tierras.

e) Los ingresos obtenidos de las multas por infracciones contra el Ordenamiento Territorial.

f) Los bienes adquiridos -por cualquier título- por la Intendencia Departamental de Flores con la finalidad de su incorporación a la Cartera de Tierras.

g) Los recursos provenientes de fondos públicos nacionales o de la cooperación internacional con destino específico a fines de implementación de instrumentos de Ordenamiento Territorial.

h) Herencias, legados y donaciones que sean aceptadas por la Intendencia y sean destinados específicamente a los fines de la Cartera de Tierras.

5. Los productos obtenidos por el Gobierno Departamental de la transmisión de bienes y derechos de la Cartera de Tierra deben ser reinvertidos en los fines propios de esta institución, creando así un fondo de carácter rotatorio y de retroalimentación continua, sin perjuicio de la cesión gratuita o por precio inferior al valor de tasación de terrenos para su destino a usos de interés público social, la construcción de viviendas en régimen de protección pública o de interés social realizada a organismos públicos o instituciones privadas sin ánimo de lucro que sean admitidas por la legislación de aplicación.

## **Artículo 150. Inventario Departamental de Espacios Públicos.**

Se encomienda al Intendente para que formalice un Inventario de Espacios Públicos del Departamento. El Inventario se dividirá por zonas o áreas, verificándose su dominio, su libramiento efectivo al uso público y el equipamiento del que esté dotado. Se promoverán los correspondientes actos reivindicatorios y de dominio si en algún caso, ello correspondiese. El Intendente elevará el Inventario a la Junta Departamental, así como a los municipios de la sección correspondiente a cada uno.

En el Inventario se actualizará con las incorporaciones de terrenos de uso y dominio público, adquiridos por la Intendencia por cesión obligatoria vinculada a las actuaciones de transformación territorial o mediante expropiación forzosa o por cualquier otro medio admitido por la legislación.

Se reconoce el derecho general de todos a poder usar en condiciones de igualdad los espacios colectivos que conforman el territorio departamental y a acceder en condiciones no discriminatorias a equipamientos y servicios de uso público, de acuerdo con las normas existentes.

## **Artículo 151. Caducidad de Programas de Actuación Integrada.**

1. La aprobación de un Programa de Actuación Integrada en un ámbito con el APT en categoría inicial de suelo rural o suburbano para habilitar una actuación urbanizadora para su integración en el suelo urbano, tiene el efecto de alterar la categoría inicial atribuida en el instrumento de planeamiento general por la categoría adquirida de suelo urbano en subcategoría de no consolidado.

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

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

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

a) El transcurso del plazo de tres años desde la promulgación del PAI, sin que se hubiese iniciado la urbanización o/y sin haber procedido a la cesión formal a favor de la Intendencia Departamental de Flores de los terrenos destinados al

uso público, así, como en su caso, las parcelas en que se concreta el derecho a la recuperación de plusvalías, en los perímetros de actuación prioritarios.

b) La paralización de la obra urbanizadora por plazo superior a seis meses desde su inicio.

c) El inicio de procesos de ocupación del suelo constitutivos de infracciones urbanísticas graves antes de que adquieran la condición de suelo urbano consolidado.

3. El expediente de incumplimiento será incoado por el Intendente, de oficio o a instancia de terceros, y tras el oportuno trámite de audiencia a los interesados por plazo de veinte días hábiles, el Intendente formulará propuesta de declaración de caducidad del PAI aprobado concretando el alcance del incumplimiento o, en su caso, proponer una prórroga de los plazos de programación o bien, proceder a la alteración del sistema de gestión, a fin de aplicar el sistema de expropiación o implementar un sistema mixto para acometer una operación concertada. La propuesta del Intendente será elevada a la Junta Departamental para su correspondiente resolución.

4. El acuerdo de declaración de incumplimiento con sanción de caducidad del PAI producirá la derogación del instrumento quedando sin efecto alguno, y causando la inmediata pérdida de la categoría de suelo urbano a los terrenos, que quedarán en su categoría original establecida por el planeamiento general. No obstante, la declaración de caducidad podrá ser sólo parcial, y referido aquellos subsectores o perímetros de actuación en que se constaten los incumplimientos, y respetando aquellos que hayan cumplimentado los deberes en los plazos establecidos.

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

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

5. En el caso de que el PAI tenga por objeto la creación de un enclave de suelo suburbano, el expediente por incumplimiento grave, se sujetará a las mismas reglas procedimentales y alternativas indicadas en el apartado anterior y la declaración de caducidad igualmente implicará la derogación del Programa y la recuperación de la categoría rural original.

En estos supuestos se considerarán incumplimientos graves:

a) El transcurso del plazo de cuatro años sin finalizar la urbanización y edificación de la actuación autorizada.

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

6. En los casos, de PAI formulados para el desarrollo de sectores originariamente pertenecientes al suelo categoría urbano para acometer actuaciones de nueva urbanización o renovación urbana, podrá declararse su incumplimiento por idénticas causas que las establecidas en el inciso 2 anterior, si bien en estos casos la declaración de caducidad sólo afectará a la actividad de ejecución, y por ello, manteniéndose la vigencia del Programa, y procediendo al cambio del sistema de gestión, salvo que de forma justificada, proceda el otorgamiento de una prórroga.

#### **Artículo 152. FONDO DE GESTIÓN TERRITORIAL**

Crease el Fondo de Gestión Territorial, con el objeto de cumplir con los principios referidos en el artículo 5 de la Ley N° 18.308, el que estará integrado por:

a) Partidas presupuestales;

b) Montos percibidos por retorno de valorizaciones y mayor aprovechamiento;

c) Herencias, legados y donaciones que sean aceptadas por la Intendencia de Florida y sean destinadas a este Fondo.

d) Recursos provenientes de fondos públicos o de la Cooperación Internacional.

e) Ingresos por cobro de sanciones y multas asociadas al ordenamiento territorial.

f) Ingresos provenientes de enajenación de inmuebles de la cartera de tierras.

g) Ingresos provenientes de la venta por desafectación de calles o predios.

Las actividades reguladas por los instrumentos de ordenamiento territorial departamentales podrán financiarse a través de este Fondo.

## **TITULO IV. CONTROL Y POLICÍA TERRITORIAL.**

### **CAPÍTULO I. CONTROL TERRITORIAL.**

#### **Artículo 153. Potestades de control territorial.**

La Intendencia Departamental de Flores ejercerá las potestades de control territorial, siendo de su cargo la autorización del ejercicio del derecho a construir, demoler, fraccionar, utilizar o localizar actividades en los terrenos y en general toda modificación predial, a través del otorgamiento de los permisos y autorizaciones correspondientes, de acuerdo a lo que dispongan las leyes y los decretos de la Junta Departamental.

#### **Sección 1. Régimen general de permisos y autorizaciones.**

#### **Artículo 154. Intervención administrativa departamental del uso del suelo.**

1. La Administración Departamental asegura el cumplimiento de la legislación e instrumentos de ordenamiento territorial mediante la intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo.
2. Los actos de construcción, uso u ocupación del suelo o subsuelo, excepto los que se indican en el numeral siguiente, están sujetos a autorización previa y/o permiso departamental.

Las solicitudes de permisos deberán ser resueltas por la Intendencia en el plazo máximo de treinta días hábiles desde que el solicitante hubiese presentado la documentación completa necesaria a todos los efectos, salvo que se trate de una licencia de una actividad o uso que precise un trámite de evaluación ambiental, en cuyo caso se incrementará el plazo establecido por la legislación específica para el cumplimiento de este trámite.

Dentro de los diez hábiles siguientes a la solicitud, deberá la dependencia de la Intendencia requerirse al interesado la subsanación de la documentación que, en su caso, sea deficiente.

3. Los siguientes actos, no precisan permiso, siendo suficiente la previa comunicación con declaración jurada:

a) edificaciones situadas en suelo rural destinadas a galpones o vivienda vinculadas a la explotación agropecuaria que sean inferiores a 50 metros construidos.

b) las actuaciones de rehabilitación de edificaciones existentes siempre que sean destinadas a los usos admitidos por los instrumentos de ordenamiento vigentes en la subcategoría de suelo rural a la que se adscriban los terrenos.

En estas actuaciones sólo se precisan previa comunicación con indicación del día de inicio de los actos de edificación y uso del suelo inferior, acompañado de la localización precisa de la misma y declaración jurada del solicitante de que lo pretendido se ajusta a los condicionantes establecidos en la regulación de los instrumentos. Una vez transcurrido el plazo indicado por el interesado en su comunicación, sin recibir indicación en sentido contrario por la Intendencia, quedará facultado para iniciar las obras debiendo ejecutarlas de conformidad con el contenido de su declaración responsable. El incumplimiento o falsedad por el interesado de su declaración de responsabilidad, es una infracción grave.

El Intendente queda facultado para ampliar, mediante la oportuna reglamentación, el régimen de previa comunicación con declaración jurada a otros actos de pequeña incidencia territorial, tales como actuaciones de conservación, obras de mejoras sin ampliación, adaptaciones de locales existentes para implantar actividades no sometidas a controles ambientales, etc., y siempre que se refieran a localizaciones en las que no existan elementos merecedores de protección o riesgos.

Los trabajos necesarios para la realización de las actividades agropecuarias ordinarias sin edificación ni instalaciones permanentes, no precisan autorización ni previa comunicación.

4. Corresponde al Intendente desarrollar la reglamentación sobre los procedimientos de los permisos y contenidos de la documentación técnica exigida en función de la naturaleza del acto objeto del permiso. Toda la documentación a exigir será la correspondiente a los estudios mínimos imprescindibles que posibiliten a la Administración adoptar decisión al respecto, evitando los documentos o trámites innecesarios al objeto.

Mientras no se adapte la reglamentación sobre permisos al contenido de la presente Sección, seguirá aplicándose la reglamentación anterior aprobada con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza.

### **Artículo 155. Efectos generales de los permisos y autorizaciones.**

1. El permiso o autorización urbanística de edificación, obtenida de modo expreso, o, en su caso, por silencio administrativo, es el título jurídico administrativo que autoriza a realizar los actos de edificación en unidades aptas para ello conforme a lo establecido en el ordenamiento territorial.

2. El otorgamiento de los permisos o autorizaciones no implicará para la Intendencia responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas. Producirán efectos entre el Gobierno Departamental y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

3. Aprobado y concedido el correspondiente permiso o autorización, quedará el Proyecto Técnico incorporado al mismo como contenido material de la actuación autorizada completada con las condiciones específicas que la Administración establezca en el propio acto del otorgamiento de la misma. .

El titular del permiso deberá respetar el contenido expreso de las cláusulas específicas del mismo y el contenido implícito, que es el definido tanto en la documentación técnica del proyecto aprobado como en los instrumentos según la categoría y destino del suelo.

Cuando se dispongan condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza en los instrumentos de ordenamiento territorial, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento del permiso.

No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales o de los instrumentos, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia o permiso.

### **Artículo 156. Técnicos actuantes.**

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

b) En todos los casos en que se requiera un Estudio de Evaluación de Impacto ambiental, urbano, paisajístico o territorial, se exigirá en la presentación de los proyectos y de los estudios respectivos la asistencia técnica de los profesionales habilitados en cada materia.

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

**Artículo 157. El deber del Gobierno Departamental de facilitar la información territorial.**

Previamente a la solicitud de un permiso se podrá solicitar información a la Intendencia.

Todos los ciudadanos tienen derecho a la información territorial, debiendo la Intendencia facilitar el acceso público para su examen y conocimiento de los instrumentos aprobados en cualquier momento. A tal fin, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y diligenciadas de toda la documentación de los instrumentos de ordenamiento, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación. Cualquier persona tendrá derecho a obtener certificación de su contenido.

Asimismo, es obligación de la Intendencia Departamental informar por escrito a cualquier interesado de las condiciones territoriales aplicables en una zona establecida en los instrumentos de planificación y gestión, y que podrá adoptar alguna de las modalidades siguientes:

a. Consultas previas. Podrán formularse consultas previas a la petición de permisos o licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra o actividad determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.

b. Consulta urbanística. Mediante la emisión de informe: toda persona puede solicitar por escrito informe de la Intendencia sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o predio, perímetro de actuación o sector. Este informe deberá emitirse en el plazo de veinte días hábiles por la dependencia determinada, debiendo expresar, en su caso, el aprovechamiento básico y los máximos volúmenes construibles. El informe emitido no será vinculante para la Intendencia que ha de resolver definitivamente sobre el permiso, la licencia o aprobación del instrumento de conformidad con el ordenamiento vigente a la fecha de su resolución, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

c. Cédula urbanística. Mediante reglamentación del Intendente podrá crearse y regular la cédula urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca y demás circunstancias que concurran. La presentación de la cédula urbanística podrá ser obligatoria para solicitar las

licencias que determine la reglamentación. El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviese y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud del ordenamiento aplicable en cada momento.

## **Sección 2. Mandatos para la conservación de edificaciones.**

### **Artículo 158. Potestades Públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación.**

1. La Intendencia, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes de ejecución de obras de consolidación, reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, habilitará a la Administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

a. Imposición de multas coercitivas, o en su caso, aplicación de impuestos especiales conforme a lo dispuesto en la legislación.

b. Ordenar la ejecución subsidiaria a costa del obligado, en casos de peligro manifiesto o en salvaguardia de edificios catalogados por sus valores relevantes.

c. La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.

3. El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución, que guardará relación con la magnitud de las mismas. En todo caso dicho plazo no podrán exceder de seis meses para las de conservación, y un año, en las de rehabilitación, sin perjuicio de las prórrogas que se otorguen por causas debidamente justificadas.

### **Artículo 159. Mandatos para la ejecución de Obras de Mejora para su adaptación al entorno.**

1. La Intendencia podrá ordenar al propietario de una construcción la ejecución de obras de conservación y de mejora para su adaptación al entorno en los casos siguientes:

a. Fachadas y elementos de las mismas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre

el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementará o se sustituirán económicamente con cargo a fondos de la Intendencia cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

4. A los efectos previstos en el presente artículo, por el Gobierno Departamental se podrán declarar zonas de interés general.

#### **Artículo 160. Inspección técnica de edificios antiguos.**

El Intendente podrá aprobar una reglamentación para que los propietarios de construcciones y edificios de más de cuarenta años localizados en áreas identificadas en los instrumentos con tratamiento de conservación o de consolidación, deban efectuar una inspección técnica de los mismos dirigida a determinar su estado de conservación dentro de los plazos señalados en la propia reglamentación.

Sin perjuicio de ello, los propietarios de locales de acceso y uso público con superficie mayor a los 400 metros cuadrados y concurrencia de más de 1.000 personas a la semana, deberán presentar anualmente una certificación técnica profesional de aptitud respecto a la seguridad e higiene, estructurales y de funcionamiento adecuadas al destino.

#### **Artículo 161. Régimen General de la Ruina.**

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Intendencia Departamental, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:
  - a. Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales sea superior al cincuenta por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
  - b. Cuando tras realizarse previas reparaciones, se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
3. En caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.
4. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble.
5. Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser rehabilitadas conforme a los plazos indicados en los instrumentos, caso de no establecerse, se aplicará el de dos años como máximo para la solicitud de licencia de edificación o rehabilitación. Podrá admitirse su sustitución total o parcial si se tratare de edificaciones sin protección patrimonial.
6. La Intendencia podrá crear un Registro Departamental de Solares Baldíos y Edificaciones Ruinosas.

#### **Artículo 162. La Ruina Inminente.**

1. Cuando como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios técnicos de la Intendencia se ponga de manifiesto que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presente peligro para las personas o bienes por su inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará el estado de ruina y se iniciarán los trámites legales para el desalojo de los ocupantes y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial consolidación o demolición si fuera del caso, todo ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.
2. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la consolidación o demolición de los elementos estrictamente

imprescindibles para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados.

3. En los casos de ruina inminente podrá elaborarse un informe técnico de la Intendencia sobre las causas probables que han dado origen a la misma. Si del mismo se concluye que la misma obedece al incumplimiento del deber de conservación por su titular, podrá incoarse el oportuno expediente sancionador.

### **Artículo 163. Contenido del deber de Conservación de solares.**

Todo propietario de un solar o terreno baldío del suelo urbano deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

1º. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado por la alineación oficial y por sus linderos laterales y traseros si no existen construcciones medianeras.

2º. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes, así como se dará un tratamiento herbicida.

3º. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

## **CAPÍTULO II. LA POTESTAD DE DISCIPLINA TERRITORIAL.**

### **Sección1. Disposiciones Generales de la Disciplina Territorial.**

#### **Artículo 164. La disciplina territorial.**

La disciplina territorial es una potestad de ejercicio obligado por la Intendencia Departamental de Flores ante cualquier infracción territorial, adoptando las medidas de protección de la legalidad del Ordenamiento Territorial y sancionadoras previstas en esta Ordenanza.

Toda persona podrá demandar la observancia de la legislación territorial y de los instrumentos de ordenamiento territorial en todos los acuerdos, actos y resoluciones que adopten las instituciones departamentales.

### **Artículo 165. Medidas disciplinarias contra las infracciones territoriales.**

Cualquier acto o hecho de utilización del suelo, que conlleve la alteración física o jurídica del territorio realizado en contra de las disposiciones que integran el sistema jurídico del ordenamiento del territorio, dará lugar a la aplicación de las siguientes medidas de disciplina territorial:

- a) medida de protección de la legalidad territorial y, en su caso, a la restauración de la realidad física ilegítimamente alterada;
- b) la aplicación de la correspondiente multa.

La apertura de ambos expedientes podrá ser comunicada en la misma notificación.

### **Artículo 166. La inspección territorial.**

La Intendencia organizará un servicio de inspección territorial con la finalidad de proteger el cumplimiento del ordenamiento territorial y que tendrá como cometido investigar y comprobar que los actos de utilización del suelo se ajustan al Ordenamiento Territorial.

Cada inspector o unidad administrativa de inspección llevará un Libro de las visitas de inspección realizadas y un Registro de las actas que se hayan extendidos. Los inspectores deberán portar un documento oficial que acredite su condición para ejercer sus funciones. Las actas de la inspección gozan de presunción de veracidad

Los interesados y las Administraciones están obligados a prestar colaboración al servicio de inspección territorial, suministrándoles a los inspectores la información requerida, en especial, la relativa al contenido y antecedentes de los pertinentes actos administrativos que puedan legitimar la actuación.

Los inspectores tienen el deber de poner en conocimiento a la dependencia de la Intendencia que gestione la disciplina territorial los incumplimientos de la legalidad que observen.

Se configura como infracción territorial leve la obstaculización del ejercicio de la potestad inspectora como consecuencia de la negativa no fundada a facilitar la información solicitada por los inspectores. La reiteración en la negativa, será considerada una infracción grave.

## **Sección 2. Las medidas de protección de legalidad territorial.**

### **Artículo 167. El inicio del expediente para la aplicación de medidas de protección de legalidad territorial.**

Se procederá al inicio de expediente disciplinario cuando se verifique la existencia de actividades que indiquen:

- a) La subdivisión o construcción en lotes en zona donde no pueda autorizarse.
- b) La subdivisión o construcción no autorizada, o ante la constatación de la existencia en zona no habilitada para tal fin o sin previa autorización, de: fraccionamiento; loteo y construcciones.
- c) La implantación de usos en zona donde no pueda autorizarse.

El expediente se desarrollará en función de si los actos están en curso de ejecución o han finalizado.

### **Artículo 168. Expediente para la aplicación de medidas de protección de la legalidad territorial en actos en curso de ejecución.**

Una vez que la Intendencia constate por el Acta de la Inspección Territorial o por otro medio, que están en curso de ejecución actos de uso del suelo sin el correspondiente permiso -cuando éste fuera necesario-, o cuando no se ajusten a las condiciones establecidas en el mismo, se procederá a incoar expediente para adoptar medidas dirigidas a la protección de la legalidad territorial.

La iniciación del expediente será inmediatamente comunicada al propietario de la parcela y, en su caso, al promotor de la edificación si fuera distinto, así como al constructor de la misma, con la indicación de que se abstengan de proseguir su ejecución. De igual forma, se le otorgará un plazo para solicitar la correspondiente autorización, que no será superior a un mes.

Asimismo, las dependencias de la Intendencia solicitarán a las empresas prestatarias de servicios que se abstengan de otorgar los mismos a la edificación objeto del expediente de protección de la legalidad territorial hasta tanto acontezca su regularización.

De proseguir la ejecución de las obras, aún antes de que se hubiese finalizado el plazo otorgado para la solicitud, la Intendencia, en el supuesto de que las mismas se ubiquen en inmuebles de titularidad privada, concurrirá ante la sede judicial, solicitando la inmediata detención de las obras y, en su caso, la demolición de las existentes si las mismas no fueran legalizables.

El expediente de protección de la legalidad territorial seguirá en sede judicial conforme a las previsiones del artículo 69 de la Ley N° 18.308 (modificado por el artículo 489 de la Ley N° 19.365). En aquellos casos, en que sea decretada por la Autoridad Judicial, la demolición, serán a cargo del infractor, los gastos que ocasionen.

Si el inmueble no fuera de titularidad privada, corresponderá al Intendente la orden de demolición de la edificación iniciada si la misma no fuera legalizable por ser contraria a las previsiones del Ordenamiento Territorial.

**Artículo 169. Expediente para la aplicación de medidas de protección de la legalidad territorial en actos de construcción ya finalizados.**

Si los actos detectados que incurran en infracción territorial se refieren a una edificación o construcción ya finalizada que carece del oportuno permiso, cuando éste fuera exigible, o cuando la misma no se ajusta a las condiciones del autorizado, se abrirá un expediente para la aplicación de medidas de protección de la legalidad territorial.

Si se trata de actos que pueden ser objeto de regularización, por ser conformes con el Ordenamiento Territorial, en la comunicación de la apertura del expediente, se requerirá al interesado para que presente la solicitud de legalización, acompañada de la documentación exigida en la reglamentación vigente, en el plazo máximo de treinta días hábiles. Una vez transcurrido, el mismo sin haber procedido a la solicitud de legalización, se aplicará la multa que corresponda por infracción grave en su máxima cuantía, y se impedirá el acceso a los servicios infraestructurales. En la edificación hasta tanto no sea legalizada no podrá autorizarse ninguna intervención.

En caso de que se solicite la legalización, el expediente para la aplicación de medidas de protección de legalidad será finalizado con la propia resolución de la legalización.

Si se trata de una edificación no legalizable en inmuebles de propiedad privada, se remitirán las actuaciones a la sede judicial, solicitando la demolición de las obras, todo ello, conforme a las previsiones del artículo 69 de la Ley N° 18.308 (modificado por el artículo 489 de la Ley N° 19.365). En aquellos casos, en que sea decretada por la Autoridad Judicial, la demolición, serán a cargo del infractor, los gastos que ocasionen.

Si se trata de una edificación no legalizable en inmueble de propiedad pública, se ordenará directamente por el Intendente su demolición, siendo igualmente de cargo del infractor los gastos que ocasionen, sin perjuicio de la tramitación previa de expediente disciplinario, en el que deberá otorgarse plazo de vista al interesado.

## **Artículo 170. Ejercicio de las medidas de protección de la legalidad territorial.**

El inicio del expediente para la adopción de las medidas de protección de la legalidad territorial en infracciones leves o graves deberá realizarse dentro del plazo de cuatro años desde que se finalizará la edificación construida en contra del sistema jurídico territorial.

En el caso de que los actos constituyan infracción muy grave, el inicio del expediente para la adopción de las medidas para proteger la legalidad territorial se realizará antes del transcurso de seis años a contar desde la finalización de los actos de edificación. No obstante, las infracciones en inmuebles de titularidad pública no estarán sometidas a plazo para el ejercicio de medidas de protección de la legalidad territorial, estando la Intendencia Departamental de Flores legitimada para adoptar las medidas en todo momento.

Aquellas edificaciones que constituyan infracciones graves o muy graves, respecto de las que ha transcurrido el plazo indicado en los incisos anteriores para el inicio del ejercicio de las acciones de protección de la legalidad territorial, se calificarán en situación de ilegalidad y únicamente podrán desarrollarse en ellas las simples obras de conservación exigidas para el mantenimiento de su seguridad y habitabilidad, aplicándose un régimen análogo al de fuera de ordenamiento de carácter absoluto.

No obstante, aquellas edificaciones construidas sin permiso pero que resultan conformes con el Ordenamiento Territorial, una vez transcurra el plazo de cuatro años desde su finalización, sin incoarse el oportuno expediente de protección de la legalidad territorial o sin solicitar la legalización, quedarán en situación de legalizable. Podrán autorizarse en ellas las simples intervenciones de conservación, consolidación, mejoras y reformas menores. La autorización de intervenciones de reforma general o de ampliación (siempre que éstas estén admitidas por las condiciones de ordenamiento aplicables), precisarán integrar en el proyecto el conjunto edificatorio, y la autorización de estas intervenciones implicará la legalización del conjunto, sin que proceda la imposición de multa.

## **Artículo 171. Expediente para la aplicación de medidas de protección de la legalidad territorial contra actividades sin permiso.**

Si en un padrón se lleva a cabo una actividad comercial, extractiva o industrial no permitida de acuerdo al ordenamiento territorial, se resolverá el expediente con la clausura de la actividad, hasta tanto proceda el contraventor a adecuar su actividad a la normativa vigente, a efectos de poder continuar con la misma sin perjuicio de las multas a que pudiere ser sujeto.

Esta medida de clausura podrá adoptarse en cualquier momento sin incidencia alguna del transcurso del tiempo desde que se inició la actividad sin el permiso.

Si la actividad se desarrolla en edificio sin permiso, se abrirá el expediente de protección de legalidad específico, incorporándose en la comunicación del mismo la orden de clausura de la actividad.

#### **Artículo 172. Relaciones con empresas suministradoras.**

Cuando se presuma que viviendas o conjuntos de viviendas que formen parte de asentamientos humanos ilegales, corresponden a núcleos familiares cuyo ingreso no supere el nivel de pobreza, las empresas públicas prestadoras de servicios de potable, energía eléctrica, telefonía y transmisión de datos, deberán requerir informe previo del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) para brindar servicios.

En los demás casos de vivienda o usos no residenciales de cualquier tipo, las empresas suministradoras se abstendrán de dar servicios a las edificaciones y actividades implantadas en contra del ordenamiento territorial o cuando carezcan del correspondiente permiso, con la excepción de agua potable y saneamiento en los casos de vivienda.

En estos casos, descritos por el inciso precedente, la Intendencia remitirá oficio a las empresas prestatarias de servicios a efectos que no otorguen los mismos a las edificaciones y usos en curso de expedientes de protección de legalidad, o en su caso, requerirles que interrumpan los mismos con advertencia de incurrir en falta grave.

### **Sección 3. Las sanciones de las infracciones territoriales.**

#### **Artículo 173. Expediente para la aplicación de sanciones.**

Toda obra, modificación predial, así como todo acto o hecho que se traduzca en la alteración física del territorio, hecha sin haberse obtenido el permiso respectivo o en contravención de los instrumentos de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de la aplicación de la medida de protección de legalidad que corresponda, con una multa de 50 UR a 50.000 UR, de acuerdo al carácter o gravedad de la misma, conforme a las reglas establecidas en el artículo siguiente.

La multa será establecida previa tramitación de las actuaciones correspondientes, que en todo caso respetarán los principios y exigencias del debido proceso administrativo.

Si la multa no es abonada dentro de los diez días hábiles siguientes a la notificación de la sanción, ésta se cobrará con los recargos correspondientes conjuntamente con el impuesto de contribución inmobiliaria del padrón o los padrones donde ocurrió el evento ilícito y por todo el tiempo de duración de la infracción.

El contraventor será intimado a corregir la situación, mediante la adopción de la resolución que corresponda en el expediente de protección de la legalidad, además de la sanción impuesta en el expediente sancionador.

#### **Artículo 174. Calificación de Infracciones territoriales e importes de las multas.**

1. Son faltas muy graves, las siguientes infracciones territoriales:

1º. Los fraccionamientos o subdivisiones de terrenos no autorizados en cualquier categoría de suelo.

2º. Las edificaciones no autorizadas en ámbitos con atributo de potencialmente transformable.

3º. Las edificaciones no autorizadas en ámbitos del suelo rural, cuando precisen dicha autorización.

4º. Las afectaciones a terrenos destinados a usos públicos.

5º. Las afectaciones de bienes o terrenos catalogados o de protección arqueológica

6º. La implantación de usos no autorizados potencialmente molestos o/y de impacto ambiental adverso significativo.

7º. Los incumplimientos de deberes territoriales que constituyan causa de declaración de caducidad de un PAI aprobado, conforme a las previsiones de esta Ordenanza.

8º. Las faltas graves cuando, el infractor no cumplimente el requerimiento de su adaptación a la legalidad.

Con carácter general las faltas muy graves serán sancionadas con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor de la obra construida ilegalmente, graduándose en un cinco por ciento adicional de incremento por cada circunstancia agravante o en una disminución del cinco por ciento, en atención a cada circunstancia atenuante. En todo caso, la sanción tendrá una cuantía mínima de 2.001 UR y un máximo de 50.000 UR.

En el caso de fraccionamientos realizados irregularmente, el importe de la multa será como mínimo equivalente al mayor beneficio inmobiliario que resulte para el conjunto de lotes.

2. Constituyen faltas graves, las siguientes infracciones territoriales:

1º. La ejecución de actos de edificación sin permiso o contraviniendo sus condiciones en suelo urbano o suburbano, salvo que constituya un supuesto de infracción muy grave.

2º. El incumplimiento o falsedad por el interesado de una declaración de responsabilidad para iniciar la ejecución de un acto de uso del suelo, cuando el declarado no precisase previa autorización.

3º. El incumplimiento del deber de conservar o de edificar, cuando transcurran los plazos para ello.

4º. El incumplimiento del deber de completar las obras precisadas para que alcance la condición de solar las parcelas del suelo urbano consolidado.

5º. Otros incumplimientos de deberes vinculados a una actuación de transformación, no indicados en el inciso anterior.

6º. La inobservancia de las medidas cautelares adoptadas.

7º. La prestación por empresas suministradoras de servicios a las edificaciones e instalaciones que no cuenten con la autorización o permiso correspondiente, con excepción de las viviendas o conjuntos de viviendas que formen parte de asentamientos humanos ilegales, corresponden a núcleos familiares cuyo ingreso no supere el nivel de pobreza.

El infractor de las faltas graves será sancionado con una multa equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de la obra construida ilegalmente, graduándose en un tres por ciento adicional de incremento por cada circunstancia agravante o en una disminución del tres por ciento, en atención a cada circunstancia atenuante. En todo caso, la sanción tendrá una cuantía mínima de 501 UR y un máximo de 2.000 UR.

3. Son faltas leves, cualquier infracción del ordenamiento territorial que no sea grave o muy grave, así como la primera obstaculización de las funciones de la Inspección Territorial.

El infractor, en las faltas leves, será sancionado con una multa en cuantía comprendida en la siguiente escala: de un mínimo de 50 UR y un máximo de 500 UR, graduándose en atención a las circunstancias concretas

El importe de las multas resultantes será reducido a la mitad de su cuantía si el infractor voluntariamente recompone la situación anterior a la infracción u obtiene la legalización.

5. Son circunstancias agravantes:

a) El empleo de violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargados del cumplimiento de la legalidad, o mediación de soborno, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.

b) La manipulación de los supuestos de hecho, la declaración de datos falsos o incorrectos o la falsificación de documentos, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.

c) El aprovechamiento en beneficio propio de una grave necesidad pública o de los particulares perjudicados.

d) La comisión de la infracción por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por cualesquiera infracciones graves o muy graves en los últimos cuatro años.

e) La persistencia en la ejecución de las obras, actuaciones o usos tras la advertencia del inspector territorial.

f) El beneficio económico obtenido de la infracción.

6. Son circunstancias atenuantes:

a) La ausencia de intención de causar un daño tan grave a los intereses públicos o privados afectados.

b) La reparación voluntaria y espontánea del daño causado.

c) La paralización de las obras o el cese en la actividad o uso, de modo voluntario, tras la pertinente advertencia del inspector o de la orden de la Intendencia.

d) La realización de la infracción sin consideración al posible beneficio económico.

## **TÍTULO V: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y ADICIONALES.**

### **AJUSTES NORMATIVOS**

#### **BIENES PATRIMONIALES FUERA DEL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE TRINIDAD.**

Los bienes patrimoniales que se encuentran inventariados fuera del Área Central de la Ciudad de Trinidad de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 0884/2016 deberán ajustarse a sus disposiciones en todo lo que fuera pertinente.

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA.**

Quedan derogadas todas las normas departamentales que se opongan a lo dispuesto en el presente decreto.

Publíquese.