

# Proyecto de Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial sostenible

Presentado al Parlamento por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente de la República de Uruguay el 12 de septiembre de 2006

## TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### Artículo 1. Objeto

La presente Ley establece el marco regulador general para el ordenamiento y desarrollo territorial sostenible, sin perjuicio de las demás normas aplicables y de las regulaciones, que por remisión de ésta, establezcan el Poder Ejecutivo y los Gobiernos Departamentales. A tal fin:

- a) define las competencias e instrumentos de planificación, participación y actuación en la materia;
- b) orienta el proceso de ordenamiento del territorio hacia la consecución de objetivos de interés nacional y general;
- c) diseña los instrumentos de ejecución de los planes y de actuación territorial.

### Artículo 2. Declaración de interés general

Declárase de interés general el ordenamiento del territorio y de las zonas sobre las que la República ejerce su soberanía y jurisdicción. El ordenamiento territorial es cometido esencial del Estado y sus disposiciones son de orden público.

### Artículo 3. Concepto y finalidad

A los efectos de la presente Ley, el ordenamiento territorial es el conjunto de acciones transversales del Estado que tienen por finalidad mantener y mejorar la calidad de vida de la población, la integración social en el territorio y el uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos naturales y culturales.

El ordenamiento territorial es una función pública que se ejerce a través de un sistema integrado de directrices, programas, planes y actuaciones de las instituciones del Estado con competencia a fin de organizar el uso del territorio.

Para ello, reconoce la concurrencia de competencias e intereses, genera instrumentos de promoción y regulación de las actuaciones y procesos de ocupación, transformación y uso del territorio.

### Artículo 4. Materia del ordenamiento territorial

El ordenamiento y desarrollo territorial sostenible comprende:

- a) La definición de estrategias de desarrollo sostenible, uso y manejo del territorio en función de objetivos sociales, económicos, urbanísticos y ecológicos, a través de la planificación.
- b) El establecimiento de criterios para la localización de las actividades económicas y sociales.
- c) La identificación y definición de áreas especiales de protección, por su interés ecológico, patrimonial, paisajístico, cultural y de conservación del medio ambiente y los recursos naturales.
- d) La identificación de zonas de riesgo por la existencia de fenómenos naturales o de instalaciones peligrosas y asentamientos humanos vulnerables.
- e) La definición de equipamiento e infraestructuras y de estrategias de consolidación del sistema de asentamientos humanos.
- f) La previsión de territorio a los fines y usos previstos en los planes.
- g) El diseño y adopción de instrumentos y procedimientos de gestión que promuevan la planificación del territorio.
- h) La elaboración e instrumentación de programas, proyectos y actuaciones con incidencia territorial.
- i) La promoción de estudios para la identificación y análisis de los procesos políticos, sociales y económicos de los que derivan las modalidades de ocupación y ordenamiento del territorio.

### Artículo 5. Principios rectores del ordenamiento territorial

Son principios rectores del ordenamiento y desarrollo territorial sostenible:

1. La adopción de las decisiones y las actuaciones sobre el territorio a través de la planificación ambientalmente sustentable, con equidad social y cohesión territorial.
2. La coordinación y cooperación, sin perjuicio de las competencias atribuidas, entre sí de las entidades públicas que intervienen en los procesos del territorio y

el fomento de la concertación entre el sector público, el privado y el social.

3. La descentralización de la actividad de ordenamiento territorial y la promoción del desarrollo local y regional, poniendo en valor los recursos naturales, construidos y sociales presentes en el territorio.

4. La promoción de la participación ciudadana en los procesos de elaboración, implementación, seguimiento, evaluación y revisión de los instrumentos de ordenamiento territorial.

5. La distribución equitativa de las cargas y beneficios del proceso urbanizador entre los actores públicos y privados.

6. La recuperación por la comunidad de los mayores valores inmobiliarios generados por la planificación y actuación territorial pública.

7. La conciliación del desarrollo económico, la sustentabilidad ambiental y la equidad social, con objetivos de desarrollo integral, sostenible y cohesionado del territorio, compatibilizando una equilibrada distribución espacial de los usos y actividades y el máximo aprovechamiento de las infraestructuras y servicios existentes.

8. El desarrollo de objetivos estratégicos y de contenido social y económico solidarios, que resulten compatibles con la conservación de los recursos naturales y el patrimonio cultural y la protección de los espacios de interés productivo rural.

9. La creación de condiciones para el acceso igualitario de todos los habitantes a una calidad de vida digna, garantizando la accesibilidad a equipamientos y a los servicios públicos necesarios, así como el acceso equitativo a un hábitat adecuado.

10. La tutela y valorización del patrimonio cultural, constituido por el conjunto de bienes en el territorio a los que se atribuyen valores de interés ambiental, científico, educativo, histórico, arqueológico, arquitectónico o turístico, referidos al medio natural y la diversidad biológica, unidades de paisaje, conjuntos urbanos y monumentos.

11. La prevención de los conflictos con incidencia territorial.

12. El carácter público de la información territorial producida por las instituciones el Estado.

## TÍTULO II

### DERECHOS Y DEBERES TERRITORIALES CIUDADANOS

#### **Artículo 6.** *Derechos territoriales de las personas*

1. Derecho a un ordenamiento territorial adecuado a los intereses generales. Toda persona tiene derecho a que los poderes públicos establezcan un ordenamiento territorial adecuado a los intereses generales en el marco de los principios rectores del ordenamiento territorial.

2. Derecho a la participación en la elaboración de los planes. Toda persona tiene derecho a la participación en los procedimientos de elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial.

3. Derecho a la acción pública en defensa del ordenamiento territorial. Toda persona tiene el derecho de exigir a los gobiernos la iniciación de acciones

tendientes a corregir las infracciones territoriales. De igual forma podrán exigir ante la sede judicial correspondiente la observancia de la legislación territorial y de los instrumentos de ordenamiento en todos los acuerdos, actos y resoluciones que adopten las instituciones públicas.

4. Derecho de acceso a la información territorial. Toda persona tiene derecho al acceso a la información sobre el territorio que dispongan las instituciones públicas.

5. Derecho a la información sobre el ordenamiento territorial. Toda persona podrá examinar gratuitamente la documentación integrante de los instrumentos de ordenamiento territorial en los registros de planes existentes. Asimismo tendrá derecho a ser informado por escrito por las instituciones públicas competentes de las condiciones territoriales aplicables a una zona determinada.

6. Derecho a uso y accesibilidad territorial. Toda persona tiene derecho al uso común y general de las redes viales, circulaciones peatonales, ribera de los cursos de agua, zonas libres y de recreo públicas y a acceder en condiciones no discriminatorias a equipamientos y servicios de uso público, de acuerdo con las normas existentes. Los instrumentos de ordenamiento territorial pertinentes establecerán las condiciones que deban reunir, al menos, los espacios públicos y los inmuebles de concurrencia pública, de forma que se garantice a todas las personas con movilidad reducida o limitación sensorial, la accesibilidad y el uso libre y seguro de su entorno.

#### **Artículo 7.** *Deberes territoriales de las personas*

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

Asimismo las personas tienen el deber de proteger el medio ambiente, los recursos naturales y el patrimonio cultural y de conservar y usar cuidadosamente los espacios y bienes públicos territoriales.

## TÍTULO III

### INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

## CAPÍTULO I

### Disposiciones Generales

#### **Artículo 8.** *Tipos de instrumentos*

La planificación y ejecución se ejercerá a través de los siguientes instrumentos:

- a. instrumentos del ámbito nacional: Directrices Nacionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible y Programas Nacionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible;
- b. instrumentos de ámbito regional: Estrategias Regionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible;
- c. instrumentos de ámbito departamental: Directrices Departamentales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, Ordenanzas Departamentales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible,

- Planes Locales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible;
- d. instrumentos de ámbito interdepartamental;
  - e. instrumentos especiales de ordenamiento y desarrollo territorial sostenible.

La elaboración y aprobación de los instrumentos del ámbito nacional corresponde al Gobierno Nacional.

La elaboración y aprobación de los instrumentos del ámbito regional se realizará en forma concertada entre el Gobierno Nacional y los Gobiernos Departamentales comprendidos.

La elaboración y aprobación de los demás instrumentos es de competencia exclusiva de los Gobiernos Departamentales.

En la elaboración de los diferentes instrumentos se observarán los principios de información, participación, cooperación y coordinación entre las entidades públicas, sin perjuicio del respeto de la competencia atribuida a cada una de ellas.

Los instrumentos de planificación territorial referidos son complementarios y no excluyentes de otros planes y demás instrumentos destinados a la regulación de actividades con incidencia en el territorio dispuestos en la legislación específica correspondiente, excepto los que la presente Ley anula, modifica o sustituye.

#### **Artículo 9.** *Naturaleza y alcance*

Los instrumentos de ordenamiento territorial son de orden público y obligatorios en los términos establecidos en la presente Ley. Sus determinaciones serán vinculantes para los planes, proyectos y actuaciones de las instituciones públicas, entes y servicios del Estado y de los particulares.

## **CAPÍTULO II**

### **Instrumentos de ordenamiento y desarrollo territorial sostenible de ámbito nacional y regional**

#### **Artículo 10.** *Directrices Nacionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible*

Las Directrices Nacionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible constituyen el instrumento general de la política pública en la materia.

Las Directrices Nacionales tendrán por objeto:

- a) El establecimiento de las bases y principales objetivos estratégicos nacionales en la materia.
- b) La definición básica de la estructura territorial y la identificación de las actuaciones territoriales estratégicas.
- c) La formulación de criterios, lineamientos y orientaciones generales para los demás instrumentos de ordenamiento territorial, para las políticas sectoriales con incidencia territorial y para los proyectos de inversión pública con impacto en el territorio nacional.
- d) La determinación de los espacios sujetos a un régimen especial de protección del medio ambiente y sus áreas adyacentes y las modalidades de aprovechamiento, uso y gestión de los recursos naturales.

- e) La propuesta de los incentivos y sanciones a aplicar por los organismos correspondientes que contribuyan a la concreción de los planes.
- f) La proposición de medidas de fortalecimiento institucional y el apoyo a la coordinación y cooperación, para la gestión planificada del territorio.

#### **Artículo 11.** *Elaboración y aprobación de las Directrices Nacionales*

Las Directrices Nacionales serán elaboradas por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, a través de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, en el marco del Comité Nacional de Desarrollo Territorial y con el asesoramiento de la Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial.

En el proceso de elaboración de las Directrices Nacionales se garantizará la participación directa de las entidades públicas con competencia relevante en la materia y de los Gobiernos Departamentales.

El proyecto será elevado al Poder Ejecutivo, el que lo remitirá al Poder Legislativo para su aprobación.

#### **Artículo 12.** *Programas Nacionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible*

Constituyen Programas Nacionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible los instrumentos cuyo objetivo fundamental será establecer las bases estratégicas y las acciones para la coordinación y cooperación entre las instituciones públicas en ámbitos territoriales concretos o en el marco de sectores específicos de interés territorial nacional.

La elaboración de los Programas Nacionales corresponde al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, a través de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, por sí o mediante la elaboración conjunta de éste con otros organismos públicos, en el marco del Comité Nacional de Desarrollo Territorial y con el asesoramiento de la Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial.

Los Programas Nacionales serán elevadas al Poder Ejecutivo para su aprobación. Tendrán la vigencia y mecanismos de revisión que establezcan.

#### **Artículo 13.** *Estrategias Regionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible*

Constituyen Estrategias Regionales de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Sostenible los instrumentos de carácter estructural referidos a partes del territorio nacional que, abarcando en todo o en parte áreas de dos o más departamentos que comparten problemas y oportunidades en materia de desarrollo y gestión territorial, precisan de coordinación supradepartamental para su óptima y eficaz planificación.

Las Estrategias Regionales contendrán al menos las siguientes determinaciones:

- a) Objetivos regionales de mediano y largo plazo para el ordenamiento y desarrollo territorial sostenible.
- b) Lineamientos de estrategia territorial contemplando la acción coordinada del Gobierno Nacional,

- los Gobiernos Departamentales y los actores privados.
- c) La planificación de servicios e infraestructuras territoriales.
  - d) Propuestas de desarrollo regional y fortalecimiento institucional.

**Artículo 14.** *Elaboración y aprobación de las Estrategias Regionales*

Las Estrategias Regionales, serán elaboradas mediante un procedimiento de concertación formal entre el Gobierno Nacional representado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y los Gobiernos Departamentales involucrados.

Se establecerán en cada caso y de forma consensuada el ámbito y el procedimiento de elaboración, debiéndose prever la participación del Comité Nacional de Desarrollo Territorial y la consulta con los principales actores de la sociedad civil.

Las Estrategias Regionales serán aprobadas por el Poder Ejecutivo y por los Gobiernos Departamentales involucrados.

### CAPÍTULO III

#### Instrumentos de ordenamiento y desarrollo territorial sostenible de los ámbitos departamental e interdepartamental

**Artículo 15.** *Competencias departamentales de ordenamiento territorial*

Los Gobiernos Departamentales tendrán la competencia 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, en todo el territorio departamental mediante la elaboración, aprobación e implementación de los instrumentos establecidos por esta Ley, en el marco de la legislación aplicable.

**Artículo 16.** *Ordenanza Departamental de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible*

La Ordenanza Departamental de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible constituye el instrumento con las determinaciones generales respecto a la gestión, planificación y actuación territorial en toda la jurisdicción del departamento.

La Ordenanza, al menos, incluirá:

- a) La definición de los instrumentos de planificación y actuación territorial a aplicar por el Gobierno Departamental y los procedimientos y contenidos de los instrumentos departamentales.
- b) La definición de procedimientos y criterios para la elaboración de planes, la definición de estándares y normas generales de regulación del uso del suelo y régimen urbanístico, fraccionamientos, condiciones generales para las obras y transformaciones territorial y las normas de administración y policía territorial.
- c) La determinación de normas generales de regulación territorial, protección del medio ambiente y recursos

naturales, del patrimonio cultural y de los bienes de dominio público.

- d) Las normas de aplicación en el territorio que carezca de Planes Locales de Ordenamiento Territorial, así como la delimitación de las áreas locales o microrregiones que requieran de éstos.

La Ordenanza podrá definir los límites territoriales de las categorías primarias en la categorización de suelo, así como las subcategorías secundarias dentro de éstas. A falta de Planes Locales de Ordenamiento Territorial, podrá especificar el ordenamiento de los centros poblados y sus microrregiones, en forma subsidiaria a la aprobación de aquéllos.

Es de competencia exclusiva de los Gobiernos Departamentales la elaboración y aprobación de las Ordenanzas Departamentales.

**Artículo 17.** *Directrices Departamentales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible*

Las Directrices Departamentales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible constituyen el instrumento que establece el ordenamiento estructural del territorio departamental, determinando las principales decisiones sobre el proceso de ocupación, desarrollo y uso del mismo.

Tienen como objeto fundamental planificar el desarrollo integrado y ambientalmente sustentable del territorio departamental, mediante el ordenamiento del suelo y la previsión de los procesos de transformación del mismo.

Es de competencia exclusiva de los Gobiernos Departamentales la elaboración y aprobación de las Directrices Departamentales.

**Artículo 18.** *Planes Locales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible*

Los Planes Locales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible constituyen los instrumentos de ordenamiento estructural y detallado de las áreas locales o microrregionales que lo requieran.

Tienen como objetivo fundamental planificar el desarrollo integrado y ambientalmente sustentable del territorio respectivo, mediante el ordenamiento, la transformación y el control de la utilización del suelo.

Los Planes Locales, al menos, incluirán:

- a) La definición de una estrategia de utilización del territorio coherente con los instrumentos de ordenamiento territorial de ámbito superior.
- b) La categorización del suelo en todo su ámbito, su ordenamiento estructural y detallado y los lineamientos para otros instrumentos de planificación.
- c) El establecimiento de la red básica de infraestructuras, de servicios y equipamientos públicos y de espacios libres.
- d) La formulación de lineamientos espaciales para las políticas sectoriales y los programas de actuación.

Es de competencia exclusiva de los Gobiernos Departamentales la elaboración y aprobación de los

presentes instrumentos, así como la definición del ámbito de cada Plan Local.

**Artículo 19.** *Planes Interdepartamentales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible*

Los Planes Interdepartamentales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible constituyen el instrumento que establece el ordenamiento estructural y detallado, formulado por acuerdo de partes, en los casos de microrregiones compartidas.

Tendrán la naturaleza de los Planes Locales de Ordenamiento Territorial y serán elaborados y aprobados por dos o más Gobiernos Departamentales.

#### CAPÍTULO IV

##### Instrumentos especiales de ordenamiento y desarrollo territorial sostenible

**Artículo 20.** *Instrumentos Especiales*

Constituyen Instrumentos Especiales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible los instrumentos complementarios o supletorios de los anteriores, entre los que se podrán incluir, entre otros: Planes Parciales, Planes Sectoriales, Programas de Actuación Integrada y los Inventarios, Catálogos y otros instrumentos de protección de Bienes y Espacios.

Los Instrumentos Especiales deberán ser aprobados por las respectivas Juntas Departamentales y tendrán efecto vinculante sobre los derechos y deberes de las personas y de la propiedad inmueble.

**Artículo 21.** *Planes Parciales y Planes Sectoriales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible*

Los Planes Parciales constituyen instrumentos para el ordenamiento detallado de áreas identificadas por el Plan Local o por otro instrumento, con el objeto de ejecutar actuaciones territoriales específicas de: protección o fomento productivo rural; renovación, rehabilitación, revitalización, consolidación, mejoramiento o expansión urbana; conservación ambiental y de los recursos naturales o el paisaje; entre otras.

Los Planes Sectoriales constituyen instrumentos para la regulación detallada de temas específicos en el marco del Plan Local o de otro instrumento y en particular para el ordenamiento de los aspectos territoriales de las políticas y proyectos sectoriales con impacto estructurante.

Los Planes Parciales y los Planes Sectoriales serán aprobados por las respectivas Juntas Departamentales y se formalizarán en los documentos adecuados conforme a la Ordenanza Departamental.

**Artículo 22.** *Programas de Actuación Integrada*

Los Programas de Actuación Integrada constituyen el instrumento para la transformación de sectores de suelo categoría urbana, suelo categoría sub-urbana o con el atributo de potencialmente transformable e incluirán, al menos:

- a) la delimitación del ámbito de actuación en una parte de suelo con capacidad de constituir una unidad territorial a efectos de su ordenamiento y actuación;
- b) la programación de la efectiva transformación y ejecución;
- c) las determinaciones estructurantes, la planificación pormenorizada y las normas de regulación y protección detalladas aplicables al ámbito.

Tienen por finalidad el cumplimiento de los deberes territoriales de cesión, equidistribución de cargas y beneficios, retorno de las valoraciones, urbanización, construcción o desarrollo entre otros.

El acuerdo para autorizar la formulación de un Programa de Actuación Integrada se adoptará por la Intendencia de oficio o a instancia de parte, la que deberá presentar la propuesta del ámbito sugerido y justificación de la viabilidad de la actuación.

La Intendencia podrá autorizar la elaboración del Programa de Actuación Integrada y la posterior ejecución por gestión pública, privada o mixta, según los criterios establecidos en la Ordenanza Departamental.

La elaboración por iniciativa privada únicamente podrá autorizarse cuando cuente con la conformidad de la mayoría de los propietarios de suelo en el ámbito propuesto y se ofrezcan garantías suficientes de su ejecución, todo ello en arreglo a lo que establezca además la Ordenanza Departamental.

**Artículo 23.** *Inventarios, Catálogos y otros instrumentos de protección de Bienes y Espacios*

Los Inventarios, Catálogos y otros instrumentos de protección de Bienes y Espacios son instrumentos complementarios de ordenamiento territorial, que identifican y determinan el régimen de protección para las construcciones, conjuntos de edificaciones y otros bienes, espacios públicos, sectores territoriales o zonas de paisaje en los que las intervenciones se someten a requisitos restrictivos a fin de asegurar su conservación o preservación acordes con su interés cultural de carácter histórico, arqueológico, artístico, arquitectónico, ambiental o patrimonial de cualquier orden.

Éstos se podrán aprobar como instrumentos independientes o como simples documentos integrados en los otros instrumentos de ordenamiento y desarrollo territorial sostenible.

Las Intendencias mantendrán un registro actualizado de todos los inmuebles inventariados o catalogados, con información suficiente de su situación física y jurídica y la expresión de las medidas y grado de protección a que estén sujetos. Esta información deberá ser inscrita en el Inventario Nacional de Ordenamiento Territorial.

#### Capítulo V

##### Elaboración de los instrumentos de ordenamiento y desarrollo territorial sostenible

**Artículo 24.** *Elaboración de los instrumentos de ámbito departamental*

Corresponde a la Intendencia la iniciativa para la elaboración de los instrumentos del ámbito departamental y serán aprobados por la Junta Departamental en las condiciones que determina la

presente Ley. El Poder Ejecutivo y los entes y servicios públicos prestarán su colaboración y facilitarán los documentos e información necesarios.

**Artículo 25.** *Puesta de Manifiesto. Suspensión cautelar*

En el proceso de elaboración de los instrumentos de los ámbitos regional, departamental e interdepartamental se redactará el avance que contenga los principales estudios realizados y los criterios y propuestas generales que orientarán la formulación del documento final.

El órgano competente dispondrá, en todos los casos indicados en el inciso precedente, la Puesta de Manifiesto del avance por un período no menor a los treinta días a efectos de la consulta y recepción de las observaciones, la que será ampliamente difundida.

A partir del inicio de la elaboración de los avances de los instrumentos, los Gobiernos Departamentales podrán establecer fundadamente como medida cautelar, la suspensión de las autorizaciones de usos, fraccionamientos, urbanización, construcción o demolición, en ámbitos territoriales estratégicos o de oportunidad. La suspensión cautelar se extinguirá, en todos los casos, con la aprobación definitiva del instrumento respectivo.

**Artículo 26.** *Aprobación previa y Audiencia Pública*

Los instrumentos se someterán a la consideración del órgano competente para adoptar su aprobación previa, a efectos de abrir el período de audiencia pública y solicitud de informes.

La audiencia pública será obligatoria para los Planes Locales y para todos los Instrumentos Especiales, siendo su realización facultativa para los restantes instrumentos.

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

Se podrán solicitar informes a las instituciones públicas, entes y servicios descentralizados respecto a las incidencias territoriales en el ámbito del instrumento.

Previo a la aprobación definitiva, se deberá solicitar al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente el informe sobre la correspondencia del instrumento con los demás vigentes y realizar el procedimiento ambiental que corresponda, el que dispondrá del plazo de treinta días hábiles desde la recepción para expedirse, vencido el cual sin pronunciamiento se entenderá como emitidos en sentido favorable.

**Artículo 27.** *Naturaleza jurídica. Publicación*

Los instrumentos del ámbito departamental tendrán la naturaleza jurídica de Decretos Departamentales a todos sus efectos.

La omisión de las instancias obligatorias de participación ciudadana acarreará la nulidad del instrumento de ordenamiento territorial pertinente.

Todos los instrumentos previstos en la presente Ley deberán ser publicados en el Diario Oficial e, integralmente incluyendo los recaudos gráficos, en la página web oficial correspondiente.

**Artículo 28.** *Efectos de la entrada en vigor de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial*

La entrada en vigor de los instrumentos previstos en la presente Ley producirá los siguientes efectos:

- a) La vinculación de los terrenos, instalaciones y edificaciones al destino definido por el instrumento y al régimen jurídico del suelo que les sea de aplicación.
- b) No podrán otorgarse autorizaciones contrarias a las disposiciones de los instrumentos. Esta determinación alcanza al proceso de Autorización Ambiental Previa que se tramitará sólo para proyectos encuadrados en el instrumento de ordenamiento y desarrollo territorial aplicable. En los casos de apertura de minas y canteras quedará habilitada de oficio la gestión para la posible revisión del instrumento que se trate.
- c) La declaración automática de fuera de ordenamiento, total o parcialmente incompatibles con el instrumento respectivo, para las instalaciones, construcciones, fraccionamientos o usos, concretados con anterioridad a la entrada en vigor y que resulten disconformes con el nuevo ordenamiento.
- d) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones de carácter vinculante para todas las personas, públicas y privadas.
- e) La obligatoriedad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración de los medios de ejecución forzosa frente a los incumplimientos.
- f) La declaración de utilidad pública sobre los terrenos, instalaciones y construcciones correspondientes, cuando prevean obras públicas o delimiten ámbitos de actuación a ejecutar mediante expropiación.

Existiendo instrumento vigente, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial, MEVIR y toda entidad pública, deberán construir las viviendas objeto de su competencia únicamente dentro de las previsiones de dichos instrumentos, obteniendo previamente el permiso de construcción respectivo. Esta disposición también rige para todo tipo de construcciones de la Administración Central, los entes y servicios descentralizados, cuando construyan por sí o mediante contrato de cualquier tipo.

El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente expedirá un dictamen técnico de Viabilidad Territorial en caso de no existir instrumentos de ordenamiento y desarrollo territorial sostenible vigentes y aplicables para la zona de implantación de un emprendimiento para el que corresponda la autorización ambiental previa de acuerdo con la Ley 16.466 de 19 de enero de 1994 y su reglamentación.

**Artículo 29.** *Seguimiento durante la vigencia*

Los instrumentos de ordenamiento territorial conforme a la presente Ley deberán prever mecanismos de seguimiento, control y evaluación técnica y monitoreo ciudadano, durante el período de vigencia, con independencia de sus determinaciones para la revisión total o parcial. Las entidades públicas responsables de la implementación y aplicación de las disposiciones de los instrumentos deberán rendir cuenta de su actividad regularmente, poniendo de manifiesto los resultados de su gestión.

**Artículo 30.** *Revisión de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial*

Las modificaciones en las determinaciones de los instrumentos deberán ser establecidas por instrumentos de igual jerarquía y observando el mismo procedimiento seguido para su elaboración y aprobación.

Toda alteración del ordenamiento establecida por un instrumento que aumente la edificabilidad o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias para mantener la proporcionalidad y calidad de los equipamientos.

Los instrumentos serán revisados cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que él mismo defina, así como siempre que se pretenda introducir alteraciones en él o en el territorio.

Los instrumentos podrán prever procedimientos de revisión menos exigentes para modificaciones de aquellas determinaciones que hayan definido como no sustanciales.

**TÍTULO IV****LA PLANIFICACIÓN PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE****CAPÍTULO I****Disposiciones Básicas****Artículo 31.** *Categorización de suelo en el territorio*

La competencia exclusiva del Gobierno Departamental para la categorización de suelo en el territorio del departamento se ejercerá mediante los instrumentos de ordenamiento territorial de su ámbito.

El suelo se podrá categorizar en: suelo categoría rural, suelo categoría urbana, suelo categoría sub-urbana. Para cada categoría podrán disponerse en los instrumentos subcategorías, además de las que se establecen en la presente Ley.

Los Gobiernos Departamentales podrán categorizar con carácter cautelar como suelo categoría sub-urbana suelo categoría rural, áreas de territorio que entiendan necesario proteger hasta tanto elaboren instrumentos que lo categoricen en forma definitiva y dictarán simultáneamente las disposiciones de protección necesarias.

**Artículo 32.** *Suelo Categoría Rural*

El suelo categoría rural comprenderá las áreas de territorio que los instrumentos de ordenamiento territorial categoricen como tales, incluyendo las subcategorías:

- a) Suelo categoría rural productiva, que podrá comprender áreas de territorio cuyo destino principal sea la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar, minera o extractiva, o las que los instrumentos de ordenamiento territorial establezcan para asegurar la disponibilidad de suelo productivo y áreas en que éste predomine.
- b) Suelo categoría rural natural, que podrá comprender las áreas de territorio protegido con el fin de mantener el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales. Podrá comprender, asimismo, el álveo de las lagunas, lagos, embalses y cursos de agua del dominio público o fiscal, del mar territorial y las fajas de defensa de costas.

También podrá abarcarse como suelo categoría rural las zonas de territorio con aptitud para la producción rural cuando se trate de áreas con condiciones para ser destinadas a fines agropecuarios, forestales o similares y que no se encuentren en ese uso.

A los efectos de lo dispuesto por el numeral 1.º del Artículo 297 de la Constitución de la República, así como toda otra legislación y en especial sobre fraccionamientos, se podrá comprender como incluido en el concepto de propiedad inmueble rural aquellos inmuebles y sus mejoras destinados a actividades primarias localizados en las zonas categorizadas como suelo rural por los instrumentos de ordenamiento territorial.

Los suelos de categoría rural quedan, por definición, excluidos de todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial o para instalaciones industriales, de logística o servicios y comprendidos en toda otra limitación que establezcan los instrumentos.

**Artículo 33.** *Suelo Categoría Urbana*

El suelo categoría urbana comprenderá las áreas de territorio de los centros poblados, fraccionadas, con las infraestructuras y servicios en forma regular y total, así como aquellas áreas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que los instrumentos de ordenamiento territorial pretenden mantener o consolidar el proceso de urbanización.

En el suelo categoría urbana los instrumentos podrán establecer las subcategorías de:

- a) Suelo categoría urbana consolidado, cuando se trate de áreas urbanizadas dotadas al menos de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse las parcelas.
- b) Suelo categoría urbana no consolidado, cuando se trate de áreas en las que, existiendo como mínimo redes de agua potable, vialidad y energía eléctrica, la ocupación de las parcelas por edificación alcance la calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que se destinen éstas.

Asimismo podrán tener la categoría de suelo categoría urbana no consolidado las zonas degradadas o

en desuso que, de conformidad con las previsiones de los instrumentos, deban ser objeto de actuaciones con la finalidad de su consolidación o renovación.

A los efectos de lo dispuesto por el numeral 1° del Artículo 297 de la Constitución de la República, así como toda otra legislación y en especial sobre fraccionamientos, el concepto de propiedad inmueble urbana se podrá adjudicar al suelo categoría urbana.

#### **Artículo 34. Suelo Categoría Sub-urbana**

El suelo categoría sub-urbana comprenderá las áreas de suelo constituidas por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que éstas predominen, dispersos en el territorio o contiguos a los centros poblados, según lo establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial.

Son instalaciones y construcciones propias de suelo categoría sub-urbana las: habitacionales, turísticas residenciales, deportivas, recreativas, industriales, de servicio, logística o similares, las que únicamente podrán localizarse en suelo categorizado como categoría sub-urbana o categoría urbana. A los efectos de lo dispuesto por el numeral 1.° del Artículo 297 de la Constitución de la República, así como toda otra legislación y en especial sobre fraccionamientos, el concepto de propiedad de inmuebles suburbanos se podrá adjudicar, en todo o en partes, indistintamente al suelo categoría sub-urbana o al suelo categoría urbana.

#### **Artículo 35. Atributo de potencialmente transformable**

Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán delimitar ámbitos de territorio como potencialmente transformables. Sólo se podrá transformar un suelo incluido dentro de una categoría en otra, en áreas con el atributo de potencialmente transformable.

Únicamente será posible incorporar terrenos a los suelos categoría urbana y categoría sub-urbana mediante la elaboración y aprobación de un programa de actuación integrada para una unidad de actuación específicamente delimitada dentro de suelo con el atributo de potencialmente transformable.

Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente programa de actuación integrada, el suelo con el atributo de potencialmente transformable estará sometido a las determinaciones establecidas para la categoría de suelo en que fuera incluido.

#### **Artículo 36. Condiciones generales de los instrumentos. Límites y estándares mínimos**

Los instrumentos de ordenamiento y desarrollo territorial sostenible en las áreas delimitadas de suelo categoría urbana, suelo categoría sub-urbana o suelo con el atributo de potencialmente transformable, preverán las reservas de espacios libres y equipamiento, así como límites de densidad y edificabilidad.

Con carácter general, en las actuaciones residenciales, industriales, de servicios, turísticas, deportivas, de recreación u otras, las reservas para espacios libres, equipamientos, cartera de tierras y otros destinos de interés municipal, departamental o nacional, sin perjuicio del área destinada a

circulaciones, no podrán ser inferiores al 10% (diez por ciento) del ámbito.

El Gobierno Departamental, atendiendo a las características socioeconómicas de su ámbito jurisdiccional o la dotación de áreas para circulaciones públicas del proyecto, podrá disminuir el citado estándar hasta en un 20% (veinte por ciento) respecto de lo establecido precedentemente.

Los terrenos antes referidos deberán ser cedidos de pleno derecho a la Intendencia o a la entidad pública que ésta determine, como condición inherente a la actividad de ejecución territorial.

En todos los casos los instrumentos de ordenamiento territorial exigirán que las nuevas urbanizaciones y fraccionamientos antes de su autorización definitiva:

- a) ejecuten la red vial y la conexión a la estructura vial general para continuidad de la trama preexistente en el ámbito;
- b) ejecuten las redes de infraestructura de: agua potable, drenaje de aguas pluviales, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público.

Los nuevos emprendimientos deberán asumir la ejecución de la totalidad de estas infraestructuras para asegurar a cada solar la posibilidad de conexión directa a ellas u otorgar garantía real o personal suficiente a favor del Gobierno Departamental por el valor de dichas infraestructuras.

La evacuación de aguas servidas deberá estar conectada a la red urbana preexistente en el sector o realizada a través de un sistema técnicamente avalado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, a través de la Dirección Nacional de Aguas y Saneamiento, y aprobado por la Intendencia para cada caso.

## **CAPÍTULO II**

### **Régimen general de los derechos y deberes territoriales de la propiedad inmueble**

#### **Artículo 37. Derechos generales de la propiedad de suelo**

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

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 presente Ley y, por remisión a ésta, a la concreción de los mismos que resulte de los instrumentos de ordenamiento territorial.

El cumplimiento de los deberes vinculados al ordenamiento territorial establecidos por la presente Ley es condición para el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad inmueble.

El ejercicio del derecho a desarrollar actividades y usos, a modificar, a fraccionar o a construir, por parte de cualquier persona, privada o pública, física o jurídica, en cualquier parte del territorio, está condicionado a la



obtención del acto administrativo de autorización respectivo, salvo la excepción prevista en el suelo categoría rural productiva.

**Artículo 38. Derecho de superficie**

El propietario de un inmueble, privado o fiscal, podrá conceder a otro el derecho de superficie de su suelo, por un tiempo determinado, en forma gratuita u onerosa, mediante escritura pública registrada y subsiguiente tradición. El derecho de superficie es el derecho real limitado sobre un inmueble ajeno que atribuye temporalmente parte o la totalidad de la propiedad y comprende el derecho a utilizar de bien según las disposiciones generales de la legislación aplicable y dentro del marco de los instrumentos de ordenamiento territorial y conforme al contrato respectivo. El titular del derecho de superficie tendrá respecto al bien objeto del mismo iguales derechos y obligaciones que el propietario del inmueble respecto de éste.

Extinguido el derecho de superficie, el propietario recuperará el pleno dominio del inmueble, así como las accesiones y mejoras introducidas en éste, salvo estipulación contractual en contrario.

**Artículo 39. Deberes generales relativos a la propiedad inmueble**

Se reconocen como deberes para los titulares de inmuebles, en el marco de la legislación vigente y en función del interés general, entre otros, los siguientes:

1. Deber de usar. Los propietarios de inmuebles deberán destinarlos efectivamente al uso dispuesto por los instrumentos de ordenamiento territorial conforme a la presente Ley y las determinaciones que se establezcan conforme a los mismos durante su aplicación. Este deber comprende la contribución a la acción de las entidades públicas en el marco de la legislación aplicable.
2. Deber de conservar. Todos los propietarios de inmuebles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando las obras de conservación oportunas y cumpliendo las disposiciones que a tal efecto dictamine el Gobierno Departamental competente.
3. Deber de proteger el medio ambiente y la diversidad. Todos los propietarios quedarán sujetos a las normas sobre protección del ambiente, los recursos naturales y el patrimonio natural, absteniéndose de cualquier actividad perjudicial para los mismos. Se comprende el deber de resguardar el inmueble frente al uso productivo de riesgo o la ocupación de suelo con fines habitacionales en zonas de riesgo.
4. Deber de proteger el patrimonio cultural. Todos los propietarios deberán cumplir las normas de protección del patrimonio cultural, histórico, arqueológico, arquitectónico, artístico y paisajístico, incumbe y afecta a todos los propietarios de bienes inmuebles.
5. Deber de edificar. Los propietarios deberán, a su costo, ejecutar las infraestructuras urbanas o las construcciones establecidas en las autorizaciones conferidas y en los plazos fijados por éstas, de conformidad con los instrumentos de ordenamiento territorial. Este deber comprende la obligatoriedad de

edificar en los lotes privados en una zona urbanizada cuando así lo determinen los instrumentos aplicables.

6. Deber de transferir. Los propietarios de los inmuebles deberán transferir gratuitamente cuando así legalmente corresponda, las áreas de suelo a la Administración que dispongan los instrumentos de ordenamiento territorial en el marco de lo establecido en la presente Ley.

7. Deber de cuidar. Los propietarios de inmuebles deberán vigilarlos y protegerlos 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.

8. Deber de rehabilitar y restituir. Los propietarios de inmuebles quedarán sujetos al cumplimiento de las normas de rehabilitación patrimonial o de restitución ambiental.

**CAPÍTULO III**

**Facultades y obligaciones territoriales particulares**

**Artículo 40. Régimen del suelo categoría rural productiva y del suelo categoría rural natural**

Los propietarios de terrenos categorizados como suelo categoría rural productiva o suelo categoría rural natural tienen derecho a la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, en general productiva rural o minera y extractiva, a las que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza, sin más limitaciones que las impuestas por la legislación aplicable.

Los demás usos en el suelo categoría rural productiva que pudieran ser admisibles por no implicar riesgos de su transformación, precisarán de la oportuna autorización de la Intendencia, si así lo dispusieran los instrumentos de ordenamiento territorial que se aprueben.

En el suelo categoría rural productiva y en el suelo categoría rural natural 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.

Quedan exceptuadas de la autorización para edificar en suelo categoría rural productiva la vivienda del productor rural y del personal del establecimiento y aquellas edificaciones directamente referidas a la actividad rural, salvo que un instrumento de ordenamiento territorial así lo exija.

**Artículo 41. Régimen del suelo categoría urbana consolidado**

Los propietarios de parcelas en suelo categoría urbana consolidado tendrán derecho a edificar y usar conforme a las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenamiento territorial, así como estarán obligados a ejecutar, a su costo, las obras de conexión de la parcela a las infraestructuras existentes a fin de garantizar la condición de solar de la misma.

En aquellos ámbitos señalados en los instrumentos de ordenamiento territorial y en los casos que determine la Intendencia, los propietarios de los solares baldíos o terrenos con edificación ruinosa, deberán edificarlos o rehabilitar sus construcciones, en el plazo máximo que establezcan los mismos.

**Artículo 42.** *Facultades de la propiedad inmueble en suelo categoría urbana no consolidado y suelo con el atributo de potencialmente transformable*

Los propietarios de inmuebles en suelo categoría urbana no consolidado, así como en suelo con el atributo de potencialmente transformable una vez incluido en un Programa de Actuación Integrada, tendrán las siguientes facultades:

- a) de promover su transformación y ejecución en las condiciones y requerimientos que se establecen en esta Ley;
- b) a la adjudicación de solares resultantes del fraccionamiento o urbanización en proporción a sus aportaciones al proceso de ejecución;
- c) de edificar en los solares resultantes adjudicados en proporción a su derecho, conforme a las determinaciones del instrumento y una vez cumplidos los deberes territoriales vinculados al proceso de ejecución.

Los propietarios que renuncien voluntariamente o sean excluidos del proceso de ejecución por aplicarse la expropiación, tendrán derecho a la indemnización legalmente prevista, sin incorporar a la valoración de ésta los beneficios que se derivan del proceso de ejecución.

Los propietarios de inmuebles en suelo con el atributo de potencialmente transformable no incluido en un Programa de Actuación Integrada tendrán derecho a presentar consultas e iniciativas a la Intendencia para acceder a la efectiva incorporación de los mismos al proceso de transformación territorial.

**Artículo 43.** *Obligaciones de la propiedad inmueble en suelo categoría urbana no consolidado y suelo con el atributo de potencialmente transformable*

Los propietarios de inmuebles en suelo categoría urbana no consolidado, así como en suelo con el atributo de potencialmente transformable una vez incluido en un Programa de Actuación Integrada, tendrán las siguientes obligaciones:

- a) de ejecutar a su costo las obras de urbanización del ámbito;
- b) de ceder a la Intendencia o a la entidad pública que ésta determine, de forma gratuita los terrenos del ámbito en los que se prevean por los instrumentos de ordenamiento territorial su destino a uso y dominio público;
- c) de ceder a la Intendencia los terrenos urbanizados edificables o inmuebles en los que se concrete el derecho a la participación de ésta en la distribución de los mayores beneficios que atribuya el instrumento al ámbito;
- d) de equidistribución de cargas y beneficios o compensación, distribuyendo de forma equitativa

entre todos los interesados del ámbito, los beneficios y cargas que se deriven de la ejecución del instrumento de ordenamiento territorial.

**Artículo 44.** *Régimen de los fraccionamientos en suelo categoría urbana y suelo con el atributo de potencialmente transformable*

No podrán autorizarse fraccionamientos en suelo categoría urbana o en suelo con el atributo de potencialmente transformable sin que se hayan construido efectivamente a costo del proponente todas las infraestructuras imprescindibles: red vial conectada a la red existente, red de agua potable, drenaje de aguas pluviales, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público, en las condiciones mínimas establecidas por esta Ley u otorgado garantía real o personal suficiente a favor del Gobierno Departamental por el valor.

En todo fraccionamiento autorizado con posterioridad a la presente Ley, las cesiones de solares o inmuebles en los que se concreta el derecho a la participación de los mayores valores de la acción territorial de los poderes públicos, además de las áreas destinadas al uso público, figurarán en los respectivos planos de proyecto, operándose la traslación de dominio de pleno derecho por esta circunstancia, de acuerdo con el Decreto Ley 14.530 de 1 de julio de 1976.

**Artículo 45.** *Régimen de indemnización*

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 sola derecho a indemnización alguna. La indemnización procederá únicamente en los casos de expropiación, o de limitaciones que desnaturalicen las facultades del derecho de propiedad, con daño cierto. No son indemnizables las afectaciones basadas en meras expectativas originadas en la ausencia de planes o en la posibilidad de su formulación.

**Artículo 46.** *Equidistribución de las cargas y beneficios*

Establécese la distribución equitativa de las cargas y beneficios generados por el ordenamiento territorial entre los titulares de los inmuebles involucrados en las acciones derivadas del mismo y de su ejecución.

Los instrumentos de ordenamiento territorial contendrán disposiciones que consagren un sistema adecuado de distribución equitativa de cargas y beneficios entre los propietarios de inmuebles involucrados en el ordenamiento territorial.

**Artículo 47.** *Retorno de las valorizaciones*

Se garantizará la participación de la comunidad en los mayores valores inmobiliarios resultantes de la regulación, ejecución de instrumentos de ordenamiento y actuación territorial de las entidades públicas.

Una vez que se aprueben los instrumentos de ordenamiento territorial, la Intendencia tendrá derecho, como administración territorial competente, a participar en el mayor valor inmobiliario que derive para dichos

terrenos de las acciones de ordenamiento territorial y su ejecución, en la proporción mínima que a continuación se establece:

1. En el suelo con el atributo de potencialmente transformable, el 5% (cinco por ciento) de la edificabilidad total atribuida al ámbito.
2. En el suelo categoría urbana, correspondiente a áreas objeto de renovación, consolidación o reordenamiento, el 15% (quince por ciento) de la mayor edificabilidad autorizada por el nuevo ordenamiento en el ámbito.

La participación 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.

Los promotores de la actuación, que manifiesten su interés y compromiso por edificar los inmuebles que deben ser objeto de cesión de acuerdo con el instrumento, podrán acordar con la Intendencia la sustitución de dicha cesión por su equivalente en dinero. Dicho importe será destinado a un fondo de gestión territorial o bien la permuta por otros bienes inmuebles de valor similar.

Si la Intendencia asume los costos de urbanización le corresponderá además, en compensación, la adjudicación de una edificabilidad equivalente al valor económico de su inversión.

#### CAPÍTULO IV Sustentabilidad ambiental en el ordenamiento territorial

##### **Artículo 48.** *Garantía de sostenibilidad. Procedimiento ambiental de los instrumentos*

Los instrumentos de ordenamiento territorial establecerán una regulación ambientalmente sustentable, asumiendo como objetivo prioritario la conservación del medio ambiente, comprendiendo los recursos naturales y la biodiversidad, adoptando soluciones que garanticen la sostenibilidad.

Los Planes Locales de Ordenamiento Territorial deberán contar con una Evaluación Ambiental Estratégica aprobada por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente a través de la Dirección Nacional de Medio Ambiente en la forma que establezca la reglamentación.

Los Instrumentos Especiales que tengan por objeto una superficie de terrenos superior a 10 (diez) hectáreas requerirán Autorización Ambiental Previa, sin perjuicio de la legislación vigente.

Estos procedimientos ambientales se integrarán en la elaboración del correspondiente instrumento.

##### **Artículo 49.** *Exclusión de suelo en el proceso de urbanización*

Quedan absolutamente excluidos del proceso urbanizador los terrenos:

- a) pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas, salvo lo que se establezca en aplicación de lo dispuesto por la ley 17.234 de 22 de febrero de 2000 y su reglamentación;

- b) con valores ambientales, paisajísticos u otros de interés departamental;
- c) necesarios para la gestión sustentable de los recursos hídricos;
- d) de dominio público que conforme a su legislación específica deben ser excluidos del proceso de urbanización o edificación;
- e) con riesgos naturales o con afectación de riesgos tecnológicos de accidentes mayores para los bienes y personas;
- f) los terrenos con valores agrícolas, ganaderos, forestales o en general interés departamental, regional o nacional para la producción rural;
- g) los terrenos que los instrumentos de ordenamiento territorial consideren incompatible con el modelo adoptado a efectos de su transformación.

Los instrumentos de ordenamiento territorial establecerán medidas de protección especial cuando concorra alguna de las circunstancias señaladas.

##### **Artículo 50.** *Prevención de riesgos*

Los instrumentos deberán tener en cuenta en la asignación de usos de suelo los objetivos de prevención y las limitaciones territoriales establecidas por los organismos competentes en lo referido a los riesgos para la salud humana.

Los instrumentos de ordenamiento territorial deberán orientar los futuros desarrollos urbanos hacia zonas no inundables identificadas por el organismo estatal competente en el ordenamiento de los recursos hídricos.

Queda comprendida en las competencias de los instrumentos de ordenamiento territorial la facultad de establecer límites y distancias mínimas entre sí de cultivos agrícolas y forestales o con otros usos de suelo y actividades en el territorio.

##### **Artículo 51.** *Protección de las zonas costeras*

Sin perjuicio de la faja de defensa de costas establecida en el artículo 153 del Código de Aguas, en la redacción dada por el artículo 192 de la Ley 15.903 de 10 de noviembre de 1987, el litoral de los ríos de la Plata, Uruguay, Negro, Santa Lucía, Cuareim y Yaguarón, así como el litoral Atlántico nacional y las costas de la Laguna Merín, serán especialmente protegidos por los instrumentos de ordenamiento territorial.

Los fraccionamientos ya aprobados y no consolidados a la vigencia de la presente Ley en la faja de defensa de costas, que no cuenten con infraestructuras y en la mayoría de cuyos solares no se haya construido, únicamente podrá autorizarse la edificación presentado un Plan Especial que proceda al reordenamiento, reagrupamiento y reparcelación del ámbito, sin perjuicio de lo dispuesto por la ley 14.466 de 19 de enero de 1994 y su reglamentación.

El Plan referido destinará a espacios libres los primeros 150 (ciento cincuenta) metros de la ribera medidos hacia el interior del territorio, en las condiciones establecidas por el inciso 3 del artículo 13 de la Ley 10.723 de 21 de abril de 1946 con la redacción dada por la Ley 10.866 de 25 de octubre de 1946 y

asegurará la accesibilidad. Asimismo evitará la formación de edificaciones continuas paralelas a la costa en el resto de la faja, sin perjuicio del cumplimiento de las demás condiciones que establezca la normativa aplicable a la que necesariamente deberá someterse el Plan Especial antes de su aprobación definitiva.

Los recursos administrativos no tendrán efectos suspensivos cuando se trate de inmuebles públicos o privados comprendidos en la faja costera referida en el inciso primero.

**Artículo 52.** *Impactos territoriales negativos en zonas costeras*

El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente rechazará fundadamente cualquier emprendimiento, en la faja de defensa de costas, si el mismo fuera capaz de provocar impactos negativos.

Se entiende por impactos territoriales negativos, a los efectos de lo dispuesto precedentemente:

- a) el desconocimiento o contradicción con los instrumentos de ordenamiento territorial aplicables;
- b) la construcción de edificaciones sin sistema de saneamiento con tratamiento total de efluentes o conexión a red;
- c) la materialización de fraccionamientos o loteos sin las infraestructuras completas necesarias;
- d) las demás que prevea la reglamentación.

También se evaluará la posibilidad de que el emprendimiento pueda ser capaz de generar impactos acumulativos, entendiéndose por tales la posibilidad de posteriores iniciativas similares que, por su acumulación, puedan configurar disfunciones territoriales o ambientales severas.

#### CAPÍTULO V

##### Disposiciones de vivienda y suelo en el marco del ordenamiento y desarrollo territorial sostenible

**Artículo 53.** *Coordinación entre las estrategias habitacionales y de suelo*

El ordenamiento territorial constituirá el instrumento fundamental en la articulación de las políticas públicas habitacionales y de suelo.

Los instrumentos de ordenamiento y desarrollo territorial sostenible impulsarán las políticas habitacionales y de suelo delimitando áreas de territorio categoría urbana o con el atributo de potencialmente transformable en su caso, destinadas a las carteras públicas de tierras y calificando suelo destinado a viviendas de interés social en coordinación con el Plan Quinquenal de Vivienda.

**Artículo 54.** *Reserva de suelo para vivienda de interés social*

En los sectores de suelo categoría urbana o de suelo con el atributo de potencialmente transformable en que

se desarrollen actuaciones de urbanización residencial, los instrumentos de ordenamiento territorial preverán viviendas de interés social de cualquiera de las categorías previstas en la ley N.º 13.728 de 17 de diciembre de 1968 y sus modificativas. El número de éstas se situará entre el 10% (diez por ciento) y el 30% (treinta por ciento) de las viviendas totales que se autoricen en el ámbito de actuación. El porcentaje mínimo será concretado por el instrumento atendiendo a las necesidades de viviendas

Proyecto de Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible 26 de interés social y a las características de los diferentes desarrollos residenciales.

Se podrá eximir de esta obligación a las actuaciones en las que no se incremente el número de viviendas existentes.

**Artículo 55.** *Establecimiento de áreas para carteras públicas de tierra para vivienda de interés social*

Los Gobiernos Departamentales, mediante los instrumentos de ordenamiento territorial, podrán delimitar áreas en suelo con el atributo de potencialmente transformable o en suelo categoría urbana para incorporarlas a las carteras públicas de tierra.

La aprobación de la delimitación del área tendrá los efectos de declaración de utilidad pública a los efectos de su eventual expropiación.

#### TÍTULO V

##### LA ACTUACIÓN Y CONTROL EN EL MARCO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

#### CAPÍTULO I

##### Actuación territorial

**Artículo 56.** *Control territorial y dirección de la actividad de ejecución*

El control y dirección de la actividad comprende: la determinación de la forma de gestión, sus plazos y fuentes de financiamiento, la delimitación de las unidades de actuación y la observación del cumplimiento de las obligaciones de compensación de cargas y beneficios y retorno de valorizaciones.

Se fomentará el desarrollo de la actividad de ejecución por iniciativa privada para el mejor cumplimiento de los objetivos de los instrumentos de ordenamiento territorial.

El inicio de la actividad de ejecución requerirá la aprobación del instrumento de ordenamiento territorial correspondiente. No obstante, la ejecución de las redes básicas de uso público podrá realizarse en forma anticipada previa declaración de urgencia.

**Artículo 57.** *Regímenes de gestión de suelo*

Se podrán establecer regímenes de gestión de suelo definidos como el conjunto de modalidades operativas contenidas en los instrumentos de ordenamiento territorial para regular las intervenciones de las entidades públicas y de los particulares sobre el territorio.

**Artículo 58.** *Unidad de Actuación*

La unidad de actuación tiene por finalidad el cumplimiento de los deberes territoriales de cesión, equidistribución de las cargas y beneficios y retorno de las mayores valorizaciones, en una superficie delimitada, conforme a lo que se establezca en el instrumento de ordenamiento territorial correspondiente.

La ejecución de una unidad de actuación se desarrollará por el sistema de gestión que se determine.

La delimitación de una unidad de actuación podrá traer aparejada la suspensión de otorgamiento de permisos de construcción hasta tanto no se aprueben los respectivos proyectos de urbanización y de reparcelación en su caso.

**Artículo 59.** *Proyectos de urbanización y de reparcelación*

Los proyectos de urbanización y reparcelación serán aprobados por la Intendencia conforme al procedimiento que defina la Ordenanza Departamental.

El proyecto de reparcelación integra el conjunto de predios comprendidos en una unidad de actuación definiendo las parcelas resultantes, así como la adjudicación de las mismas a los propietarios en proporción a sus respectivos derechos y a la Intendencia, en la parte que le corresponde conforme a la presente Ley y al instrumento de ordenamiento territorial.

La reparcelación comprende también las compensaciones necesarias para asegurar la aplicación de la distribución de cargas y beneficios entre los interesados.

**Artículo 60.** *Sistemas de gestión de las Unidades de Actuación*

Las unidades de actuación se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de gestión:

- a) por iniciativa privada directa, constituyéndose una entidad privada para los fines de ejecución o por convenio de gestión entre los titulares de los terrenos;
- b) por cooperación público-privada, mediante la suscripción del correspondiente instrumento;
- c) por iniciativa pública, expropiando la Administración la totalidad de los bienes necesarios.

**Artículo 61.** *Operaciones territoriales concertadas. Cooperación público-privada*

Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán disponer condiciones y localizaciones en que se estimularán operaciones territoriales concertadas conducidas por la administración, con la participación de los propietarios inmobiliarios, los vecinos, los usuarios regulares de la zona, inversionistas privados o el Estado, con el objeto de alcanzar para un área determinada, transformaciones territoriales, mejoras sociales, desarrollo productivo o elevación de la calidad ambiental.

A iniciativa del Poder Ejecutivo o de uno o más Gobiernos Departamentales y también a propuesta de personas o entidades privadas, podrán constituirse

sociedades comerciales de economía mixta cuyo objeto sea la urbanización, la construcción de viviendas u obras de infraestructuras turísticas, industriales, comerciales o de servicios, así como cualquier obra de infraestructura o equipamiento prevista en un instrumento de ordenamiento territorial, incluyendo su gestión y explotación de conformidad con la legislación aplicable.

**Artículo 62.** *Mayores aprovechamientos*

Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán establecer áreas y condiciones en las cuales el derecho de construir pueda ejercerse por encima del coeficiente de aprovechamiento básico que establezcan, mediante el otorgamiento de una contrapartida por parte del propietario inmobiliario beneficiado. También podrán admitir modificaciones de uso del suelo mediante el otorgamiento de contrapartida a cargo del beneficiado. La contrapartida, en ambos casos, podrá alcanzar hasta el cincuenta por ciento del mayor valor resultante.

En el marco de las disposiciones de los instrumentos de ordenamiento territorial, los propietarios inmobiliarios podrán ejercer el derecho de construir en otro lugar, o enajenar este derecho, cuando el inmueble original se encuentre afectado por normativa de preservación patrimonial, paisajística o ambiental.

**Artículo 63.** *Fraccionamiento, edificación o utilización obligatorias*

Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán establecer, para áreas específicas de los territorios comprendidos en éstos, la obligación de parcelamiento, edificación o utilización de suelo no utilizado, subutilizado o no edificado, debiendo fijar las condiciones y los plazos para la implementación de dicha obligación. El incumplimiento configurará falta a los deberes territoriales. El propietario afectado podrá requerir de la Administración la instrumentación de una operación territorial concertada como forma de viabilización financiera de su obligación.

**Artículo 64.** *Inmuebles necesarios para el cumplimiento de los planes*

Declárase de utilidad pública la expropiación por parte del Poder Ejecutivo o de los Gobiernos Departamentales de los bienes inmuebles necesarios para el cumplimiento de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la presente Ley.

A los efectos de lo establecido por el artículo 231 de la Constitución de la República, declárase que los instrumentos de ordenamiento territorial y sus mecanismos de ejecución previstos en la presente Ley constituyen planes de desarrollo económico. A los efectos del artículo 232 de la Constitución y cumpliendo la totalidad de las condiciones previstas en el mencionado artículo, los pagos de las indemnizaciones podrán efectuarse en forma diferida.

En las áreas del territorio en que la existencia de fraccionamientos sin urbanización consolidada dificulte la recaudación departamental o constituya un freno significativo al desarrollo o conservación, las entidades responsables del ordenamiento territorial podrán iniciar acciones específicas para el acondicionamiento jurídico

de la propiedad y la reparcelación de dichos fraccionamientos para el cumplimiento de los objetivos que establezcan los correspondientes instrumentos de ordenamiento territorial. Se podrá proceder, en estos casos, mediante el procedimiento de gestión y tasación conjunta.

**Artículo 65.** *Expropiación por incumplimiento de deberes territoriales*

Se declara de utilidad pública la expropiación de los inmuebles correspondientes a los titulares que, previa acreditación en el correspondiente expediente según lo dispongan los instrumentos de ordenamiento territorial, hayan incumplido los deberes territoriales establecidos en la presente Ley.

En los mismos términos, se declara de utilidad pública la expropiación por la Administración de los inmuebles en Estado de abandono que teniendo potencialidades productivas o de utilidad social, se no hayan sido explotados por más de diez años, a efectos de integrar las carteras de tierras.

**Artículo 66.** *Valoración*

A los efectos de establecer el monto de la indemnización para las expropiaciones, se tomará en cuenta el promedio del valor venal del bien en los últimos diez años antes del inicio de cualquiera de los procesos para la adopción de los instrumentos de ordenamiento territorial, actualizado por el índice de precios al consumo. A estos efectos, la administración competente dará fecha cierta al inicio de los procedimientos de elaboración.

Corresponderá aplicar similar criterio en los casos de inmuebles ocupados irregularmente por familias de escasos recursos, para los cuales el período de diez años se computará antes de la ocupación por la primer familia.

**Artículo 67.** *Prescripción adquisitiva*

Aquellas personas cuyo núcleo familiar no supere el nivel de pobreza en sus ingresos y que, no siendo propietarias de inmuebles, sean poseedoras de un predio, no público ni fiscal, con aptitud de ser urbanizado de acuerdo con el instrumento de ordenamiento territorial aplicable, destinado a su vivienda y la de su núcleo familiar durante un período de cinco años, podrán solicitar a la Sede Judicial competente se declare la adquisición del dominio sobre el mismo por el modo prescripción. La posesión deberá ser ininterrumpida y con ánimo de dueño, pública y no resistida por el propietario.

No podrán adquirirse a través de las disposiciones de este artículo, predios o edificios de una superficie que exceda la necesaria para cumplir el fin habitacional básico que establezcan los correspondientes instrumentos de ordenamiento territorial para la zona en que se localice el predio.

No se reconocerá este derecho más de una vez al mismo poseedor.

Cuando el predio sea una parcela parte de un inmueble, en que existan otras en similar situación, la prescripción adquisitiva podrá gestionarse

colectivamente. En esta situación, podrán considerarse colectivamente las áreas del territorio que determinen los instrumentos de ordenamiento territorial. Las áreas necesarias para las infraestructuras, servicios y espacios públicos prescribirán en favor de la Intendencia.

La prescripción será declarada por el juez competente a instancia de los beneficiados o de la Intendencia, a través del proceso judicial correspondiente el cual estará exonerado de toda tributación; a su vez, podrá ser opuesta como defensa o excepción en cualquier proceso judicial.

En los litigios en aplicación de este instituto, quedará en suspenso toda otra acción, de petición o posesoria, que pueda llegar a interponerse con relación al inmueble.

**Artículo 68.** *Derecho de preferencia*

El Gobierno Departamental tendrá preferencia para la adquisición de inmuebles objeto de enajenación onerosa entre particulares en las áreas dispuestas específicamente por los instrumentos de ordenamiento territorial sin perjuicio de la legislación vigente.

**Artículo 69.** *Carteras de Tierras*

Los Gobiernos Departamentales podrán crear carteras de tierras para fines de ordenamiento territorial en el marco de sus instrumentos, reglamentando su destino y utilización en el marco de sus respectivas competencias.

Los inmuebles afectados al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente constituirán la Cartera Nacional de Tierras, estando dicho Ministerio habilitado a cederlos, venderlos, permutarlos, y aún donarlos, en cumplimiento de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la presente Ley y demás legislación aplicable.

## CAPÍTULO II Control territorial

**Artículo 70.** *Policía territorial. Facultades disciplinarias*

Los Gobiernos Departamentales ejercerán la policía territorial mediante los instrumentos necesarios, a los efectos de identificar todas aquellas acciones, obras, fraccionamientos, loteos u operaciones de todo tipo realizadas en contravención de las normas aplicables y sancionar a los infractores.

El Poder Ejecutivo y los Gobiernos Departamentales, en el ámbito de sus respectivas competencias, están facultados a prohibir, impedir la prosecución y demoler a costa del propietario, toda obra efectuada en violación de los instrumentos de ordenamiento territorial. Asimismo, podrán disponer las inspecciones, pericias, pedidos de datos, intimaciones y demás, que sean necesarias para hacer cumplir los instrumentos de ordenamiento territorial.

Cuando las Intendencias deban solicitar el auxilio de la fuerza pública para llevar adelante sus decisiones, la autoridad requerida debe prestar su concurso sin que le corresponda calificar el fundamento con que se le pide,

ni la justicia o legalidad de los respectivos actos administrativos que se trata de ejecutar.

**Artículo 71.** *Facultad de policía territorial específica*

Las Intendencias, en el marco de los poderes de policía territorial y de la edificación, deberán impedir la ocupación, construcción, loteo, fraccionamiento y toda operación destinada a consagrar múltiples soluciones habitacionales, que implique la violación de la legislación vigente en la materia o los instrumentos de ordenamiento territorial, respecto de los inmuebles del dominio privado donde no pueda autorizarse la urbanización, fraccionamiento y edificación con destino habitacional. Esta obligación regirá también para los casos que carezcan de permiso aunque se ubiquen en zonas donde pudiera llegar a expedirse dicha autorización.

Verificada la existencia de actividades que indiquen la subdivisión o construcción en lotes en zona donde no pueda autorizarse o la subdivisión o la construcción no autorizada, o ante la constatación de la existencia de fraccionamiento, loteo o construcciones en zona no habilitada para tal fin o sin previa autorización, la Intendencia deberá concurrir ante la sede judicial de turno, solicitando la inmediata detención de las obras y la demolición de las existentes.

Presentada la demanda, el Juez actuante, verificados los extremos imprescindibles, decretará la suspensión inmediata de las obras y la demolición de las existentes.

En caso de incumplimiento de la orden emanada de la medida cautelar o de la demanda principal por el término de cinco días corridos, el Juez dispondrá el ingreso al predio para proceder a la inmediata demolición de las construcciones levantadas en contra de la orden judicial, con cargo a la propiedad, siendo de aplicación, en lo pertinente lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 15.750 y toda otra legislación vigente.

**Artículo 72.** *Ocupación ilegal de inmuebles con fines de asentamiento humano*

Se faculta al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente a aplicar las sanciones que establezca la legislación y la reglamentación a quien promueva o incentive la ocupación ilegal de inmuebles a los fines de asentamiento humano en desconocimiento de lo dispuesto en los instrumentos de ordenamiento territorial establecidos por la presente Ley.

Las empresas públicas prestadoras de servicios de agua potable, energía eléctrica, telefonía y transmisión de datos, deberán requerir informe previo del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente para brindar servicios a viviendas o conjuntos de viviendas que formen parte de asentamientos humanos ilegales.

**Artículo 73.** *Estímulos y sanciones. Garantías*

El Poder Ejecutivo y los Gobiernos Departamentales, a través de los mecanismos que correspondan, podrán establecer incentivos a efectos de impulsar las acciones y determinaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial por la presente Ley.

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, será sancionada sin perjuicio de la nulidad, con una multa de 50 UR a 50.000 UR, de acuerdo al carácter o gravedad de la misma, pudiendo además la autoridad competente tomar las medidas necesarias a efectos de recomponer la situación anterior con cargo al infractor.

Los recursos administrativos contra el acto que disponga la demolición o eliminación de las modificaciones prediales efectuadas sin el permiso correspondiente, tendrán efecto suspensivo, pero la autoridad competente podrá, por resolución fundada, hacer cesar la suspensión.

**TÍTULO VI**  
**PARTICIPACIÓN CIUDADANA**  
**EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Artículo 74.** *Promoción de la participación ciudadana*

Las instituciones públicas promoverán la participación social a efectos de profundizar el proceso democrático en el ordenamiento territorial utilizando, como mínimo, los instrumentos específicos que se establecen por la presente Ley.

Toda persona interesada podrá tener iniciativa para proponer con la debida fundamentación, los instrumentos de ordenamiento territorial a los efectos de su consideración por las instituciones públicas competentes.

**Artículo 75.** *Comisión Asesora*

Se comete al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente la constitución de una Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial, a efectos de incorporar las distintas visiones a las políticas del sector.

Será presidida por el Director Nacional de Ordenamiento Territorial y estará integrada por delegados de organismos públicos y privados y representantes de la sociedad civil. Estarán comprendidos los Ministerios con competencia en la materia, la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, el Congreso Nacional de Intendentes, los entes y servicios descentralizados, la Universidad de la República, las gremiales de trabajadores, empresarios y profesionales, organizaciones no gubernamentales, otras instituciones de investigación y enseñanza, los directores nacionales de Medio Ambiente, de Aguas y Saneamiento y de Vivienda, así como toda otra entidad afín que incorpore la reglamentación.

Esta Comisión podrá prestar su asesoramiento en todos los asuntos de competencia de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial a solicitud de ésta o por iniciativa de cualquiera de sus miembros.

El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente propondrá al Poder Ejecutivo la reglamentación correspondiente a su funcionamiento e integración.

**TÍTULO VII**  
**COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL**  
**PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Artículo 76.** *Coordinación entre la actividad departamental, regional y nacional*

Los Gobiernos Departamentales con la colaboración del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, a través de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, deberá asegurar que exista la debida coordinación y compatibilidad entre los diversos instrumentos del ámbito departamental entre sí y con los instrumentos de los ámbitos nacional y regional en lo aplicable.

Se establecerán procedimientos de elaboración concertada, a efectos de coordinar y compatibilizar en una fase temprana de su definición, los instrumentos sectoriales que tengan relevancia territorial generados por los actores públicos, en la forma y procedimiento que establezca la reglamentación.

**Artículo 77.** *Comité Nacional de Desarrollo Territorial*

Créase el Comité Nacional de Desarrollo Territorial para la debida coordinación de las estrategias nacionales con incidencia en el territorio, el que será presidido por el Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y estará integrado por: el Ministro de Transporte y Obras Públicas; el Ministro de Ganadería, Agricultura y Pesca; el Ministro de Industria, Energía y Minería; el Ministro de Turismo y Deportes; el Ministro de Defensa Nacional; el Ministro de Economía y Finanzas; el Director de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto; y el Presidente del Congreso Nacional de Intendentes.

El Director Nacional de Ordenamiento Territorial ejercerá la Secretaría del Comité Nacional de Desarrollo Territorial.

Los ministros podrán ser representados por el Subsecretario o el Director General de Secretaría del Ministerio correspondiente, el Director de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto por el respectivo Subdirector y el Congreso de Intendentes por sus Vicepresidentes.

El Comité podrá requerir la integración temporal de otros Ministros cuando los asuntos a tratar refieran a las competencias de éstos.

El Poder Ejecutivo podrá variar la composición del Comité cuando se modifiquen la estructura o competencias de los ministerios.

**Artículo 78.** *Cometidos del Comité Nacional de Desarrollo Territorial*

Corresponde al Comité Nacional de Desarrollo Territorial:

1. Contribuir a la formulación de las Directrices Nacionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible, así como los Programas Nacionales y efectuar sus seguimientos.
2. Pronunciarse sobre la correspondencia de los demás instrumentos de ordenamiento territorial a las Directrices Nacionales y dictaminar

sobre la incidencia de ellos en los intereses nacionales.

3. Efectuar la declaración de interés nacional y urgente ejecución de las obras públicas promovidas por los órganos del gobierno nacional que resulten incompatibles con cualquiera de los instrumentos de ordenamiento territorial, promoviendo su revisión.
4. Impulsar la información y la participación ciudadana en todos los procesos de ordenamiento territorial, a través de las formas que establece la presente Ley y las que surjan de la reglamentación.
5. Pronunciarse sobre la adecuación de los grandes proyectos de infraestructura u otros a las Directrices y Programas Nacionales.
6. Guiar los estudios e intercambios para la complementación e integración física de las infraestructuras a nivel territorial con los países limítrofes y a nivel sudamericano.
7. Entender en todo otro tema con incidencia relevante en el ordenamiento del territorio que le encomiende el Poder Ejecutivo.

**Artículo 79.** *Coordinación de las obras públicas en el marco de la planificación territorial*

Las obras públicas proyectadas por todo órgano del Estado o persona pública estatal o no, bajo cualquier modalidad o naturaleza, deberán ajustarse y compatibilizarse con las disposiciones de los instrumentos de ordenamiento territorial.

Dichas obras serán autorizadas, sin perjuicio de otros permisos correspondientes, de acuerdo con la normativa aplicable, por el Gobierno Departamental respectivo.

En el caso que la solicitud fuere denegada por ser incompatible con el instrumento de ordenamiento territorial aplicable, el Comité Nacional de Desarrollo Territorial podrá decidir sobre la efectiva materialización del proyecto, previa declaración de interés nacional y urgente ejecución. En este caso, el acuerdo del Comité determinará la suspensión parcial de aquellas determinaciones del instrumento que se opongan a la ejecución y generará el deber de iniciar el procedimiento para modificar dicho instrumento a fin de incorporar las previsiones oportunas que determinen la incidencia del proyecto, sin perjuicio de lo establecido al efecto sobre solución de divergencias.

El Poder Ejecutivo se abstendrá de promover la declaración prevista y de ejecutar el proyecto, si el mismo resulta incompatible con las Directrices Nacionales o las Estrategias Regionales vigentes y aplicables.

La ejecución de las obras vinculadas a la defensa nacional se ajustará a lo dispuesto en su legislación específica.

**Artículo 80.** *Inventario Nacional de Ordenamiento Territorial. Registro de Instrumentos*

Créase el Inventario Nacional de Ordenamiento Territorial que funcionará en la órbita de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, con el fin de facilitar la coordinación interinstitucional y compatibilizar políticas, programas, planes y proyectos de relevancia territorial.



Los responsables de la elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la presente Ley y de los planes, programas y proyectos de relevancia territorial a desarrollarse por organismos del gobierno nacional o de los departamentos o de los entes y servicios del Estado, deberán inscribir los mismos en el mencionado Inventario en los plazos y condiciones que prevea la reglamentación.

Los planes, instrumentos, programas y proyectos vigentes con anterioridad a la presente Ley se deberán inscribir en un plazo de 180 días de aprobada su reglamentación.

La posible cooperación técnica y económica del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente con los Gobiernos Departamentales quedará condicionada al cumplimiento de la inscripción dispuesta.

La información contenida en el Inventario estará disponible para consulta por parte de las instituciones interesadas y del público en general.

**Artículo 81.** *Sistema Nacional de Información Territorial*

Cométese al Poder Ejecutivo la estructuración de un sistema nacional de infraestructura de datos espaciales e información geográfica y literal asociada, como servicio público, para obtener, disponer y difundir información sobre la situación física del territorio, el paisaje, el patrimonio natural, riesgos y aptitudes, modos de asentamiento, vivienda, grados de ocupación, distribución espacial de actividades, afectaciones y cualquiera otras circunstancias de interés con cobertura en el territorio nacional y su mar territorial, mediante la coordinación de las actuaciones de todas las entidades públicas con competencia o capacidad al respecto.

**Artículo 82.** *Solución de divergencias*

Las instituciones públicas, ante divergencias sobre criterios de ordenamiento, en zonas concretas o asuntos sectoriales, podrán iniciar procesos de negociación o mediación de conflictos, de forma voluntaria y de común acuerdo. A estos efectos podrán requerir la colaboración de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial.

En caso de que una de las partes o ambas, no acuerden con el resultado de la conciliación o resultare infructuosa ésta, serán resueltas en instancia única por el Tribunal de lo Contencioso Administrativo. El proceso no tendrá efecto suspensivo, salvo que medie resolución expresa fundada del Tribunal al efecto.

**Artículo 83.** *Cooperación y apoyo del Gobierno Nacional. Fomento de la planificación departamental*

A solicitud de la Intendencia respectiva, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente brindará cooperación técnica y financiera, según establezcan las leyes de presupuesto, a efectos de elaborar, gestionar y evaluar los instrumentos de ordenamiento territorial.

La Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, además de los establecidos por la legislación vigente, tendrá entre sus cometidos de fomento de la planificación departamental, los siguientes:

- a) Capacitación y apoyo a los servicios técnicos departamentales y estímulo a la innovación e investigación científico-técnica básica y aplicada y la capacitación relacionada con el territorio.
- b) Elaboración de guías, protocolos y normas técnicas como apoyo a los Gobiernos Departamentales para elaborar los instrumentos de ordenamiento territorial y para el dictado de las normas pertinentes.
- c) Colaboración técnica y financiera con las Intendencias en la elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial.

La Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial y el Congreso Nacional de Intendentes podrán coordinar formas de cooperación técnica de alcance general.

**TÍTULO VIII  
DISPOSICIONES ESPECIALES**

**Artículo 84.** *Fortalecimiento institucional para el Ordenamiento Territorial*

Cométese al Poder Ejecutivo la implementación de acciones para el fortalecimiento de las capacidades de gestión planificada del territorio ambientalmente sustentable y con equidad social, en el marco de la elaboración y ejecución de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la presente Ley, en los ámbitos del Gobierno Nacional y Gobiernos Departamentales.

**Artículo 85.** *Ajustes legales*

1. Ajustes a las leyes N.º 10.723 de 21 de abril de 1946 y N.º 10.866 de 25 de octubre de 1946, Ley de Centros Poblados.

- a) Modifícase el artículo 1 de la ley 10.723 en la redacción dada por la ley 10.866 de 25 de octubre de 1946, el que quedará redactado de la siguiente forma:
 

“Queda exclusivamente reservada a los Gobiernos Departamentales respectivos la competencia para autorizar toda creación de predios cuando así lo establezcan los instrumentos de ordenamiento y desarrollo territorial sostenible, así como, en todos los casos, para autorizar la subdivisión de predios con destino directo o indirecto a la formación de centros poblados y para aprobar el trazado y la apertura de calles, caminos o sendas o cualquier tipo de vías de circulación o tránsito que impliquen o no amanzanamiento o formación de centros poblados.”
- b) Deróganse el segundo y tercer párrafos del artículo 2 de la ley 10.723 de 21 de abril de 1946. Mantiene su vigencia el primer párrafo de la citada norma y el último párrafo agregado por la ley 10.866 de 25 de octubre de 1946 referido a excepciones.
- c) Modifícase el tercer párrafo del artículo 9 de la ley 10.723 de 21 de abril de 1946, que quedará redactado de la manera siguiente:

“En todos los casos estos planos se realizarán respectivamente por un profesional especializado en ordenamiento territorial o urbanismo y por un agrimensor.”

- d) Derógase el inciso segundo del artículo 10 de la ley 10.723 de 21 de abril de 1946.
- e) Sustitúyese el inciso primero del artículo 11 de la ley 10.723 de 21 de abril de 1946, el que quedará redactado en la siguiente forma:

“La violación a cualquiera de las normas contenidas en la presente Ley relativas al fraccionamiento o la enajenación de predios o aperturas de vías de tránsito, sin perjuicio de la nulidad absoluta del fraccionamiento y las ventas posteriores de predios parte del fraccionador en infracción, será sancionada con una multa de 50 a 50.000 Unidades Reajustables, con destino al Gobierno Departamental correspondiente, sin perjuicio de las demás sanciones que la transgresión pudiera producir. Se hará efectiva por las Intendencias y será aplicada solidariamente a todos los involucrados y profesionales intervinientes.”

- f) Derógase el inciso segundo del artículo 11 de la ley 10.723 de 21 de abril de 1946.
- g) Deróganse los numerales 1.º y 2.º del artículo 13 de la ley 10.723 de 21 de abril de 1946 y sustitúyese el numeral 3.º del citado artículo incluyendo el párrafo agregado por la ley 10.866 de 25 de octubre de 1946, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“Ningún predio y ninguna vía pública que sirva de único acceso a predios podrá situarse ni total ni parcialmente en terrenos inundables, o que estén a nivel inferior a 50 centímetros por encima del nivel alcanzado por las más altas crecientes conocidas.

Tampoco podrá situarse ningún predio en los casos de contigüidad a los cauces del dominio público, dentro de las tierras abarcadas por una faja costanera de 150 metros de ancho por lo menos, medida según lo dispone el Código de Aguas, a partir de la línea de ribera.

En todo fraccionamiento de predios costeros, la faja de 150 metros determinada a partir de la línea superior de la ribera pasará de pleno derecho al dominio público.

No se podrá admitir excepción alguna a lo previsto en el presente artículo.”

- h) Modifícase el artículo 15 de la ley 10.723, incluyendo la sustitución dispuesta por la ley 10.866 de 25 de octubre de 1946, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 10 y 11, toda división de tierras que implique crear predios independientes menores en superficie a 2.000 metros cuadrados si no cuenta con sistemas de abastecimiento de agua potable, de saneamiento y de drenaje pluvial, de suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentos, construidos según lo autorizado y recibido por el organismo ejecutor correspondiente.”

- i) Modifícase el artículo 16 de la ley 10.723 de 21 de abril de 1946, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 10 y 11, toda división de tierra que implique crear predios independientes menores a las dimensiones que establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial. En todo caso la dimensión mínima de los lotes será de 300 metros cuadrados de superficie.”

- j) Sustitúyese el artículo 19 de la ley 10.723 de 21 de abril de 1946, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“Todos los fraccionamientos y trazados efectuados en contravención a lo dispuesto por la presente Ley y las ordenanzas e instrumentos de ordenamiento territorial, serán absolutamente nulos, debiendo el Gobierno Departamental imponer las sanciones correspondientes a que refieren los artículos 10 y 11 de la presente Ley.”

2. Ajustes a la Ley N.º 13.493 de 14 de setiembre de 1966.

Modifícase el inciso primero del artículo primero de la ley 13.493 de 14 de setiembre de 1966, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Las autoridades públicas competentes no autorizarán ningún fraccionamiento de suelo urbano, creando nuevos lotes destinados a la construcción de vivienda u otros usos urbanos que no cuenten con los servicios habilitados de agua potable y energía eléctrica, posibilidad de conexión a saneamiento en cada uno de los lotes, más los servicios generales de pavimento, red de alcantarillado y alumbrado público.”

3. Ajustes a la Ley N.º 17.292 de 25 de enero de 2001.

- a) Modifícase el inciso primero del artículo 48 de la ley 17.292 de 25 de enero de 2001, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Las urbanizaciones desarrolladas en suelo categoría urbana o suelo categoría sub-urbana según los instrumentos de ordenamiento territorial, que se encuadren dentro de las previsiones de la presente ley y de las normativas departamentales de ordenamiento territorial, podrán regirse por el régimen de la propiedad horizontal.”

- b) Derógase el inciso cuarto del artículo 48 de la ley 17.292 de 25 de enero de 2001.

4. Ajustes a la Ley N.º 9.515 de 28 de octubre de 1935, Ley Orgánica Municipal.

- a) Agrégase el siguiente numeral al artículo 19 de la ley 9.515 de 28 de octubre de 1935:

“35º.—Dictar reglas para la edificación, en todo el territorio del departamento, siendo de su cargo:

- A) La regulación normativa de la actividad de ordenamiento territorial departamental.

- B) Aprobar las ordenanzas y demás instrumentos de ordenamiento territorial elaborados por el Intendente.
  - C) El contralor de la actividad administrativa del ordenamiento territorial por parte del Intendente.”
- b) Agregase al artículo 35 de la ley 9.515 de 28 de octubre de 1935 el numeral 43 con el siguiente texto: “43°.—La actividad administrativa del ordenamiento territorial, en todo el territorio del departamento, especialmente:
- A) Elaborar directa o indirectamente los instrumentos de ordenamiento territorial que le encomiende la ley y someterlos a la aprobación de la Junta Departamental.
  - B) Ejercer 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, de acuerdo a lo que dispongan las leyes y los decretos de la Junta Departamental.”

5. Ampliación de la competencia de la Corporación Nacional para el Desarrollo.

Agrégase el siguiente literal al artículo 11.º de la ley 15.785 de 4 de diciembre de 1985:

“I) Promover el ordenamiento territorial mediante la financiación de programas y proyectos en el marco de los instrumentos de ordenamiento territorial del ámbito nacional debidamente aprobados.”

**Artículo 86.** *Alcance y reglamentación de la presente Ley*

Todas las disposiciones de la presente Ley se aplicarán a partir de su publicación, aún cuando no estén aprobados los respectivos instrumentos de ordenamiento territorial.

El Poder Ejecutivo reglamentará la presente Ley dentro del plazo de un año a partir de su vigencia. La elaboración de la reglamentación será coordinada entre el Poder Ejecutivo y el Congreso Nacional de Intendentes en la órbita del Comité Nacional de Desarrollo Territorial.

**Artículo 87.** *Comuníquese, etc.*