

## Desafíos:

- Coordinación Interinstitucional: protocolos y procedimientos de actuación en coordinación con lo establecido en la Ley 18,308 y con los Instrumentos de Ordenamiento territorial
- Avanzce en la legislación y reglamentaciones que habiliten disposiciones generales de la LOTyDS

- Sistema de reparto de cargas y beneficios:
  - los casos de Con. De los Horneros y Zonas concertadas
- probación de los instrumentos y categorización de suelo:
  - El caso de la revisión de las Directrices Departamentales
- Deberes territoriales y propiedad del suelo
- Actuación territorial: expropiación y derecho de preferencia
- Políticas de vivienda

### 3. Plan Parcial Camino de los Horneros: sistema de cargas y beneficios art. 45 Ley 18.308

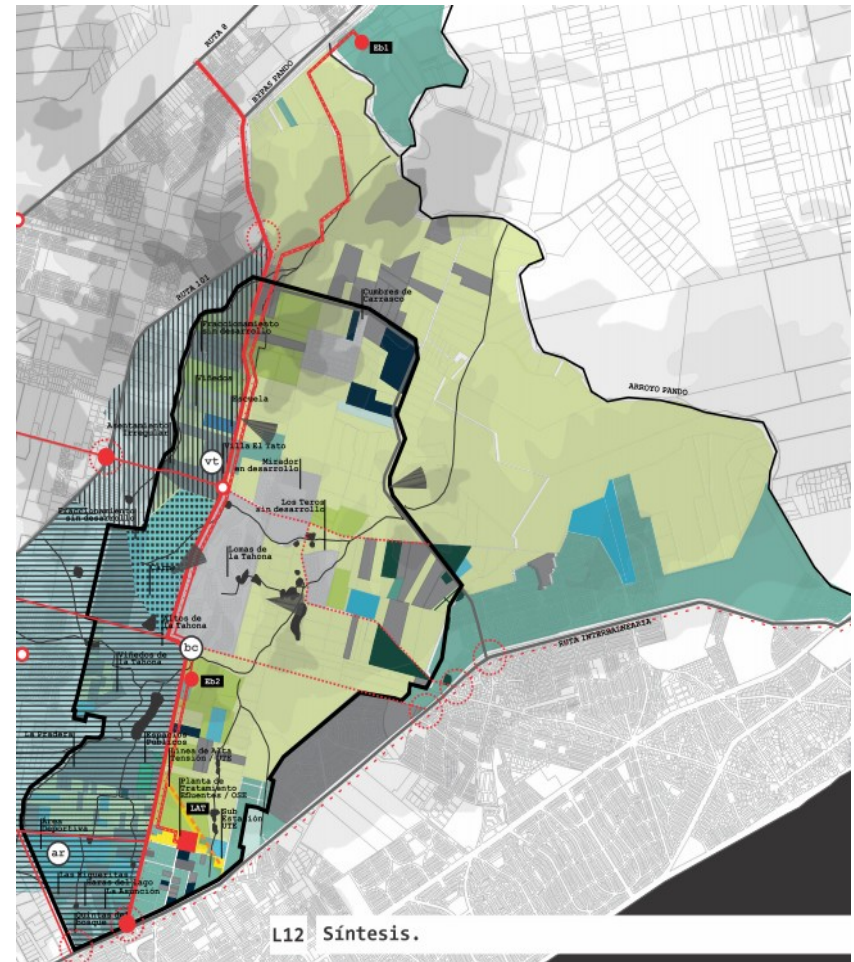
#### Objetivos:

Alcanzar un modelo territorial ambientalmente sustentable, inclusivo, accesible y equitativo.

Conciliación entre el desarrollo de la pieza y la naturalidad propia del ámbito rural y un suburbano esponjado.

Proporcionar las herramientas para el soporte de actividades múltiples, asociadas tradicionalmente a lo urbano o suburbano, con foco en la residencia y la yuxtaposición de estas con actividades asociadas a las nuevas ruralidades canarias.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios del proceso de Planificación territorial.



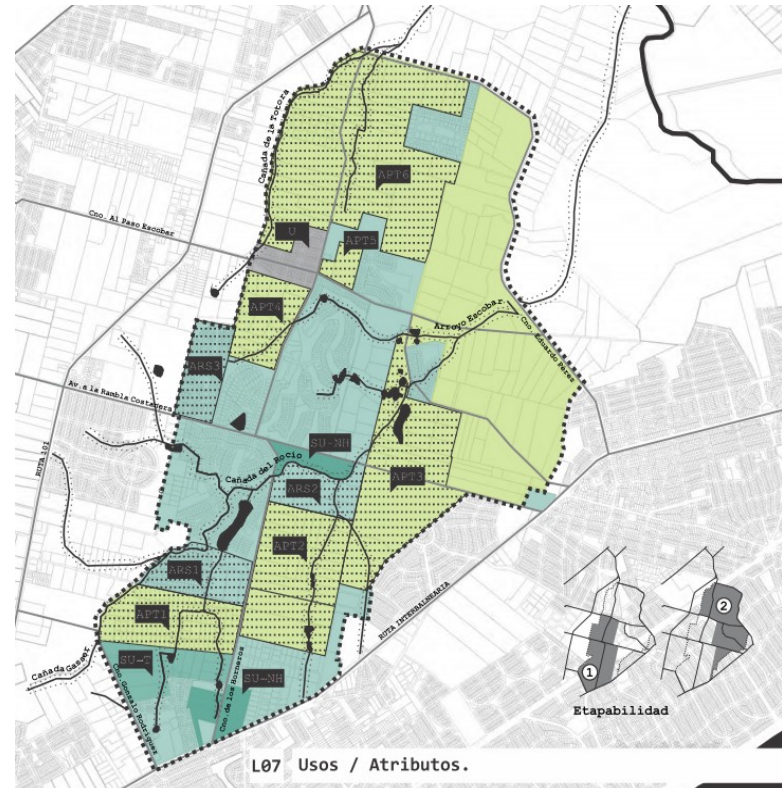
# Cargas: Modelo de cálculo

## Instrumentos de gestión

### Cálculo de las cargas:

$$\text{precio} = \frac{\text{Á predio} \times \text{coef. de ponderación} \times \text{valor total de cargas}}{\text{Á total del ámbito}}$$

Los coeficientes de ponderación se establecen en función de la categoría y sub categoría de suelo así como la incorporación del atributo potencialmente transformable (ATP) y se presentan en el siguiente cuadro:



area subrubana	1,14	
Area ARS	0,57	0,57 al concertar
Area APT	0,38	0,76 al transformar
Suelo Rural	0,19	0,38 para usos compatibles

## Zonas de ordenamiento concertado

*“Es un instrumento de gestión del plan aplicable preferentemente en Zonas de Ordenamiento Concertado (ZOC) sobre el cual existe una presión inmediata de desarrollo o de transformación.*

*Su finalidad es cumplir con los objetivos urbanísticos que el Plan establezca **garantizando su planificación unitaria y sincronizada** así como cumplir con los **deberes territoriales de equidistribución de las cargas y beneficios** y retorno de las mayores valorizaciones, en la superficie que se delimite...”*

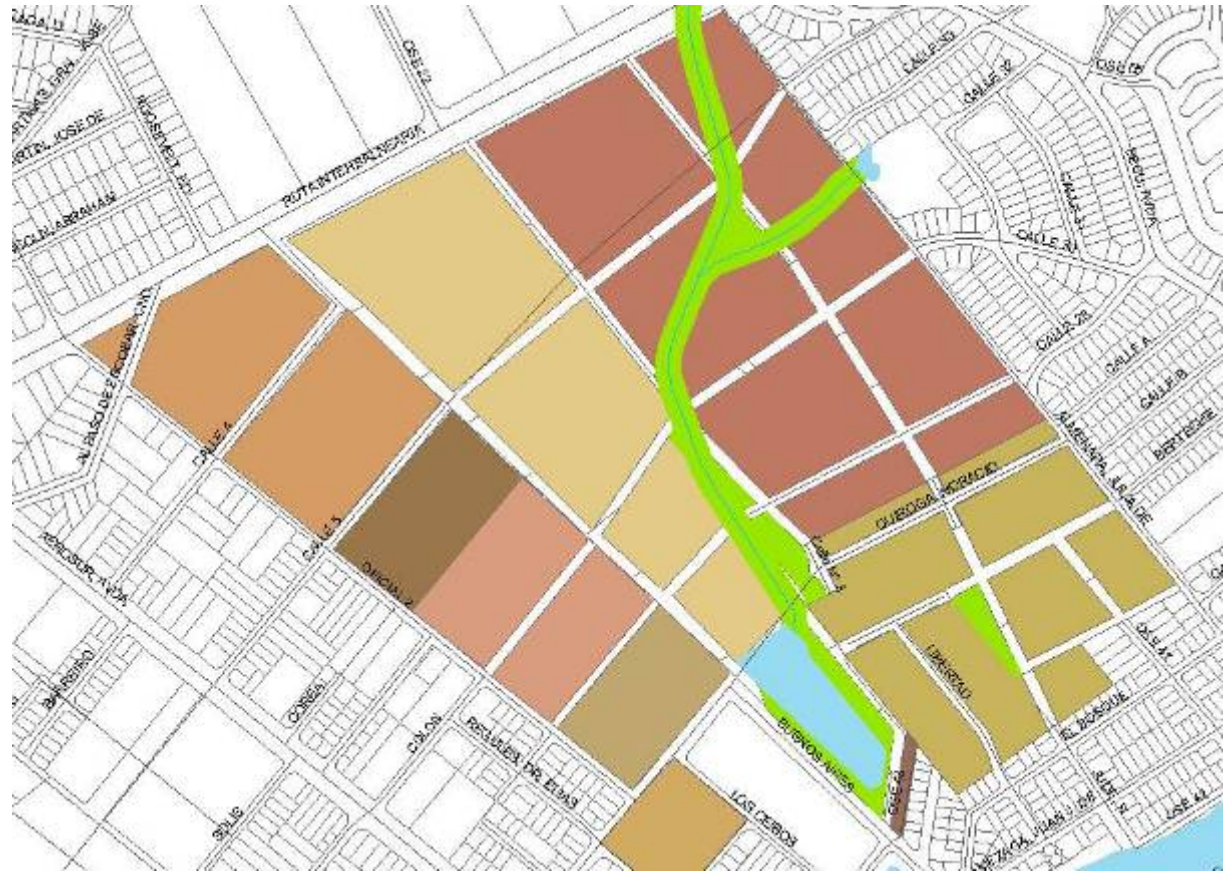
Decreto N°6 del 27/10/2010



## Zonas de ordenamiento concertado

deberá realizarse el reparto de cargas y beneficios asegurando el interés general, y armonizando con éste los legítimos intereses particulares, procurando el máximo aprovechamientos de las infraestructuras, equipamientos y servicios.

Tanto las cargas como los beneficios serán distribuidas según el porcentaje de suelo de cada uno de los predios.



## Cargas y beneficios

### Art. 45 Equidistribución de cargas y beneficios

Establézcase 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.

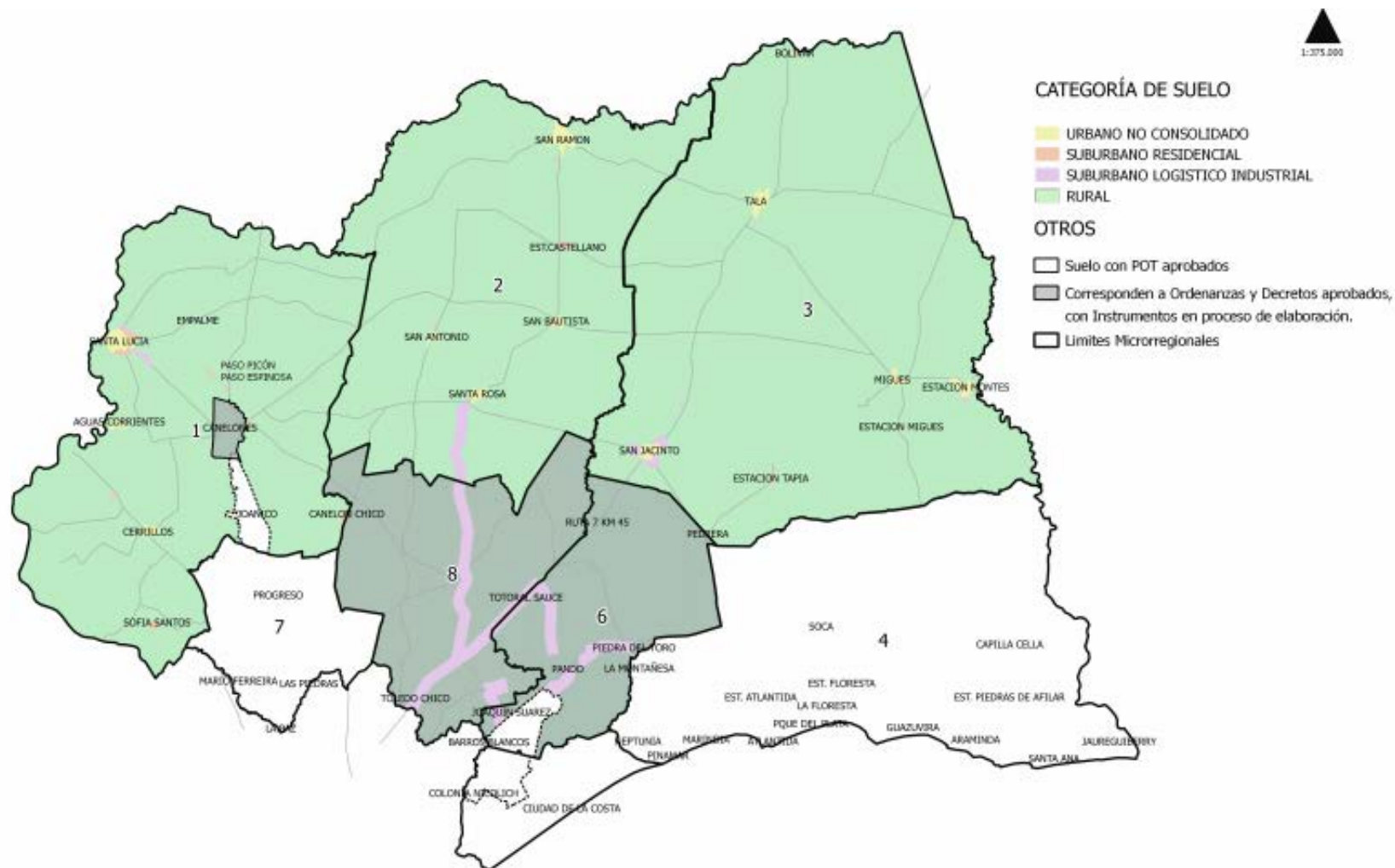
Los instrumentos de ordenamiento territorial contendrán disposiciones que consagren un sistema adecuado de distribución equitativa de cargas y beneficios

#### Cargas:

- Son condicionantes urbanísticas que se efectivizan al momento de desarrollo del predio
- cuando son de origen económico: asociada a una deuda con la Intendencia:
- cuando es de origen físico. Territorial. asociada a la propiedad (registro de la Propiedad y la DNC)



# Revisión Directrices Departamentales



## Dificultades que presentan los cambios de categoría de suelo

---

El total de padrones urbanos y suburbanos del departamento (214551) las localidades involucradas en el proceso sumadas comprenden 26435 padrones.

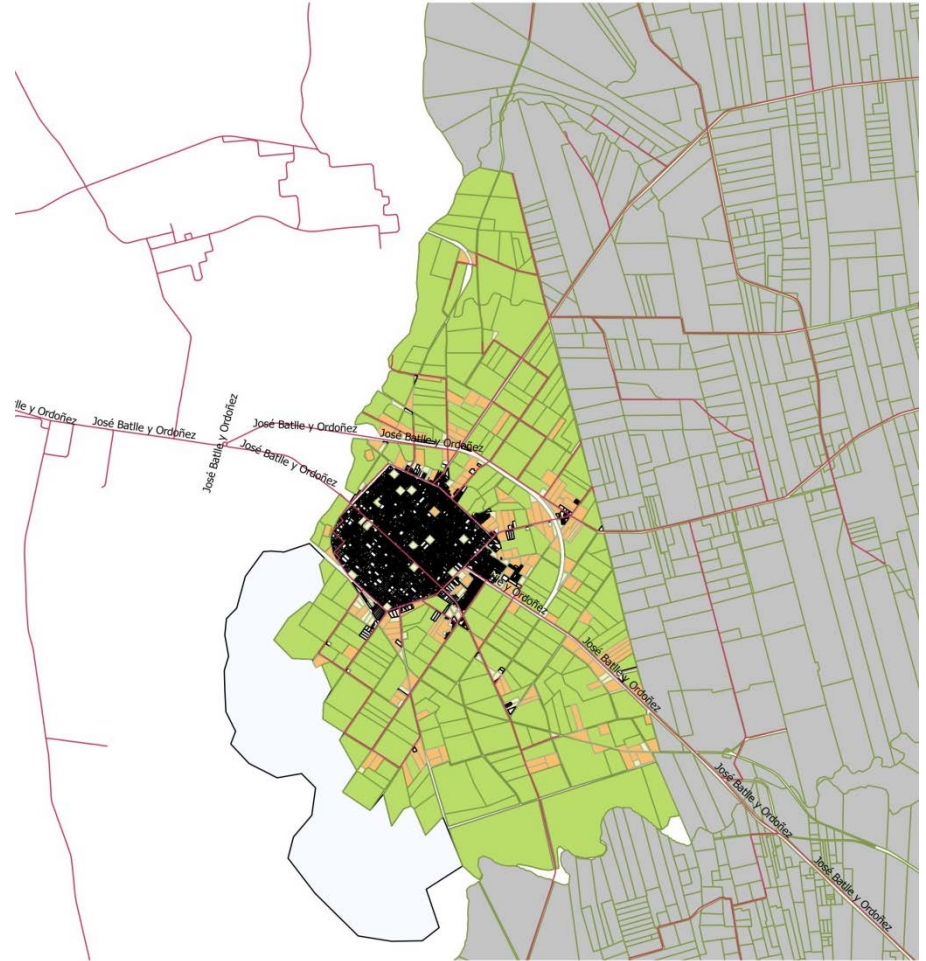
De estos 26435 padrones se recategorizarían 1028 padrones de suburbano a rural

El resto de los padrones se mantiene la categoría primaria y se le asigna subcategoría dependiendo de su condición física y de las infraestructuras instaladas en la zona

Las subcategorías se definen en:

- Suburbano industrial
- Suburbano residencial
- Suburbano de fragilidad ecosistemica
- Urbano consolidado
- Urbano no consolidado
- Urbano de vulnerabilidad ambiental

Incorporar subcategorías definidas en las directrices departamentales, estableciendo valoraciones del suelo asociadas a los usos previstos en los instrumentos



Art. 37 \_ deberes generales relativos a la propiedad inmueble: constituyen deberes territoriales para los propiedad inmueble, en el marco de la legislación vigente y en función del interés general, entre otros los siguientes:

- Deber de usar
- Deber de proteger el medio ambiente y la diversidad
- Deber de proteger el patrimonio cultural
- Deber de cuidar
- Deber de rehabilitar y restituir

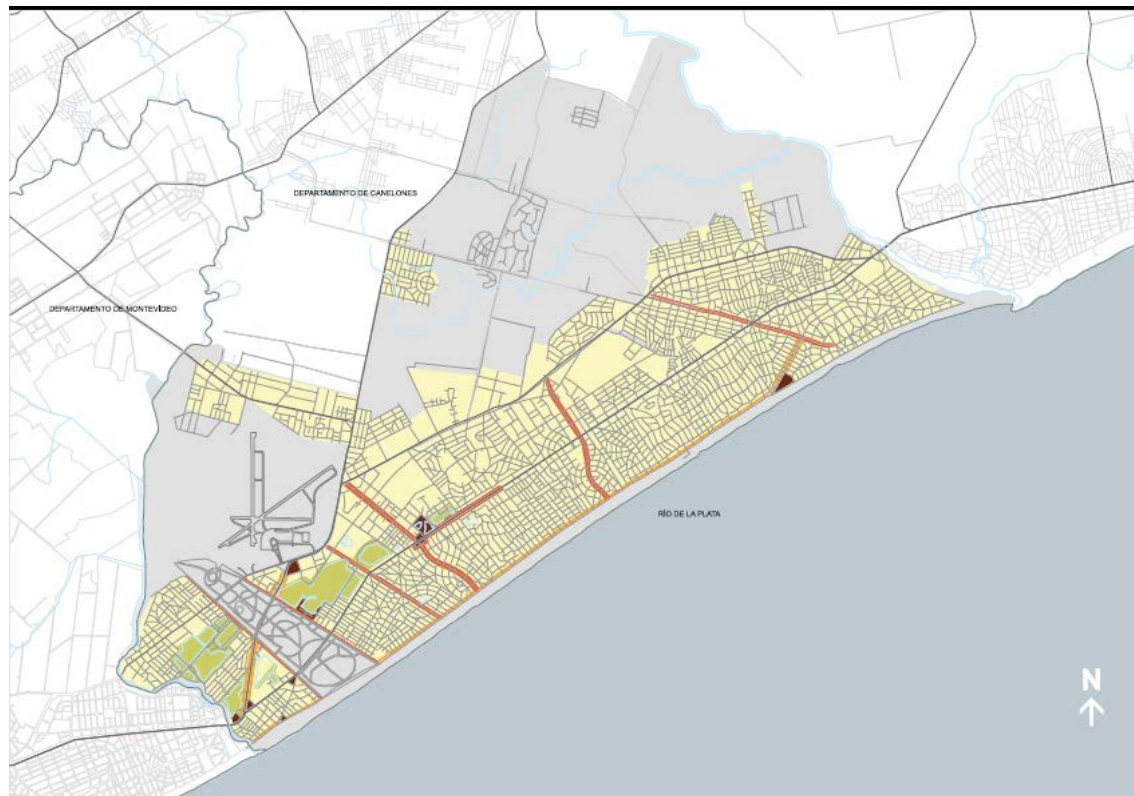
**Cuando la propiedad del suelo esta dada por derechos posesorios, son parte de sucesiones o por empresas que hoy no existen, es dificultosa la implementación de mecanismos para ejercer estas obligaciones**

**Se hace necesario establecer mecanismos para implementar acciones territoriales en este tipo de casos y protocolos de acción y utilizando en última instancia mecanismos previstos en la ley como la expropiación**

La Intendencia de Canelones hace uso del derecho de preferencia en la totalidad del territorio con planes aprobados

Para esto se establecieron procedimientos y mecanismos específicos

El uso del derecho de preferencia es utilizado para cumplir fines territoriales



Reglamentación art. 11 decreto 400/2009.

**Establece la obligatoriedad de la comunicación al registro de la propiedad:**

- **la comunicación de zonas específicas podría plantear desviaciones en los valores de suelo, ya que si se trata de zonas acotadas podría crear especulación**
- **la comunicación genérica plantea problemas internos de gestión**

Art. 63 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, no hayan sido explotados por más de 10 años, a efectos de integrar la cartera de tierras.

Expropiación – proceso judicial

Reglamentaciones nacionales: que aseguren los criterios generales por ejemplo criterios de acceso al suelo para vivienda de interés social, proyectos de infraestructuras, espacios públicos o equipamientos

Reglamentaciones departamentales: instrumentos y fines específicos

Establecer los criterios técnicos para la valoración del suelo en referencia al art. 64

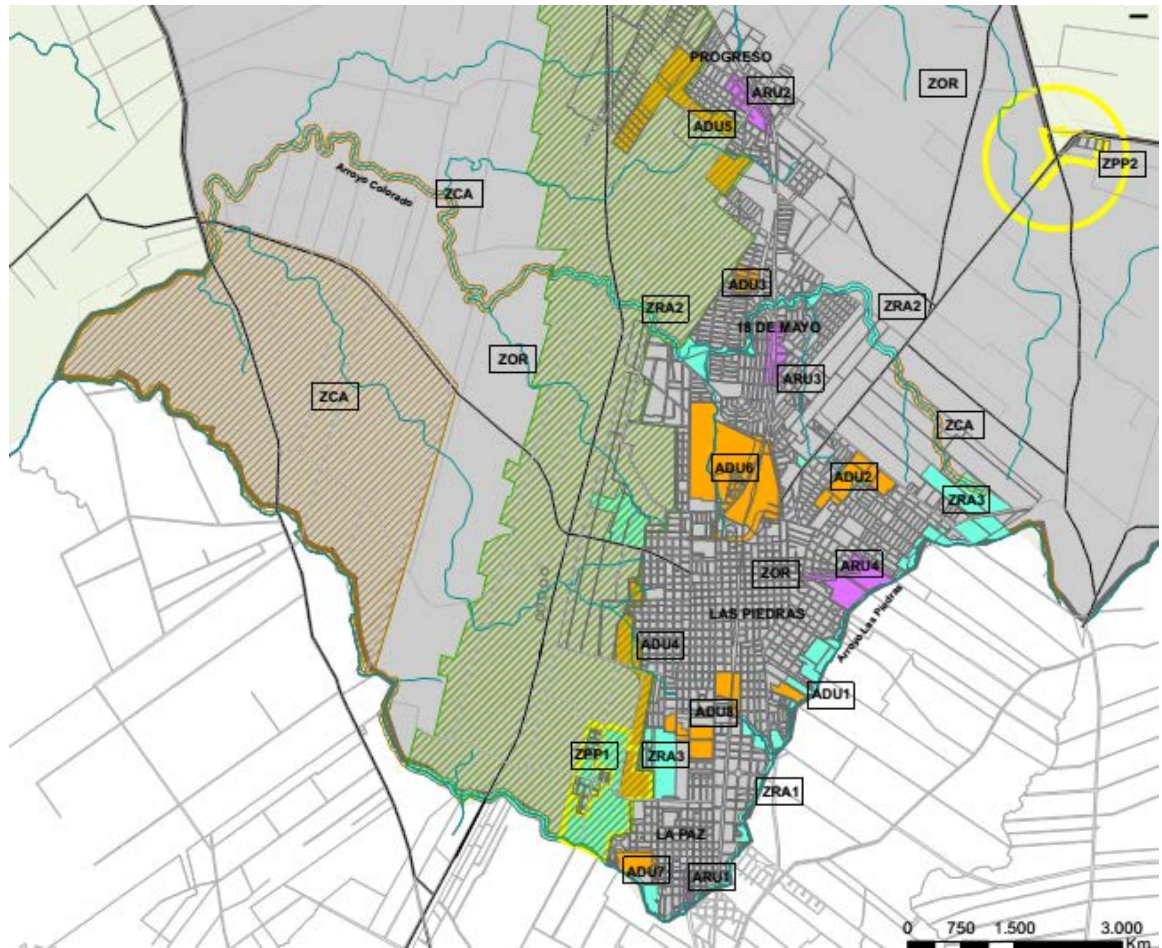
## Art. 53. reserva de suelo para vivienda de interés social

En los sectores de suelo urbano o con el APT en el que se desarrollen actuaciones de urbanización residencial, los instrumentos de ordenamiento territorial preverán VIS de cualquiera de las categorías previstas en la Ley 13,728. El número de estas se situará entre el 10% y el 30 % de las viviendas totales:

- en que tipo de actuaciones?
- en que forma pasa a ser una obligación para el privado?
- Cuales son las coordinaciones necesarias entre la reserva de suelo y la implementación de políticas de vivienda de interés social?
- Es posible establecer líneas de crédito asociadas a la incorporación de infraestructura y desarrollo urbano? Por ejemplo en el sistema cooperativo

Establecer prioridades de instalación de infraestructura en zonas prioritarias definidas en los instrumentos

Incentivar la construcción de VIS en zonas con infraestructura instalada



## Agenda de trabajo

---

- Avanzar en la aplicación de instrumentos novedosos que plantea la Ley como la distribución de cargas y beneficios o el derecho de preferencia.
- Establecer jurídicamente procedimientos en referencia a obligaciones y deberes territoriales de los propietarios de suelo urbano.
- Incorporar políticas de incentivo para el desarrollo urbano de acuerdo a lo previsto en los Instrumentos departamentales
- La coordinación interinstitucional como llave para el desarrollo sostenible y eficiente del suelo urbano