

Normativa de ordenamiento territorial

Artículos nuevos y modificados en Rendición de Cuentas



Ministerio
de Vivienda y
Ordenamiento Territorial

Dirección Nacional
de Ordenamiento Territorial

Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible

Artículo 21. (Programas de Actuación Integrada). - Los Programas de Actuación Integrada constituyen el instrumento para la transformación de sectores de suelo 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 Municipal 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 Municipal 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 la Ordenanza Departamental correspondiente.

[Inciso primero, redacción dada por Ley n.º 20.212 de 6 /11/2023, artículo 379.](#)

Artículo 21 BIS. (Tipos de Programas de Actuación Integrada). - El Programa de Actuación Integrada como instrumento que habilita la transformación de suelo, podrá ser Abreviado o Complementario.

A) PAI Abreviado es el que se realiza en un sector del territorio en el cual la planificación departamental asignó el atributo de potencialmente transformable, y cumple con lo establecido en dicha planificación respecto a la categoría a la que se transformará el suelo, el uso principal y demás requisitos que establezca la reglamentación. El Programa de Actuación Integrada Abreviado no requiere aprobación de evaluación ambiental estratégica ni expedición de informe de

correspondencia y será obligatoria una única instancia de participación pública, sin perjuicio de su difusión.

B) PAI Complementario es el que se aplica a un sector del territorio de cualquier categoría de suelo que no cuenta con el atributo de potencialmente transformable, o modifica la categoría, el uso principal o la morfología prevista para un sector de suelo que ya cuenta con el atributo de potencialmente transformable. En el caso de suelo rural que no cuente con el atributo de potencialmente transformable, la transformación del suelo deberá ser declarada de interés departamental. El Programa de Actuación Integrada Complementario deberá cumplir con la totalidad de los procedimientos e instancias de participación previstas en esta ley.

Agregado por Ley n.º 20.212 de 6 /11/2023, artículo 396.

Artículo 24. (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 instrumentos, los gobiernos departamentales podrán establecer fundadamente la suspensión cautelar de las autorizaciones de uso, fraccionamiento, urbanización, construcción o demolición, en ámbitos territoriales estratégicos, de oportunidad o que sea necesario proteger, debiendo en este último caso dictar las disposiciones de protección correspondientes. La suspensión cautelar se extinguirá, en todos los casos, con la aprobación definitiva del instrumento respectivo.

Inciso tercero, redacción dada por Ley n.º 20.212 de 6 /11/2023, artículo 380.

Artículo 30. (Categorización de suelo en el territorio). -La competencia exclusiva del gobierno departamental para la categorización de suelo en el territorio del departamento, como determinación sustancial, se ejercerá mediante los instrumentos de ordenamiento territorial del ámbito departamental.

El suelo se podrá categorizar en: rural, urbano o suburbano. Las categorías de suelo deberán reflejar las situaciones existentes o las previstas que concurren de manera inmediata en cada una de las zonas del territorio objeto de ordenación, de acuerdo a los supuestos definidos en la ley.

Para la planificación de los usos futuros de suelo se utilizará el atributo de potencialmente transformable, estableciéndose la categoría, los usos admitidos y determinaciones estructurantes básicas.

Para cada categoría podrán disponerse en los instrumentos subcategorías, además de las que se establecen en la presente ley.

Redacción dada por Ley n.º 20.212 de 6 /11/2023, artículo 381.

Artículo 34. (Atributo de potencialmente transformable). - Los instrumentos de ordenamiento territorial departamentales podrán delimitar ámbitos de territorio como potencialmente transformables previendo la categoría a la que se transformará el suelo los usos admitidos y demás determinaciones estructurantes básicas (FOS y FOT máximos y dimensiones mínimas del predio).

La transformación de la categoría de suelo se efectuará a través de la elaboración y aprobación de un programa de actuación integrada para un perímetro de actuación específicamente delimitado, en alguna de las modalidades previstas en la presente ley.

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.

Redacción dada por Ley n.º 20.212 de 6 /11/2023, artículo 382.

Artículo 36 BIS.- Es de aplicación al derecho de superficie la misma normativa sobre dimensiones mínimas de predios o lotes que establece la legislación nacional o departamental (IOT).

Lo establecido en el inciso anterior no le será de aplicación a aquellos derechos de superficie promovidos por MEVIR - Dr. Alberto Gallinal Heber.

Agregado por Ley n.º 20.212 de 6 /11/2023, artículo 660.

Artículo 41. (Facultades de la propiedad inmueble en suelo urbano no consolidado y suelo cuya categoría se transforma). - Los propietarios de inmuebles en suelo urbano no consolidado, así como en suelo con el atributo de potencialmente transformable o en suelo a transformar, una vez incluido en un programa de actuación integrada, tendrán las siguientes facultades:

a) Promover su ejecución y transformación en las condiciones y requerimientos que se establecen en la presente ley.

b) Adjudicación de parcelas resultantes de acuerdo con el proyecto de fraccionamiento o urbanización, en proporción a sus aportaciones al proceso de ejecución.

c) Edificar en dichas parcelas, conforme a las determinaciones del instrumento y una vez cumplidos los deberes territoriales.

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 Municipal para acceder a la efectiva incorporación de los mismos al proceso de transformación territorial.

Inciso primero, redacción dada por Ley n.º 20.212 de 6 /11/2023, artículo 383.

Artículo 42. (Obligaciones de la propiedad inmueble en suelo urbano no consolidado y suelo cuya categoría se transforma). - Los propietarios de inmuebles en suelo urbano no consolidado, así como en suelo con el atributo de potencialmente transformable o en suelo a transformar, una vez incluido en un programa de actuación integrada, tendrán las siguientes obligaciones:

a) Ejecutar a su costo las obras de urbanización del ámbito.

b) Ceder a la Intendencia o a la entidad pública que esta determine, de forma gratuita, los terrenos del ámbito que los instrumentos de ordenamiento territorial prevean con destino a uso y dominio público.

c) Ceder a la Intendencia los terrenos urbanizados edificables o inmuebles en los que se concrete el derecho a la participación de esta en la distribución de los mayores beneficios.

d) Distribuir de forma equitativa o de compensar, entre todos los interesados del ámbito, los beneficios y cargas que se deriven de la ejecución del instrumento de ordenamiento territorial.

Redacción dada por Ley n.º 20.212 de 6 /11/2023, artículo 384.

Artículo 43. (Régimen de los fraccionamientos en suelo urbano, suburbano, suelo con el atributo potencialmente transformable o cuya categoría se transforma).- No podrán autorizarse fraccionamientos en suelo urbano, suburbano, con el atributo de potencialmente transformable o cuya categoría se transforma, siempre que generen superficies de uso público destinadas al tránsito, sin que se haya cumplido con las condiciones determinadas por el artículo 38 de la presente ley, y deberá figurar la constancia de su cumplimiento en el respectivo plano.

Para las cesiones de solares o inmuebles de los fraccionamientos autorizados con posterioridad a la presente ley, en las que se concreta la cesión prevista en el artículo 38 citado, en el sector a intervenir, así como 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, la traslación de dominio opera de pleno derecho por su figuración en los respectivos planos.

[Inciso primero, redacción dada por Ley n.º 20.212 de 6 /11/2023, artículo 385.](#)

Artículo 46. (Retorno de las valorizaciones). - 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, ejecución y actuación, en la proporción mínima que a continuación se establece:

a) En el suelo a transformar el 5% (cinco por ciento) de la edificabilidad total atribuida al ámbito.

b) En el suelo urbano, correspondiente a áreas objeto de renovación, consolidación o reordenamiento, el 15% (quince por ciento) de la mayor edificabilidad autorizada por el nuevo ordenamiento en el ámbito.

La participación se materializará mediante la cesión de pleno derecho de inmuebles libres de cargas de cualquier tipo a la Intendencia Municipal 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 Municipal 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 Municipal asume los costos de urbanización le corresponderá además, en compensación, la adjudicación de una edificabilidad equivalente al valor económico de su inversión.

[Inciso primero, redacción dada por Ley n.º 20.212 de 6 /11/2023, artículo 386.](#)

Artículo 49. (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.

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

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. 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.

Los instrumentos de ordenamiento territorial del ámbito departamental referidos al suelo urbano y suburbano, deberán incluir un mapa de riesgo que definirá los niveles de riesgo de las áreas inundables del territorio objeto de regulación, clasificándolos en riesgo alto, medio y bajo, definiendo los usos y actividades admisibles en dichas zonas conforme a lo dispuesto por la reglamentación específica en la materia.

En áreas rurales o áreas urbanas y suburbanas que no cuenten con mapa de riesgo, la Dirección Nacional de Aguas definirá las zonas inundables según probabilidad de ocurrencia en los cuerpos o cursos de agua del país, entre ellas las zonas inundables con períodos de retorno menor a cien años, no siendo admisible el uso residencial permanente ni la creación de nuevos predios con usos incompatibles con la situación de inundación.

En caso de que no sea posible la definición del período de retorno mencionado se entenderá por zonas inundables las que se encuentren a nivel inferior de cincuenta centímetros por encima de las más altas crecientes conocidas.

Redacción dada por Ley n.º 20.212 de 6 /11/2023, artículo 387.

Artículo 79. (Infraestructura de Información Geoespacial para el Ordenamiento Territorial). - La Infraestructura de Información Geoespacial para el Ordenamiento Territorial (IIGOT) es un ámbito de coordinación y cooperación interinstitucional que tiene como objetivo contribuir al conocimiento para la planificación y gestión territorial y la toma de decisiones eficaces y eficientes, mediante el uso de información geográfica accesible, oportuna e interoperable.

IIGOT está enmarcada dentro de los lineamientos generales establecidos por la Infraestructura de Datos Espaciales de Uruguay para la gestión de datos espaciales. IIGOT tiene como cometido promover y facilitar la producción, uso y acceso a la información geográfica necesaria para el ordenamiento territorial en todas sus escalas y dimensiones, mediante la coordinación de las actuaciones de todas las entidades públicas con competencia y capacidad al respecto.

IIGOT se conforma por un Comité Directivo Honorario y una Secretaría Técnica. El Comité Directivo estará integrado por representantes de los organismos y entidades nacionales, departamentales y locales, comprendiendo los ministerios, intendencias, municipios, entes autónomos y servicios descentralizados con competencia en la materia y la academia, así como toda otra organización o entidad afín que incorpore la reglamentación.

La Secretaría Técnica y la representación de la IIGOT serán ejercidas por la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial.

El Comité Directivo establecerá las líneas de trabajo generales y la Secretaría Técnica será la encargada del desarrollo y aplicación de las mismas. Cada integrante de la IIGOT contará con un nodo de información geográfica que aportará al funcionamiento de la Infraestructura.

El Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, establecerá a través de la reglamentación, el funcionamiento e integración de la IIGOT en un plazo de ciento ochenta días.

Redacción dada por Ley n.º 20.212 de 6 /11/2023, artículo 389.

Artículo 79 BIS. (Sistema de Información Territorial). - *El Sistema de Información Territorial de la unidad ejecutora 003 'Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial' del Inciso 14 'Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial' tendrá como objetivo gestionar, documentar y disponer información geográfica relativa al ordenamiento territorial, así como los desarrollos e implementaciones tecnológicas que den sustento a dichas tareas.*

Funciona como uno de los nodos principales de la Infraestructura de Información Geoespacial para el Ordenamiento Territorial pudiendo cooperar con los nodos de otras instituciones en las actividades que fortalezcan el funcionamiento de la misma".

Agregado por Ley n.º 20.212 de 6 /11/2023, artículo 388.

Ley 19.525 de Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible

Artículo 22. (Aguas pluviales, áreas contaminadas e inundables). - *Los instrumentos de ordenamiento territorial departamentales referidos al suelo urbano y suburbano deberán considerar las aguas pluviales, con los criterios establecidos por la autoridad nacional competente, y quedará prohibida la urbanización de las áreas contaminadas y de aquellas que se determinen como inundables”.*

Redacción dada por Ley n.º 20.212 de 6 /11/2023, artículo 390.

Ley 10.723 de Centros Poblados

Artículo 16.

Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 11 y 19, en la redacción dada por la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, toda división de tierra que implique crear predios independientes menores en superficie a trescientos metros cuadrados en suelo urbano o suburbano, con las siguientes excepciones, de las que se deberá dejar constancia expresa en los respectivos planos:

A) Aquellas actuaciones en las que dicha división tenga por objeto la instalación de servicios de interés público, declarado por el Poder Ejecutivo o los Gobiernos Departamentales en su caso.

B) Cuando los instrumentos de ordenamiento territorial así lo dispongan para las actuaciones de los programas públicos de vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial, siempre que los mismos sean de interés social.

C) Cuando los instrumentos de ordenamiento territorial del ámbito departamental, que se aprueben conforme con los procedimientos establecidos en la Ley N° 18.308, dispongan por vía de excepción reducir dichas exigencias en sectores particulares, delimitados dentro de suelo categoría urbana consolidado definido en el literal a) del artículo 32 de la Ley N° 18.308.

El escribano autorizante deberá dejar constancia en la escritura respectiva de la excepción que surge del plano.

Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 11 y 19 de la presente ley, en la redacción dada por el numeral 1) del artículo 83 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, y por el artículo 1° de la Ley N° 10.866, de 25 de octubre de 1946, toda división de tierra, realizada en suelo categorizado como rural, que implique crear lotes independientes menores en superficie a las cinco hectáreas,

o a tres hectáreas para los departamentos de Montevideo, Canelones, San José, Maldonado y Colonia, siempre que no incluyan las calzadas de servicio o sendas de paso a que refiere el artículo 20 del Decreto-Ley N° 10.382, de 13 de febrero de 1943, en la redacción dada por el artículo 248 de la Ley N° 20.075, de 20 de octubre de 2022, con las excepciones establecidas en el inciso final del artículo 2° de la presente ley. Asimismo, quedan exceptuadas las destinadas a las infraestructuras necesarias para los sistemas de saneamiento realizados en el marco de los programas de la Comisión Honoraria pro Erradicación de la Vivienda Rural Insalubre (MEVIR - Dr. Alberto Gallinal Heber), así como las que se dispongan hasta un mínimo de una hectárea en sectores particulares delimitados en los instrumentos de ordenamiento territorial del ámbito departamental, aprobados conforme a los procedimientos establecidos en la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, y que no sea en suelos categorizados como rural natural, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 5° del Decreto-Ley N° 15.239, de 23 de diciembre de 1981.

Inciso tercero, redacción dada por Ley n.º 20.212 de 6 /11/2023, artículo 662.



Ministerio
**de Vivienda y
Ordenamiento Territorial**

Dirección Nacional
de Ordenamiento Territorial