

Noviembre 2023

Últimas modificaciones a la LOTDS (Ley 20.212)



Ministerio
**de Vivienda y
Ordenamiento Territorial**

Dirección Nacional
de Ordenamiento Territorial



El proceso de revisión responsable y participativo

Las normas aprobadas a través de la Ley 20.212 derivaron del proceso de revisión general de la LOTDS iniciado en el año 2020.

Objetivo de las modificaciones:

- Ajustes a la LOTDS a efectos de avanzar y lograr el cumplimiento de sus disposiciones y principios.

Se mantiene estructura y principios rectores del ordenamiento territorial vigente.

Se efectúan ajustes y modificaciones en atención a la experiencia.





Proceso de revisión Lotds

19

Expertos

4

Academia

13

Organizaciones
sociedad civil

11

Organismos
públicos

8

Ministerios

Participaron mas de **100** personas.



Resumen de modificaciones de la LOTDS

- 1)** Creación de tipos de PAI y modificación del concepto del APT
- 2)** La categoría de suelo y la necesidad de IOT
- 3)** Derecho de superficie
- 4)** Áreas inundables
- 5)** La IIGOT y el SIT



1) Tipos de Programas de Actuación Integrada y el atributo de potencialmente transformable

- Se incorpora art. 21 Bis y se sustituye art. 34 de la Ley 18.308 – LOTDS).
- Se crean 2 tipos de PAIs:
 - **Complementario**
 - **Abreviado**

El PAI es el instrumento idóneo para la LOTDS, híbrido: planificación y gestión, para la transformación del suelo (cesiones de suelo, equidistribución de cargas y beneficios, etc.)



Resultado esperado:

- Las transformaciones de categoría de suelo siempre a través de IOT y específicamente PAI.
- Evitar duplicación de trámites, dobles procedimientos (EAE, etc.).

En ambas hipótesis (PAIs) se mantienen la totalidad de las garantías de los procedimientos, tanto ambientales como de participación ciudadana.



PAI Complementario

Si transforma un sector del territorio de cualquier categoría de suelo, que no cuente con el atributo de potencialmente transformable.

Suelo rural: declaración de interés departamental.

En tales casos, el instrumento deberá cumplir con la totalidad de los procedimientos e instancias de participación previstas en esta ley.



Lo que viene a solucionar:

En zonas sin el atributo de potencialmente transformable: el suelo se transforma igual a través de otros mecanismos, que no tienen las garantías de los PAIs (equidistribución de cargas y beneficios, retorno de valorizaciones, etc): revisión de instrumentos estratégicos (DD.DD o PL, PP, categorizaciones directas)

Adecuación al ordenamiento jurídico uruguayo del sistema jerárquico y en cascada pretendido con la Lotd, no obstante posibilidad de autolimitación: “En el suelo rural natural no se admitirá transformación de suelo”



Continúa: lo que viene a solucionar: transformación sin IOT o no el IOT adecuado.

- **Revisión de instrumentos estratégicos ante emprendimientos concretos.** Ejemplos:
 - Durazno: revisión parcial de DD.DD categorizando “suburbano” para instalación de planta industrial de celulosa UPM
 - Cerro Largo: revisión parcial de DD.DD categorizando “suburbano” en donde se desarrollará “producción e industrialización de la agroindustria de Cannabis Medicinal denominada “El Mundo”.



Continúa: lo que viene a solucionar..

- Tacuarembó: revisión parcial de DD.DD categorizando “suburbano” industrial para la instalación de una planta de producción de hidrógeno verde y sus derivados,
- o **Categorizaciones directas** (decretos departamentales): “preexistencias”, “no sustancial”



PAI Abreviado

Si se realiza en un sector en que la planificación departamental (DD.DD, PL, otro) asignó **el atributo de potencialmente transformable con categoría y uso principal futuro** y demás requisitos que establezca la reglamentación.

Este PAI no requerirá aprobación de evaluación ambiental estratégica ni expedición de informe de correspondencia.

Obligatoria una instancia de participación.



Lo que viene a solucionar:

Procedimiento más ágil ante la **planificación completa bien efectuada** anticipadamente, esto es que tenga el destino pretendido.

No duplicar procedimiento ambiental estratégico y otros trámites.

La transformación es analizada desde el punto de vista estratégico.



El atributo potencialmente transformable para que sea aplicable el PAI Abreviado

“categoría a la que se transformará el suelo, usos admitidos y determinaciones estructurantes básicas (FOS, FOT máximos, dimensiones mínimas de predio)”

Algunas consideraciones al respecto:

- El APT sin categoría y uso futuro deja de tener sentido.
- Téngase en cuenta que estamos refiriendo al IOT, **lo estratégico**, y si el proyecto lleva autorización ambiental la va a seguir requiriendo.



Modificación de varios artículos de la LOTDS necesarios atentos a los nuevos PAIs

Se sustituye:

- art. 21 inciso primero,
- art. 41 inciso primero
- art. 42
- art. 43 inciso primero y
- art. 46 inciso primero

Se agrega “suelo a transformar” para tornar aplicables a todos los PAIs las normas.



2) Modificaciones vinculadas a la categoría de suelo y necesidad de Instrumento de OT.

(Artículos 24 y 30 de la LOTDS)

Resultado esperado:

- garantizar que la categoría de suelo y toda normativa de ordenamiento territorial sea desarrollada a través de IOTs
- La categoría refleje la realidad existente en el territorio



A) Categorización de suelo (sustituye art. 30 de la LOTDS)

- Categorización de suelo es un aspecto sustancial del ordenamiento territorial.
- Se elimina la “categorización cautelar”.

Se busca que siempre que se categorice el suelo por los GG.DD. se deben seguir los procedimientos de elaboración de los instrumentos que establece la LOTDS, que brindan garantías ambientales y de participación ciudadana.



- La categorización de suelo debe reflejar la **realidad existente** en el territorio y no la pretendida a futuro.

Busca evitar inconvenientes catastrales, tributarios y hasta de usos del suelo. De otra manera se valoriza el suelo de manera anticipadamente siendo más dificultoso el cobro de la participación estatal en la misma.



■

B) Suspensión Cautelar (se sustituye artículo 24 de la LOTDS)

Mientras se elaboran los IOT únicamente **“suspensión cautelar”** de autorizaciones.

Se elimina otras eventuales “medidas cautelares” que se han pretendido emplear, como la “categorización cautelar” prevista en el art. 30 de la LOTDS o establecer como cautelas cambios definitivos en la normativa departamental de ordenamiento territorial.



Algunas conclusiones primarias y efecto pretendido con las modificaciones de la LOTDS:

- Que la normativa de ordenamiento territorial y especialmente la categoría de suelo siempre se establezca a través de IOT
- La transformación de la categoría de suelo se lleve adelante a través de los PAI



3) Derecho de superficie (se sustituye artículo 36 de la LOTDS)

Se hace aplicable al derecho de superficie la misma normativa sobre dimensiones mínimas de predios o lotes que establece la legislación nacional o departamental (ejemplo 5 o 3 hectáreas en suelo rural).



Se busca **evitar** que el derecho de superficie sea una vía a través de la cual **se generen determinados usos en el territorio que no están admitidos en una zona o categoría de suelo determinada.**



4) Normativa referente a áreas inundables.

Se regula en una única norma legal, artículo 49 de la LOTDS, estableciendo el criterio general de fraccionamientos y urbanización en áreas inundables.

Se da rango de ley al criterio establecido en la norma reglamentaria de las Directrices Nacionales - **Decreto 30/020**.

- **IOT departamentales referidos al suelo urbano y suburbano: mapa de riesgo.**
- En áreas rurales o áreas urbanas y suburbanas que **no cuenten con mapa de riesgo: TR 100, no siendo admisible el uso residencial permanente ni la creación de nuevos predios.**



Criterio de la LCP: residual 50 centímetros por encima de las más altas crecientes conocidas.

Normas con **diferente alcance y ámbito de aplicación**, que se superponen, estableciendo restricciones diferentes sobre fraccionamientos o urbanizaciones en zonas inundables.



5) La IIGOT y el SIT (modificación art. 79 e incorporación art. 79 BIS de la LOTDS)

Se crea la Infraestructura de Información Geoespacial específica en ordenamiento territorial, como un servicio público de información geográfica temática.

Ámbito de coordinación que contribuye 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**.



Se sustituye la actual redacción de la norma, y se establece al **Sistema de Información Territorial** como uno de los nodos específicos de la Infraestructura de Información Geoespacial para el Ordenamiento Territorial.



Criticas en prensa

La Rendición de Cuentas flexibiliza los mecanismos de transformación de suelos y otros aspectos de la Ley de Ordenamiento Territorial

Publicado el 17 de julio de 2023
Fuente: El Nueve de Montevideo

Seguindo ese razonamiento, Artigas destacó que desde el momento en que se le otorga el APT a un suelo se “instala una expectativa de enriquecimiento al propietario, entonces es una responsabilidad muy grande de la planificación el decir ‘esto va a transformarse’”, por lo que, a su entender, esta definición “no puede quedar librada a la discrecionalidad de la intendencia”, lo cual se establece en el artículo 295, con la creación del PAI complementario. “Eso es abrir la puerta a todo tipo de especulación sobre el suelo rural”, sentenció.

Fucvam se declaró “en alerta” por cambios previstos en la Rendición de Cuentas a la Ley de Ordenamiento Territorial

Publicado el 28 de julio de 2023

En diálogo con *la diaria*, Gustavo González, secretario general de Fucvam, dijo que la flexibilización de la ley puede significar “un gran negocio” para el “capital inmobiliario”, particularmente por el fraccionamiento de un terreno rural en varios urbanos. “Para nosotros esto está ligado indisolublemente al tema de los barrios privados, que es el gran boom para los sectores de la burguesía”, manifestó.

Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible: ¿teníamos un pacto?

Publicado el 11 de agosto de 2021
Fuente: *El Observador*

Todo es perfectible, y la Ley de Ordenamiento Territorial no escapa a eso. Pero comunicar el proceso y hacerlo de forma orgánica y participativa debería ser condición *sine qua non* para su revisión.



Para terminar, me gustaría terminar con una reflexión:

La rigidez excesiva conduce a la obsolescencia, mientras que la flexibilidad bien medida preserva la esencia de la ley, adaptándola a la realidad y sin perder su propósito.

Noviembre 2023

Muchas gracias



Ministerio
**de Vivienda y
Ordenamiento Territorial**

Dirección Nacional
de Ordenamiento Territorial