

23 de noviembre de 2023

Programas de Actuación Integrada



Ministerio
de Vivienda y
Ordenamiento Territorial

Dirección Nacional
de Ordenamiento Territorial

Cambios en el abordaje de los programas de actuación integrada (PAI)





Programas de Actuación Integrada

Instrumento de ordenamiento territorial de detalle que viabiliza la transformación del suelo e incorpora aspectos de gestión

- Instrumento especial complementario o derivado de un IOT del ámbito departamental o interdepartamental,
- para la **transformación** de suelo,
- de **planeamiento** detallado,
- incorpora aspectos de **gestión**,
- garantiza el cumplimiento de los deberes territoriales,
- ejecución por gestión pública, privada o mixta,
- conformidad de los propietarios de los predios.

Es un Instrumento de Ordenamiento Territorial que conjuga decisiones de ordenamiento y ejecución en las actuaciones territoriales

Programas de Actuación Integrada

Se constituye en el instrumento idóneo para efectivizar la transformación de sectores del territorio.





Cometidos

1. La delimitación del ámbito de actuación.
 - a. delimitar el ámbito del sector objeto de la transformación, el que deberá constituir una unidad territorialmente homogénea y factible de generar un ordenamiento unitario completo e integrado con la estructura territorial existente.
2. La programación de la efectiva transformación y ejecución.
3. En el ámbito del PAI, garantizar el cumplimiento de los objetivos estratégicos definidos en el instrumento general.
4. Las determinaciones estructurantes, la planificación pormenorizada y las normas de regulación y protección detallada:
 - a. prever los servicios y dotaciones públicas de acuerdo a los usos y actividades previstas en el sector a transformar.
 - b. concretar el régimen de usos del suelo y los parámetros que regirán el desarrollo territorial de su ámbito.
 - c. establecer la programación de su ejecución, asegurando la concreción de las obras de infraestructuras y dotacionales, así como el cumplimiento del resto de los deberes territoriales vinculados al proceso de transformación.
5. Con la aprobación y el cumplimiento de las obligaciones territoriales, legitimar la modificación de la categoría de suelo



Enfoque

1. El Programa de Actuación Integrada desarrollará la propuesta de intervención, sobre la base de un **enfoque de sostenibilidad** social, económica, ambiental e institucional.
2. Incluirá la **adaptación** a las condiciones preexistentes y/o las medidas de prevención y/o mitigación necesarias, así como las **seguridades** para la efectiva concreción física de la transformación.
3. Contendrá también previsiones respecto a los **efectos potencialmente generados** por la transformación en el territorio inmediato o próximo a la actuación.



Tipos de transformación

Tipos de transformación de usos del suelo:

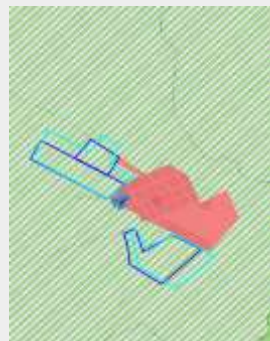
- Desarrollos que fueron previstos en un proceso de planificación como potencialmente transformables que consideraron la expansión de zonas residenciales, logísticas o industriales.
- Emprendimientos que no fueron tenidos en cuenta en el proceso de planificación, pero que responden a la concreción de una política sectorial, cambios tecnológicos, etc..

Se busca garantizar:

- La concreción de la transformación integrándola a un proceso de planificación que propicie el desarrollo sostenible.
- El cumplimiento de los deberes y derechos territoriales.
- La sustentabilidad ambiental.
- La participación ciudadana.



Fraccionamientos residenciales



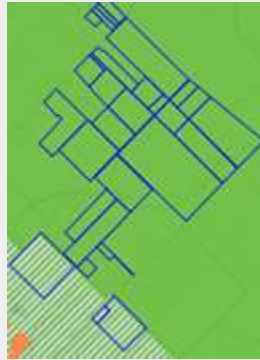


Emprendimientos industriales vinculados a la forestación





Emprendimientos industriales vinculados a la generación de energía



**Emprendimientos
vinculados a la logística**





Modificaciones LOTDS

En la Rendición de Cuentas y Balance de Ejecución Presupuestal correspondiente al Ejercicio 2022 se propuso incorporar algunos de los temas planteados en el proceso de revisión de la LOTDS, entre los cuales se destacan normas referidas a los Programas de Actuación Integrada.

Ley N° 20.212/02, entra en vigencia el 01/01/2024



Programas de Actuación Integrada

Se mantiene el concepto de que el PAI es el instrumento idóneo para la transformación de la categoría de suelos en sectores del territorio, en lo que refiere a su elaboración, se podrá concretar en cualquiera de las categorías de suelo previstas en la ley 18.308, no siendo necesario definir previamente el Atributo de Potencialmente Transformable.

Definición y contenidos

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.

Ley 20.212 Artículo 379.- Sustituye el inciso primero del artículo 21 de la Ley N° 18.308



Tipos de Programas de Actuación Integrada

Se especifican los tipos de Programas de Actuación Integrada en el 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.

PAI Abreviado

- Con el atributo de potencialmente transformable.
- Cumple con lo establecido en el Instrumento del cual deriva (categoría a la que se transformará el suelo, el uso principal y demás determinaciones estructurantes básicas (FOS y FOT máximos y dimensiones mínimas del predio)).
- No requiere aprobación de EAE ni IC y requiere una única instancia de participación pública, sin perjuicio de su difusión.

PAI Complementario

- Sin el atributo de potencialmente transformable,
- La transformación del suelo rural deberá ser declarada de interés departamental.
- Deberá cumplir con la totalidad de los procedimientos e instancias de participación previstas en la ley.

Ley 20.212 Artículo 396.- Agrega el Artículo 21 BIS
a la Ley N° 18.308



Otras modificaciones LOTDS

Categorización de suelo como determinación sustancial

Art. 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.

Atributo de potencialmente transformable

Art. 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.

Ley 20.212 Artículos 381 y 382.- Sustituye los artículos 30 y 34 de la Ley N° 18.308



Aspectos a tener en cuenta en las definiciones del PAI

Es necesario definir aspectos específicos que hacen al objetivo de la transformación del suelo, como forma de aportar una mejor y más completa información para la toma de decisiones, no sólo en ese sector sino también en su entorno y de alcanzar una evaluación ambiental estratégica que considere los efectos ambientales de las acciones y actividades concretas asociadas a dicha transformación.

En el caso del PAI Abreviado, en el IOT del que deriva se deberá indicar la estructuración y las principales características que se han planificado para el sector a transformar.

En el caso del PAI Complementario, estos aspectos formarán parte de los contenidos de este IOT.



Fraccionamientos residenciales

Anteproyecto de fraccionamiento

- Régimen de propiedad
 - Áreas y frentes mínimos
 - Parámetros urbanísticos (FOS, FOT, FIS, retiros, alturas)
 - Indicación de área de suelo a ceder
-

Estructura vial

- Apertura de calles
 - Conexión con la trama existente
-

Infraestructura

- Plano de planialtimetría
 - Anteproyecto de infraestructuras (agua potable, pluviales, eléctrica y vialidad)
 - Anteproyecto de sistema de saneamiento y desagüe de pluviales
 - Viabilidades de OSE (abastecimiento de agua potable y saneamiento) y de UTE
-

Zonas inundables y costeras

- Identificación de la franja de protección costera o linderas a cursos de agua.
 - En localidades con mapas de riesgo, cumplimiento de normas establecida o en su defecto estudio hidrológico correspondiente.
-

Obligaciones territoriales

- Retorno de valorizaciones (Art. 46).
- Aplicación del Art. 38



Emprendimientos industriales y logísticos

Anteproyecto

- Parámetros urbanísticos (FOS, FOT, FIS, retiros y alturas)
- Anteproyecto de fraccionamiento
- Indicación de área de suelo a ceder

Estructura vial

- Conexión con la trama existente
- Apertura de calles (accesos y salidas a rutas, calles de servicio).

Infraestructura

- Anteproyecto de infraestructuras (fuentes de abastecimiento de agua para uso industrial y agua potable, desagüe de pluviales, eléctrica y vialidad)
- Anteproyecto de sistema de saneamiento
- Disposición final de residuos industriales y domésticos
- Viabilidad de OSE (abastecimiento de agua potable y saneamiento) y de UTE
- presupuesto de UTE para la ejecución de obras de electrificación y estudio de evaluación hidrogeológica preliminar

Aspectos ambientales

- Identificación de cursos de agua en el ámbito o cercanos, tipos de suelos, áreas protegidas en el entorno, etc.

Obligaciones territoriales

- Retorno de valorizaciones (Art. 46).
- Aplicación del Art. 38



Muchas gracias



Ministerio
**de Vivienda y
Ordenamiento Territorial**

Dirección Nacional
de Ordenamiento Territorial