

PROYECTO DE DECRETO ODOT CANARIA
Etapa de elaboración: Aprobación Previa

- ❖ TÍTULO I - SISTEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL CANARIO Y ODOT
- ❖ TÍTULO II - INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DEPARTAMENTO DE CANELONES
- ❖ TÍTULO III - RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO Y ZONIFICACIÓN
- ❖ TÍTULO IV - ACTUACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL
- ❖ TÍTULO V - CONTROL TERRITORIAL Y RÉGIMEN SANCIONATORIO
- ❖ TÍTULO VI - DISPOSICIONES TRANSITORIAS, COMPLEMENTARIAS Y ADICIONALES

INDICE DE CONTENIDOS ODOT CANARIA

❖ TITULO I - SISTEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL CANARIO

▪ Capítulo I - LA ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL CANARIA

Art 1. Ordenanza de Ordenamiento Territorial Canaria (ODOT Canaria). Cometidos

Art 2. Naturaleza jurídica de la ODOT

Art 3. Ámbito de aplicación territorial. Microrregiones del Departamento de Canelones

Art 4. La función de la ODOT en el Sistema de Instrumentos de Ordenamiento Territorial Canario. Integración de sus normas

Art 5. Procedimiento de aprobación de modificaciones de las disposiciones de la Ordenanza

▪ Capítulo II – SISTEMA DE INSTRUMENTOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL CANARIO

Art 6. Componentes del Sistema de Instrumentos de Ordenamiento Territorial Canario (SIOTCA)

Art 7. Declaración de Interés departamental del Ordenamiento Territorial Canario

Art 8. Instrumentos de Ordenamiento Territorial (IOT)

Art 9. Otras Normativa en el Sistema de Instrumentos de Ordenamiento Territorial Canario

Art 10. Correspondencia. Instrumentos complementarios y derivados

Art 11. Reglamentaciones de los IOT

Art 12. Derogaciones expresas

Art 13. Derogaciones tácitas

Art 14. Integración normativa del SIOTCA y régimen de disposiciones departamentales anteriores a la Ordenanza

❖ TÍTULO II- INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DEPARTAMENTO DE CANELONES

▪ Capítulo I – DEL PROCESO DE ELABORACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art 15. Proceso de elaboración de los IOT. Participación ciudadana. Iniciativa y participación de los Municipios

Art 16. Reglas generales de elaboración y tramitación de los instrumentos

Art 17. Iniciativa para la elaboración de los instrumentos

Art 18. Suspensión cautelar facultativa

Art 19. Efectos de las disposiciones de los instrumentos de planificación aprobados

Art 20. Régimen general de las modificación de las disposiciones de los instrumentos de planificación. Modificaciones sustanciales y no sustanciales

Art 21. Proceso de elaboración de los IOT especiales

Art 22. Cartografía de Ordenamiento y Memorias informativas y de ordenación

❖ TÍTULO III - RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO Y ZONIFICACIÓN

▪ Capítulo I – ESTATUTO GENERAL DE DERECHOS Y DEBERES TERRITORIALES

Art 23. Derechos generales de la propiedad del suelo

Art 24. Derecho de superficie

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Art 25. Limitaciones al derecho de propiedad derivadas de los IOT

Art 26. Derechos territoriales y deberes generales de la propiedad inmueble

- **Capítulo II – RÉGIMEN JURÍDICO DE LA CATEGORIZACIÓN DE SUELOS Y CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN**

Art 27. Competencia para la categorización de suelos

Art 28. Categorización de suelos primaria

Art 29. Categorización de suelos cautelar

Art 30. Subcategorías de suelo

Art 31. Suelo rural

Art 32. Suelo suburbano .

- 1) **Suburbano preferentemente habitacional.**
- 2) **Suelo suburbano de uso preferentemente turístico.**
- 3) **Suelo suburbano preferentemente de actividades productivas y de servicio.**
- 4) **Suelo suburbano en producción.**
- 5) **Suelo suburbano de vulnerabilidad ambiental.**

Art 33. Suelo urbano

- 1) **Suelo urbano consolidado.**
- 2) **Suelo urbano no consolidado.**
- 3) **Suelo urbano de fragilidad ecosistémica.**

Art 34. Atributos

34.1 Atributo potencialmente transformable

34.2 Áreas de aplicación de valorización por concepto de cambio de categoría de suelo

34.3 Áreas para el desarrollo de Obras de infraestructura

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

34.4 Atributo potencialmente transformable

Art 35. Zonificación

Art 36. Regímenes de zonificación

36.1 Zona de Régimen Común

36.2 Zona Reglamentada de Protección

36.3 Zonas especiales.

- **Áreas de Desarrollo Urbano (ADU)**

- **Áreas de Renovación Urbana (ARU)**

- **Perímetros de actuación (PA)**

- **Puntos Singulares**

- **Zonas de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental (ZDP)**

- **Zonas de Conservación y Valorización Ambiental (ZCA)**

- **Zonas de Recuperación Ambiental (ZRA)**

- **Zonas Plan Parcial**

- **Capítulo III- OTRAS REGULACIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS A USO DE SUELO, FRACCIONAMIENTO Y EDIFICABILIDAD**

SECCIÓN 1 . Usos de suelo y Catastro Departamental.

Art 37. Objeto

Art 38. Alcance

Art 39. Definiciones.

Art 40. Etapas - tramitación-

Art 41. Fórmula A y Viabilidad de fraccionamiento

Art 42. Aprobación

**CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY**

Art 43. Causas de denegación o solicitud de adecuaciones

Art 44. Casos especiales

Art 45. Fórmula B

Art 46. Obligaciones territoriales de los propietarios del suelo

Art 47. Obligación de ejecutar obras de infraestructura y Servicios públicos

Art 48. Normas generales para el trazado de calles

Art 49. Cesión de espacios libres. Cesiones obligatorias

Art 50. Faja de defensa de Costas

Art 51. Fraccionamientos en etapas

Art 52. Subdivisión en predios o lotes

Art 53. Subdivisión de solares edificados

Art 54. Servidumbres

Art 55. Criterio de diseño de lotes

Art 56. Edificabilidad mínima de lotes resultantes

Art 57. Ochavado

Art 58. Reparcelamiento de predios en régimen de Propiedad Horizontal

Art 59. Reparcelamientos que configuran regularización

Art 60. Tolerancias

Art 61. Tolerancias Especiales

SECCIÓN 2 . VIABILIDAD DE USO Y EMPLAZAMIENTO

VIABILIDAD DE USO Y EMPLAZAMIENTO EN EL DEPARTAMENTO DE CANELONES

Art 62. Objeto

Art 63. Alcance.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Art 64. Viabilidades referidas a destinos servicios, comerciales, industriales, elaboración, fraccionamiento o acopio.

Art 64. 1 Viabilidad de Uso (tipo I)

Art 64. 2 Viabilidad de Uso (tipo II)

Art 65 Viabilidades con destino residencial.

Art 66 Viabilidad de Antenas.

Art 67 Viabilidad de Fraccionamiento.

Art 68 Tasas de viabilidad de uso y emplazamiento

Art 69 Vigencia

69.1- Viabilidades Tipo I:

69.2- Viabilidad Tipo II:

69.3- Viabilidad Viviendas Colectivas:

69.4- Viabilidad de antenas:

69.5- Viabilidad de Fraccionamiento: hasta 360 días.

Art 70 Reválida

Art 71 Aprobación

SECCIÓN 3 . Régimen de Propiedad Horizontal

Art 72. Definiciones

Art 73. Consideraciones Generales

Art 74. Emplazamiento

Art 75. Edificaciones

Art 76. Viviendas

Art 77. Garajes o Cocheras

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Art 78. Anchos mínimos de calles internas

Art 79. Mínimo de Área para Subdivisiones en Propiedad Horizontal para uso residencial

Art 80. Habilitaciones parciales

Art 81. Modificación de PH

Art 82. Incorporaciones de edificaciones existentes y regularizaciones por Ley 10751

Art 83. Incorporaciones de edificaciones existentes y regularizaciones por Decreto Ley 14.261

SECCIÓN 3 . Afectaciones urbanísticas de la edificación

Art 85. Definición Afectaciones urbanísticas

Art 86. Servidumbre de Alineación

Art 87. Altura sobre la acera o retiro frontal

Art 88. Volado sobre la acera o retiro frontal

Art 89. Cuerpos Salientes

Art 90. Elementos Salientes

Art 91. Alturas

Art 92. Sistema de Ordenación Urbanística

Art 93. Retiros

Art 94. Retiro frontal

Art 95. Elementos constructivos permisibles en retiro frontal

Art 96. Factores de Ocupación

Art 97. Densidad de Ocupación Habitacional

Art 98. Suelo Urbano Consolidado

Art 99. Suelo Urbano No Consolidado

Art 100. Suelo Urbano No Consolidado

Art 101. Acordamientos

SECCIÓN 4 . URBANIZACIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Art 102. Definiciones.

Art 103. Ámbito de aplicación

Art 104. Normas de Edificación.

Art 105. Condicionantes según el destino

Art 106. Procedimiento de aprobación.

Art 107. Ejecución de obra por etapas.

Art 108. Responsabilidad del Titular de la urbanización.

Art 109. Régimen punitivo particular y tasas

- **Capítulo IV- ORDENAMIENTO TERRITORIAL AMBIENTAL**

Art 110. Ordenamiento territorial ambiental

Art 111. Aprobación y declaración de interés departamental, de la Sistema departamental de áreas de protección ambiental y vigencia del Decreto 011/2016

- **Capítulo V- DECLARACIÓN DE FUERA DE ORDENAMIENTO**

Art 112. Declaración de fuera de ordenamiento. Concepto y tipos

Art 113. Alcance y efectos jurídicos de la declaración de fuera de ordenamiento

Art 114. Procedimientos posteriores y plazos

TÍTULO IV- ACTUACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL

- **CAPÍTULO I. ACTUACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL**

Art 115. Actuación y gestión territorial de iniciativa pública, privada y mixta

Art 116. Principios rectores de actuación y gestión territorial

Art 117. Equidistribución de cargas y beneficios

▪ **CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

Art 118. Instrumentos de ordenación del territorio IOT. Definición

Sección 1- IOT DE PLANIFICACIÓN GENERAL

Art 119. Directrices Departamentales -DD- : Concepto, cometidos y facultades

Art 120. Vinculación y alcance de las disposiciones del instrumento de DD

Art 121. Plan Local: Concepto, cometidos y facultades

Art 122. Contenido del Plan Local

Art 123. Vinculación y alcance de las disposiciones incorporadas en el Plan Local

Sección 2- IOT DE PLANIFICACIÓN DERIVADA Y/O COMPLEMENTARIA

Art 124. Principios generales de integración

Art 125. Plan Sectorial: Concepto, cometidos y facultades

Art 126. Ámbito territorial del Plan Sectorial

Art 127. Vinculación y alcance de las disposiciones incorporadas en del Plan Sectorial

Art 128. Plan Parcial: Concepto, cometidos y facultades

Art 129. Ámbito territorial del Plan Parcial

Art 130. Vinculación y alcance de las disposiciones incorporadas en el Plan Parcial

Art 131. Programa de Actuación Integrada -PAI-: Concepto, cometidos y facultades

Art 132. Ámbito territorial del PAI

Art 133. Vinculación y alcance de las disposiciones incorporadas en el PAI.

Art 134. Consentimiento de los propietarios

Art. 135 Tasas PAI

Art 136. Proyecto de detalle -PD: Concepto, cometidos y facultades

Art 137. Ámbito territorial del Proyecto de detalle

Art 138. Vinculación y alcance de las disposiciones incorporadas en el Proyecto de detalle

Art 139. Naturaleza jurídica y procedimiento

Art 140. Catálogo de Protección de Bienes de Interés Cultural o Natural

Art 141. Inventario de Protección (IP)

Art 142. Relaciones entre Catálogo de Protección e Inventario con el resto de instrumentos

Art 143. Plan Especial

Art 144. Plan Especial no enumerado por la LOTDS: Concepto, cometidos y facultades

144.1 Mapa de Riesgo de inundación MDR

Art 145. Ámbito territorial del Plan Especial no enumerado por la LOTDS

Art 146. Contenido del Plan Especial no enumerado por la LOTDS y procedimiento

Art 147. Vinculación y alcance de las disposiciones incorporadas en el Plan Especial

Art 148. Otras reglamentaciones de los IOT y su vinculación de acuerdo a su naturaleza jurídica

Art 149. Concepto, cometidos y facultades

Art 150. Naturaleza jurídica y relación con otros instrumentos

Art 151. Ordenamiento territorial ambiental

▪ **CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y COMPLEMENTARIOS**

Art 152. Definición

Art 153. Modos de gestión de la actividad de ejecución territorial

Sección 1. Disposiciones comunes de las actuaciones integradas

Art 154. Unidades de Actuación Urbanística

Art 155. La gestión de las actuaciones integradas

**Sección 2 . SISTEMAS DE GESTIÓN PRIVADA, OPERACIONES TERRITORIALES CONCERTADAS.
COOPERACIÓN PÚBLICO- PRIVADA, PÚBLICA**

**CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY**

Art 156. Sistemas de gestión

Art 157. Transferencias de derechos de construcción

Art 157 .1 Operaciones comprendidas

Art 157 .2 Derechos y obligaciones de tenedores

Art 158. Operaciones territoriales concertadas

Art 159. Modalidades para los acuerdos públicos privados

Art 160. Licitación Pública y contratación directa

Art 161. Regímenes especiales de contratación

Art 162. Contrato-plan

Art 163. Convenios de cogestión

Art 164. Consorcios públicos y privados

Art 165. Participación público-privada en la realización de obras de infraestructura

Art 166. Concesiones de Obra Pública departamental

Art 167. Concesiones de uso

Art 168. Fideicomiso con fines urbanísticos

Art 169. Contratos de participación público privada en el ámbito departamental (PPP) ley 18876

Art 170. Sociedades de economía mixta

Art 171. Agencias de desarrollo local

Art 172. Fundaciones

Sección 3. HERRAMIENTAS DE GESTIÓN DE SUELO

Art 173. La expropiación por razón del ordenamiento territorial

Art 173. 1 Declaración de utilidad pública

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Art 173. 2 Toma urgente de posesión

Art 174. Derecho de preferencia

Art 174. 1 Procedimiento. Plazo

Art 175. Cartera de Tierras Departamental

Art 175. 1 La Cartera de Tierras Departamental se integrará por:

Art 175. 2 Gestión de la Cartera de Tierras Departamental

Art 176. Estrategias habitacionales y suelo

Art 177. Reserva de suelo para vivienda de interés social

Sección 4. HERRAMIENTAS DE FINANCIACIÓN

Art 178. Fondo de gestión urbana departamental

Art 178. 1 Administración

Art 178. 2 Ejecución de obras

Art 179. Fondo de Gestión de la Cartera de Tierras Departamental

Art 180. Otros Fondos de Gestión

Sección 5 – Valorizaciones y mayor aprovechamiento

Art 181. Coeficiente de aprovechamiento básico

Art 182. Recuperación de Valorización

Art 182. 1 Valorización por autorización de cambios de categoría del suelo

Art 182. 2 Valorización por autorización de uso de suelo

Art 182. 3 Valorización por reparcelamiento

Art 182. 4 Precio

Art 183. Mayor aprovechamiento por edificabilidad

Art 183. 1 Precio de Contrapartidas

Art 184. Pagos y Avalúos

CAPÍTULO III ORGANOS DE GESTIÓN TERRITORIAL

Art 185. Comisión Departamental Asesora en ordenamiento Territorial

Art 186. Otros órganos de gestión en el marco de los IOTDS

TÍTULO V - CONTROL TERRITORIAL Y RÉGIMEN SANCIONATORIO

Art 187. Control territorial.

Art 188. Facultad de Policía Territorial Específica.

Art 189. Cometidos de Control territorial

Art 190. Protocolo de Actuación para control de los asentamientos irregulares

Art 191. Régimen sancionatorio

Art 192. Sujetos pasivos de la aplicación de la sanción

Art 193. Destino de las sanciones

TÍTULO V - DISPOSICIONES TRANSITORIAS, COMPLEMENTARIAS Y ADICIONALES

Art 194. Vigencia. Disposiciones transitorias

Art 195. Derogaciones

❖ TITULO I - SISTEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL CANARIO

▪ **Capítulo I - LA ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL CANARIA**

Art 1. Ordenanza de Ordenamiento Territorial Canaria (ODOT Canaria). Cometidos

Quedan aprobadas de conformidad con el artículo 15 de la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008, las disposiciones contenidas en el presente Decreto que regirán con carácter de Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para el Departamento de Canelones (ODOT Canaria).

La Ordenanza Departamental OTDS tiene como finalidades y cometidos entre otros:

- a) Propiciar la implementación de los instrumentos ordenamiento territorial a efectos de que posibilitan al GD organizar y fortalecer sus capacidades y la definición de una política propia, en el marco del régimen básico y común establecido en la ley nacional marco 18308, así como su ejecución posterior para el logro de los fines de interés departamental.
- b) Completar y desarrollar el Sistema de Ordenamiento Territorial Canario aplicable en el ámbito de la jurisdicción del Departamento, mediante el establecimiento de la regulación normativa general de competencia departamental sobre la actividad de gestión, planificación, actuación y control territorial en desarrollo de la Ley Nº 18.308.
- c) Enunciar, jerarquizar e integrar el Sistema de ordenamiento Territorial Canario, ordenando su procedimiento de aprobación, estableciendo cuáles son los contenidos propios de cada instrumento en atención a su objeto, y determinando cuáles son sus efectos
- d) Definir los instrumentos de gestión y actuación territorial departamentales, estableciendo su procedimiento y efectos, con el desarrollo normativo que permita asegurar el cumplimiento del principio de la distribución equitativa de las cargas y beneficios que se derivan del proceso transformador entre los actores públicos y privados (apartado e del artículo 5 de la Ley 18.308).
- e) Desarrollar los procedimientos y medidas de control territorial, a fin de verificar que los actos de uso del suelo se ejecutan de conformidad con los instrumentos de OT.
- f) Incorporar instrumentos complementarios para la protección del medio ambiente y el patrimonio cultural departamental.
- g) Asegurar el ejercicio de los derechos territoriales atribuidos a los ciudadanos por la Ley 18.308 en su artículo 6 y concordantes.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

- h) Concretar el derecho colectivo a participar en el mayor valor que se generan en los terrenos por la decisión pública de habilitar procesos de transformación del suelo (apartado f del artículo 5 de la Ley N° 18.308), permitiendo a la ID potenciar una Cartera de Tierras Departamental.
- i) Homologar los instrumentos y reglamentaciones anteriores aprobados por el GD para su adaptación a la Ley N° 18.308.
- j) Asegurar la implantación de mecanismos de seguimiento y monitoreo de la actividad de OT.

Art 2. Naturaleza jurídica de la ODOT

La presente Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial tiene por objeto el desarrollo del marco regulador general del ordenamiento territorial sostenible del Departamento de Canelones en aquellas competencias atribuidas por la ley e incorpora las determinaciones generales sobre la planificación, actuación y control territorial s en el ámbito de la jurisdicción territorial del Departamento.

La Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible se formula de conformidad con la habilitación establecida en el artículo 15 de la Ley N° 18.308, y en el numeral 35 del artículo 9 de la Ley N° 9.515, siendo su naturaleza jurídica la de Decreto departamental de aplicación general y con fuerza de ley todo el Departamento de Canelones

Aprobada la presente Ordenanza por Decreto Legislativo de la Junta Departamental que la sanciona, sus disposiciones serán de aplicación inmediata a partir de su promulgación

Art 3. Ámbito de aplicación territorial. Microrregiones del Departamento de Canelones

El ámbito de aplicación territorial del presente decreto se extiende a todo el territorio departamental de Canelones.

Las disposiciones de la ODOT se aplicarán dentro de su ámbito de aplicación territorial, el cual por su carácter general incluye la totalidad el territorio departamental, sin perjuicio de las microrregiones identificadas a los efectos del cumplimiento de los fines de la planificación.

El Departamento de Canelones, ha definido mediante el Plan Estratégico Canario las siguientes microrregiones:

Microrregión 1) Canelones, Aguas Corrientes, Los Cerrillos, Santa Lucía

Microrregión 2) San Antonio, San Ramón, San Bautista y Santa Rosa

Microrregión 3) Migués, Montes, San Jacinto, Tala

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY



Microrregión 4) Atlántida, La Floresta, Parque del Plata, Salinas, Soca

Microrregión 5) Ciudad de la Costa, Nicolich, Paso Carrasco

Microrregión 6) Barros Blancos, Olmos, Pando

Microrregión 7) 18 de Mayo, La Paz, La Piedras y Progreso

Microrregión 8) Sauce, Joaquín Suarez, Toledo

Las referidas Microrregiones constituyen ámbitos territoriales definidos en función de las líneas estratégicas de desarrollo planificadas y por tanto constituyen el soporte territorial para el desarrollo de todo el Sistema de Ordenamiento Territorial Canario en sus diferentes escalas y con sus diferentes instrumentos de ordenación actuación y gestión territorial.

Art 4. La función de la ODOT en el Sistema de Instrumentos de Ordenamiento Territorial Canario. Integración de sus normas

Dentro del Sistema de Ordenamiento Territorial Canario, la función de la ODOT deviene fundamental para la interrelación de los diferentes componentes normativos del mismo, su jerarquización e integración normativa, a así como también para establecer los criterios de ajuste normativo y derogaciones en un sistema de por sí dinámico.

Los vacíos normativos de los instrumentos de OT departamental serán cubiertos, en aplicación supletoria, por las disposiciones que se incorporan en esta Ordenanza y en los instrumentos de mayor jerarquía relacionadas con la materia o normativas específicas.

Art 5. Procedimiento de aprobación de modificaciones de las disposiciones de la Ordenanza

El procedimiento de aprobación de alteraciones de las disposiciones de la presente Ordenanza se ajustará a lo dispuesto por la ley 18308, sin que sea preceptiva la realización de audiencia pública, en virtud del contenido normativo de la ODOT.

Será preciso iniciar la formulación de la revisión de la presente Ordenanza a fin de incorporar alteraciones sustanciales en sus contenidos, un nuevo proceso de revisión

Podrá iniciarse el proceso de formulación de modificación no sustancial para lo cual no será necesario un nuevo proceso de elaboración del instrumento.

Se entiende por modificación no sustancial aquellas que deriven de modificaciones del marco normativo nacional, de un instrumento de ordenamiento territorial específico,

▪ **Capítulo II – SISTEMA DE INSTRUMENTOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL CANARIO**

Art 6. Componentes del Sistema de Instrumentos de Ordenamiento Territorial Canario (SIOTCA)

El Sistema de Instrumentos de Ordenamiento Territorial Canario se define como el conjunto de normas de ordenamiento territorial que constituyen el soporte para la ordenación, actuación y gestión territorial de Canelones.

El mismo se compone de Instrumentos de Ordenamiento Territorial definidos por la Ley 18308, Instrumentos Especiales no enumerados en la LOTDS, otras reglamentaciones anteriores a la vigencia de los instrumentos de ordenamiento territorial o de la LOTDS; otras reglamentaciones complementarias de los IOTS. Las normas antes mencionadas pueden tener la naturaleza jurídica de Decreto Departamental o Resolución del Ejecutivo Departamental en el caso de ciertas reglamentaciones. La integración de las normas del SIOTCA requiere de la aplicación de las reglas jurídicas a ser enunciadas en la presente ODOT Canaria.

De acuerdo a lo mencionado en el **Art. 9** el SIOTCA se compone de otros instrumentos especiales no enumerados taxativamente por la ley 18.308 como los Planes Especiales, así como también de normativa anterior a la vigencia de los instrumentos de ordenamiento territorial o de la LOTDS homologada en la presente ODOT y otras reglamentaciones complementarias de los IOTS.

Art 7. Declaración de Interés departamental del Ordenamiento Territorial Canario

El Ordenamiento Territorial departamental es una función pública que ejerce el Gobierno Departamental en el marco de las competencias atribuidas por la Ley Nº 18.308 , a través de un sistema integrado de instrumentos de planeación, actuación y gestión, de acuerdo con los principios rectores del ordenamiento territorial establecidos en el artículo 5 de la mencionada Ley.

Se declaran de Interés Departamental, las actividades de Ordenamiento y Planificación del Territorio del Departamento de Canelones; así como la Protección del Ambiente y del Patrimonio Natural y Cultural.

Las actuaciones de las personas públicas y privadas, sobre el territorio; deberán ajustarse a la planificación vigente y serán fiscalizadas y supervisadas por las autoridades departamentales con competencia urbanística y territorial.

Se declara de Interés Departamental la Ordenanza de Ordenamiento Territorial Canaria (ODOT)

Art 8. Instrumentos de Ordenamiento Territorial (IOT)

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Los instrumentos de ordenamiento territorial se clasifican en instrumentos de planificación, de gestión e instrumentos complementarios

Son herramientas jurídicas que permiten establecer categorías conceptuales para abordar particularizadamente el fenómeno territorial, urbano y ambiental.

La ordenación se desenvuelve a través de planes y demás IOT establecidos por la ley 18308, que organizan la intensidad y/o la modalidad de la intervención de los diversos actores sobre un espacio determinado.

Toda vez que se inicie un proceso de Ordenación Territorial definidos podrán suspenderse provisoriamente los permisos de fraccionamiento, construcción y/o habilitaciones comerciales en los ámbitos en que las nuevas determinaciones supongan modificaciones del régimen vigente, hasta tanto se apruebe el proyecto correspondiente, siempre que lo disponga un decreto departamental por períodos que entienda pertinente. No obstante, en esta oportunidad, los organismos de gestión y seguimiento del plan podrán estudiar particularmente, aquellas solicitudes que pudieran presentarse ante la Intendencia de Canelones.

Art 9. Otras Normativa en el Sistema de Instrumentos de Ordenamiento Territorial Canario

El SIOTCA se compone, además de los IOT establecidos por la Ley 18308, los Instrumentos de Gestión y Complementarios, los Instrumentos Especiales, de otras reglamentaciones anteriores a la vigencia de los instrumentos de ordenamiento territorial o de la LOTDS así como de otras reglamentaciones complementarias

Puede tratarse de Decretos Departamentales o Resoluciones del Intendente y reglamentos de funcionamiento, tanto para el desarrollo de alguna temática específica como para la implementación de procedimientos administrativos concretos, los cuales se relacionan con determinados IOT de acuerdo a su materia o a su complementariedad, así como también en el caso de que así lo dispusiera el propio IOT.

Art 10. Correspondencia. Instrumentos complementarios y derivados

Los instrumentos especiales de ordenamiento territorial, en atención a su carácter complementario y/o derivado, constituyen una ordenación detallada y complementaria de un ámbito territorial significativo.

En la correspondencia entre instrumentos de ordenamiento territorial, los instrumentos complementarios podrán efectuar modificaciones a otros instrumentos en tanto no contraríen el

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

modelo territorial dispuesto por el IOT general para el ámbito de aplicación de que se trate a efectos de constituir un sistema integrado de planificación.

Los IOT enumerados por la ley 18308 en su art 8 son complementarios y no excluyentes de otros planes y demás instrumentos destinados a la regulación de actividades con incidencia en el territorio dispuestos por legislación específica y por las reglamentaciones y normativas departamentales que correspondan y que, mediante la presente ODOT se consideran integradas al SIOTCA.

Art 11. Reglamentaciones de los IOT

A los efectos de la ejecución del planeamiento y el cumplimiento de los objetivos propios de cada IOT, las reglamentaciones de los mismos pueden ser establecidas ya sea por una norma de igual jerarquía: decreto departamental o por resoluciones del Ejecutivo departamental, las cuales pueden regular aspectos operativos, administrativos y de gestión, siempre que no contradigan las disposiciones sustanciales del IOT.

Art 12. Derogaciones expresas

La presente Ordenanza, en su Capítulo... efectuará derogaciones expresas de normativa de ordenamiento territorial cuyos contenidos son contrarios a las disposiciones de la presente ODOT.

Art 13. Derogaciones tácitas

Por su parte, toda normativa departamental, cualquiera sea su naturaleza jurídica se considerará tácitamente derogada si contraría cualquiera de las disposiciones de la presente ordenanza, en lo que refiere a la norma particular, manteniendo su vigencia aquellas que no son contrarias a la ODOT.

Art 14. Integración normativa del SIOTCA y régimen de disposiciones departamentales anteriores a la Ordenanza

Las acciones del GD se orientarán a la adaptación al SIOTCA de las figuras de planificación territorial promulgadas hasta la fecha y a la formulación y aprobación de los nuevos instrumentos departamentales que corresponden a su competencia de conformidad con las previsiones de la Ley N° 18.308.

Durante el proceso de adaptación e implementación, y hasta tanto sean aprobados los instrumentos destinados a sustituirlos, se mantendrá con carácter general la vigencia las

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

disposiciones sobre planificación territorial establecidas en instrumentos departamentales de OT previos, promulgados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza.

Los procesos de ejecución para la transformación urbanística de áreas o sectores cuya ordenación completa se encuentre establecida en disposiciones de los instrumentos de planificación promulgados con anterioridad, se ajustarán a las regulaciones sobre gestión y ejecución territorial del Título III de esta Ordenanza, salvo que al tiempo de la entrada en vigor de ésta, estuviese ya iniciada su ejecución.

Cuando un IOT cuente con Aprobación previa, serán de aplicación sus disposiciones en los casos que se identifiquen procesos de transformación propicien un cambio del modelo territorial vigente, a criterio de la Oficina Técnica y mediante resolución fundada del Intendente.

**❖ TITULO II- INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DEPARTAMENTO DE
CANELONES**

▪ **Capítulo I – DEL PROCESO DE ELABORACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Art 15. Proceso de elaboración de los IOT. Participación ciudadana. Iniciativa y participación de los Municipios

Los instrumentos de ordenamiento territorial de carácter general así como los derivados o complementarios y especiales enumerados en la LOTDS, ya sea en razón de su ámbito de aplicación como de su contenido, se regirán por el proceso de elaboración establecido en la ley 18308 arts. 23 y sigs., considerando las etapas legales de la misma como etapas indispensables en el proceso, sin perjuicio de propiciar las instancias de participación ciudadana complementarias que la Intendencia entienda pertinentes. Asimismo, aquellos procedimiento especiales establecidos por la presente ODOT.

Especialmente se propiciará la iniciativa y participación en el proceso de elaboración de los IOTDS del tercer nivel de Gobierno. Los Municipios serán soporte fundamental en la elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial de su jurisdicción, siendo esencial su participación aporte e iniciativa durante todas las instancias del proceso de elaboración

Art 16. Reglas generales de elaboración y tramitación de los instrumentos

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

La elaboración y tramitación de los instrumentos departamentales de planificación territorial o la modificación de los vigentes, se regirá por las disposiciones generales establecidas en la ley 18308, sin perjuicio de las específicas que se indican en la presente ODOT .

Art 17. Iniciativa para la elaboración de los instrumentos.

El inicio del proceso para la elaboración de un instrumento o la modificación de uno vigente se llevará a cabo por resolución del Intendente, sin perjuicio de aquellos que pueden generarse a iniciativa de los particulares o de los Municipios, requiriendo igualmente de una resolución que disponga el inicio del proceso de elaboración del mismo y comunicación a la Junta Departamental

Se reconoce la iniciativa de los particulares para la presentación de programas de actuación integrada (P.A.I). Cuando el instrumento especial sea redactado por iniciativa privada, el GD, además del necesario control de legalidad conforme a la presente Ordenanza y el de su correspondencia con las determinaciones de los instrumentos que desarrollen, habrá de ejercer un control de oportunidad en relación a los criterios adoptados por el redactor en la ordenación del ámbito.

A tales efectos, el GD, con la finalidad de desarrollar los objetivos y directrices de ordenamiento que establezcan los instrumentos de planificación general, podrá adoptar para el citado control aquellos criterios sobre la ordenación pormenorizada que mejor satisfagan el interés general.

Art 18. Suspensión cautelar facultativa

En cualquier etapa del proceso de elaboración del IOT El Intendente podrá elevar a la Junta Departamental, propuesta de decreto de suspensión cautelar de procedimientos de autorización de fraccionamientos de predios, de nuevas edificaciones, demolición de las construcciones existentes, de nueva urbanización o implantación de nuevos usos en el interior del ámbito objeto del instrumento, con la finalidad de impedir que la realidad analizada sufra alteraciones y preservar la efectividad de la nueva ordenación que deba establecerse en el instrumento objeto de elaboración.

La medida cautelar tendrá una duración máxima de dos años desde que se publique su adopción, y se prorrogará de forma automática con ocasión de la aprobación previa hasta completar un plazo máximo de tres años a contar desde la publicación de su adopción inicial.

La medida cautelar podrá suspenderse parcial o totalmente, cuando por causas debidamente fundadas a criterio de la Oficina Técnica, no contradigan las previsiones del instrumento por resolución del Intendente Departamental.

Asimismo, podrá suspenderse la medida a iniciativa del Intendente y posterior aprobación de la Junta Departamental cuando la demora en los procesos de elaboración del IOT generen inseguridad jurídica en los administrados o por otras razones de interés general debidamente fundadas.

Art 19. Efectos de las disposiciones de los instrumentos de planificación aprobados

Las disposiciones a las que se les atribuya el carácter de normas preceptivas o directrices incorporadas en los Planes Locales o en los instrumentos especiales, tienen los siguientes efectos generales derivados de su vinculación jurídica y serán aplicables desde su entrada en vigencia:

a) Los terrenos, instalaciones y edificaciones quedan vinculadas al destino definido por el instrumento de ordenamiento territorial y al régimen jurídico del suelo que les sea de aplicación de conformidad con aquél y de acuerdo con las previsiones de esta Ordenanza en desarrollo de la ley.

b) No podrán otorgarse autorizaciones de edificación, urbanización, uso o fraccionamiento de predios contrarias a las disposiciones vinculantes de los Planes Locales o instrumentos especiales.

c) Al momento de aplicabilidad de la nueva normativa se reconoce el uso preexistente en relación a la categoría de suelo

d) La obligatoriedad de las determinaciones que tengan el carácter de normas preceptivas establecidas en los Planes Locales y en los instrumentos especiales de planificación territorial, a los efectos de la aplicación por la administración de los medios de ejecución forzosa frente a los incumplimientos de los fines de interés general.

e) Se entiende por entrada en vigencia de un IOT desde el día siguiente a su publicación en el Diario Oficial. En el caso de otros decretos departamentales desde su promulgación por el Ejecutivo departamental.

Art 20. Régimen general de las modificación de las disposiciones de los instrumentos de ordenamiento territorial. Modificaciones sustanciales y no sustanciales

Las alteraciones en las determinaciones sustanciales de los instrumentos aprobados deberán ser establecidas por instrumento de idéntica naturaleza en un procedimiento de modificación o revisión que se ajustará a las mismas reglas de elaboración de acuerdo a los procedimientos establecidos en la ley 18308, salvo en el caso de que se trate de determinaciones no sustanciales

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

de acuerdo a los criterios establecidos en la presente ODOT y la planificación derivada prevista en los propios instrumentos principales.

Se entiende por revisión sustancial total o parcial la adopción de nuevos criterios de ordenamiento para el conjunto de los elementos estructurales o sustanciales que definen el cometido y contenido de cada instrumento, y que, provocan un cambio en el modelo territorial adoptado, tales como: categoría de suelo primaria, afectaciones urbanísticas generales, infraestructuras estructurantes del territorio, aspectos ambientales que modifiquen el modelo territorial.

Los instrumentos de planificación general establecerán en su normativa el horizonte temporal de sus revisiones y, en congruencia, el momento a partir del cual podrá iniciarse su proceso de revisión.

En ningún caso, el transcurso del plazo del horizonte temporal, sin proceder a la revisión determinará la pérdida de vigencia del instrumento aprobado.

No obstante, cada instrumento concretará en su normativa, respetando la regulación de esta Ordenanza, aquellas disposiciones que no tengan la condición de determinaciones sustanciales, en atención al objeto de cada instrumento, con la finalidad de que la alteración de estos contenidos pueda ser objeto del procedimiento de modificación simplificado previsto en el artículo siguiente.

Se consideran modificaciones no sustanciales (artículo 29 inciso final Ley Nº18308 del 18 de junio de 2008), las siguientes:

- los ajustes que requieran el texto o cartografía para su correcta aplicación, incluso los derivados de la dinámica de movilidad de fraccionamientos y fusiones durante el proceso de elaboración de cada IOT.
- Cambios que surjan de los instrumentos derivados, tales como PAI Proyecto urbano de Detalle u otros instrumentos específicos.
- Ajustes que surjan de los Mapas de Riesgo.
- los sugeridos en el marco del Sistema Departamental de Áreas de Protección Ambiental (SDAPA),
- el pasaje de suelo categoría urbana no consolidado a urbana consolidado por incorporación de red de saneamiento, en las situaciones previstas en cada IOT, así como a las excepciones fundadas a las afectaciones de altura y/o densidades para la edificación.

Sin perjuicio de otras modificaciones que en todos los casos no impliquen la desnaturalización de las disposiciones de cada IOT, debiendo ser aprobadas por la Junta Departamental a iniciativa del intendente.

Art 21. Proceso de elaboración de los IOT especiales

El SIOTCA se compone asimismo de otros instrumentos especiales no enumerados taxativamente por la ley 18.308 como los Planes Especiales

Se considera Planes Especiales a los Planes de Manejo, Planes de Aguas, MDR, Proyectos de Detalle.

En estos casos no es preceptivo el proceso de elaboración establecido en la ley 18308, sin perjuicio de lo cual se propiciará un proceso participativo.

La presente ODOT definirá en cada caso el procedimiento de elaboración de los Instrumentos Especiales antes referidos.

Art 22. Cartografía de Ordenamiento y Memorias informativas y de ordenación

Toda actividad con incidencia dentro del territorio debe coordinarse con las disposiciones del IOT y las Memorias de Ordenación, Gestión y Participación y Seguimiento que fundamentan e interpretan el instrumento.

En caso de dudas para la interpretación de las disposiciones del IOT serán consideradas las Memorias antes detalladas

La cartografía de ordenamiento es la interpretación en lenguaje gráfico de las disposiciones contenidas en el IOT y deviene fundamental para la determinación de los límites y demás definiciones en los ámbitos territoriales específicos. En el caso de que la modificación del IOT efectúe modificaciones en la cartografía, deberá ajustarse la misma, sin perjuicio de lo cual, a los efectos interpretativos, en caso de existir diferencia entre lo establecido en el texto de la norma y la cartografía, se tomará como válido lo dispuesto en el texto de la disposición normativa.

❖ TÍTULO III - RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO Y ZONIFICACIÓN

▪ Capítulo I – ESTATUTO GENERAL DE DERECHOS Y DEBERES TERRITORIALES

Art 23. Derechos generales de la propiedad del suelo

Los derechos generales de la propiedad del suelo, son los previstos por el art. 35 de la ley 18308, regulados en el SIOTCA. Estos derechos serán ejercidos mediante los procedimientos administrativos dispuestos en la normativa departamental aplicable.

El ejercicio del derecho a desarrollar actividades y usos, a modificar, a fraccionar o a construir por parte de cualquier persona en cualquier parte del territorio, está condicionado a la obtención del acto administrativo de autorización respectivo.

Sin perjuicio de las afectaciones previstas en los IOT, todo padrón urbano y suburbano tendrá derecho a una edificabilidad mínima correspondiente a 70 m² FOS, salvo aquellos casos en que la normativa aplicable desnaturalice el derecho de propiedad del mismo.

Art 24. Derecho de superficie

El derecho de propiedad puede desmembrarse en la propiedad del suelo y el derecho de superficie de todo o parte de un padrón, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 36 de la LOTDS.

En todos los casos, siendo total o parcial la afectación por derecho de superficie en cuanto al área afectada, deberá respetar las determinaciones dispuestas por los IOTS para esa fracción específica.

Art 25. Limitaciones al derecho de propiedad derivadas de los IOT

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 Ley N° 18.308, y, por remisión a ésta, a la concreción de los mismos que resulte de los instrumentos de ordenamiento territorial, entre ellos la presente Ordenanza y los instrumentos de planificación previstos en la misma.

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.

Se entiende por desnaturalización de un padrón urbano o suburbano cuando la restricción del IOT impida totalmente el uso de suelo correspondiente a su categoría, así como la edificabilidad mínima y demás atributos.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

En estos casos, la Intendencia determinará las acciones pertinentes a los efectos de considerar la posibilidad de contravertir esta situación y solo serán indemnizable sus la desnaturalización es total, con daño cierto, efectivo, individualizado, actual y cuantificable económicamente. No son indemnizables las afectaciones basadas en meras expectativas originadas en la ausencia de planes o en la posibilidad de su formulación.

Art 26. Derechos territoriales y deberes generales de la propiedad inmueble

De conformidad con lo establecido en los arts 6 y artículo 37 de la Ley Nº 18.308, constituyen derechos y deberes territoriales para los propietarios de inmuebles, en el marco de la legislación vigente y en función del interés general, entre otros, los siguientes:

- Derecho a que los poderes públicos establezcan un ordenamiento territorial adecuado al interés general
- Derecho a la participación en los procesos de elaboración de los IOTDS.
- Derecho a demandar en la Sede Judicial la observancia de la legislación territorial y de los IOTDS
- Derecho al acceso a la información sobre el territorio
- Derecho al uso común y general de las redes viales, circulaciones peatonales, riberas de los cursos de agua, zonas públicas y al acceso no discriminatorio a equipamientos y servicios de uso público.
- Derecho-deber de usar: es el derecho de uso y goce del inmueble, sin que puedan destinarse a usos contrarios a los previstos en los instrumentos.
- Deber de conservar. Todos los propietarios de inmuebles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- Deber de proteger el medio ambiente y la diversidad.
- Deber de proteger el patrimonio cultural.
- Deber de cuidar los inmuebles, a través de su vigilancia y protección 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.
- Deber de rehabilitar y restituir

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Los derechos y deberes territoriales deberán ser ejercido en función de los sistemas territoriales y ambientales identificados en los IOT a través de una mirada integradora del padrón que reconozca el padrón como parte del sistema urbano, teniendo en cuenta los impactos acumulados.

Serán exigibles además los deberes territoriales particulares vinculados a la ejecución de perímetros de actuación según las categorías de suelo.

▪ **Capítulo II – RÉGIMEN JURÍDICO DE LA CATEGORIZACIÓN DE SUELOS Y CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN**

Art 27. Competencia para la categorización de suelos

La categorización de los suelos es una competencia exclusiva del Gobierno departamental dentro de la jurisdicción territorial departamental, la cual se ejerce mediante los instrumentos de ordenamiento territorial, salvo las excepciones legalmente previstas.

La categoría y subcategoría de suelo tienen como efecto la vinculación de los terrenos a un específico régimen jurídico de suelo y la determinación de las facultades concretas y deberes territoriales que corresponden a los titulares de los terrenos así categorizados de conformidad con la regulación básica que realiza la Ley Nº 18.308 en su Título IV.

El suelo podrá categorizarse como urbano, suburbano o rural dentro de la categorización de suelo primaria y subcategorizarse en una categorización secundaria en : urbano consolidado, urbano no consolidado, rural productivo, rural natural así como las demás subcategorías definidas en la presente ODOT.

Asimismo, dentro de cada categoría de suelo podrá incluirse el Atributo de Potencialmente Transformable, estableciéndose con él la posibilidad de transformación de una categoría de suelo a otra mediante la elaboración de un Programa de Actuación Integrada.

Por su parte, podrán asimismo incluirse Atributos para la transformación dentro de las subcategorías de suelo.

Art 28. Categorización de suelos primaria

Todos los suelos en jurisdicción del Departamento de Canelones serán categorizados conforme a las categorías y subcategorías reguladas en la presente ODOT .

Art 29. Categorización de suelos cautelar

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Podrá categorizarse el suelo con carácter cautelar y por un plazo determinado áreas del territorio con fines de protección, hasta tanto se elaboren los IOTDS que categoricen de forma definitiva, pudiéndose dictar de manera simultánea medidas de protección específicas, en el marco del proceso de elaboración del IOT y conjuntamente con la Puesta de Manifiesto del mismo. Dicha categorización de suelos cautelar deberá ser aprobada por Decreto de la junta departamental.

Art 30. Subcategorías de suelo

os suelos definidos en la actualidad como rurales afectados a uso rural productivo o natural, así como los suburbanos y urbanos recibirán subcategorías según los usos previstos y establecidos en la presente ODOT-

Se entienden como subcategorías de suelo las siguientes:

En suelo rural:

- Suelo rural productivo
- Suelo rural natural

En suelo suburbano:

- Suburbano preferentemente habitacional.
- Suelo suburbano de uso preferentemente turístico.
- Suelo suburbano preferentemente de actividades productivas y de servicio.
- Suelo suburbano en producción.
- Suelo suburbano de vulnerabilidad ambiental.

En suelo urbano:

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbano de fragilidad ecosistémica

Art 31. Suelo rural

El suelo rural comprende aquellas partes del territorio del departamento destinadas a explotaciones agropecuarias, forestales, extractivas o similares, en producción o no, así como

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

áreas de valor paisajístico, natural o ecosistémico y otros usos previstos en los instrumentos de ordenamiento territorial o al presente ODOT.

Los suelos rurales no pueden contener urbanizaciones ni formar parte de fraccionamientos o amanzanamientos con propósito residencial o de ocio, sin proceder a su previa transformación.

No requerirán la correspondiente 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, debiéndose tramitar la declaración jurada de construcción de vivienda rural. Asimismo, las actividades productivas en predios rurales deberán tramitar el correspondiente Permiso de emprendimiento agro-productivo

Se distinguen en el suelo rural dos subcategorías particulares: suelo rural natural y suelo rural productivo, según lo establecido en el art 31 de la ley 18.308.

Art 32. Suelo suburbano

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. Son instalaciones y construcciones propias de suelo categoría suburbana las: turísticas, residenciales de baja densidad, deportivas, recreativas, industriales, de servicios, logística o similares; con independencia de la dotación de infraestructuras preexistentes en el entorno.

1) Suburbano preferentemente habitacional.

Comprende aquellas fracciones de territorio de suelo suburbano destinadas a residencias permanentes y/o ocasionales.

2) Suelo suburbano de uso preferentemente turístico.

Comprende aquellas fracciones de territorio de suelo suburbano destinadas a actividades vinculadas directamente o asociado al desarrollo turístico, deportivo, hotelero, cultura o comercial y/o al disfrute de tiempo libre, aunque tengan uso agropecuario.

3) Suelo suburbano preferentemente de actividades productivas y de servicio.

Se define suelo suburbano de actividades preferentemente productivas de bienes y servicios, a las fracciones de territorio de suelo suburbano destinadas directas o indirectamente a actividades industriales, logísticas y de servicios.

4) Suelo suburbano en producción.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Se puede categorizar como suelo suburbano en producción a aquellas fracciones que efectivamente se encuentren en producción agropecuaria, forestal, extractiva o similar y se localicen en áreas o partes de territorio categorizadas en general como suelo suburbano por predominar usos, actividades e instalaciones de tipo urbano. El propietario deberá demostrar fehacientemente esta situación, a los efectos de su recategorización como suelo suburbano en producción.

Esta subcategoría se podrá aplicar en el caso de fraccionamientos aprobados no consolidados en ámbitos del territorio predominantemente destinados a producción agropecuaria, forestal o similar y que no cuenten con infraestructuras y en la mayoría de cuyos solares no se haya construido. Solamente se podrá autorizar la edificación mediante un plan especial que proceda al reordenamiento, reagrupación y reparcelación del ámbito.

5) Suelo suburbano de vulnerabilidad ambiental.

Se puede categorizar como suelo suburbano de vulnerabilidad ambiental a aquellas fracciones que, teniendo parte de su superficie comprendida en suelo rural natural, sean categorizadas como suelo suburbano. Puede comprender áreas y zonas del territorio con especial protección. Su categorización tiene por objeto preservar el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales. Esta subcategoría se aplicará en el caso de fraccionamientos aprobados no consolidados en ámbitos del territorio que no cuenten con infraestructuras y en la mayoría de cuyos solares no se haya construido, en ámbitos del territorio que requieran protección medioambiental. Solamente se podrá autorizar la edificación mediante un plan especial que en áreas vulnerables o de ecosistemas relevantes proceda al reordenamiento, reagrupación y reparcelación del ámbito.

Art 33. Suelo urbano

El suelo urbano comprende aquellas partes del territorio amanzanadas y fraccionadas, tanto las que poseen las infraestructuras y servicios en forma regular y total como aquéllas áreas parcialmente urbanizadas que se pretenden consolidar como tales. Se distinguen en el suelo urbano tres subcategorías particulares:

4) Suelo urbano consolidado.

Comprende áreas y zonas del territorio en áreas urbanizadas dotadas al menos de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica, alumbrado público y red de saneamiento; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse las parcelas,

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

5) Suelo urbano no consolidado.

Comprende el resto del territorio urbano, incluyendo las áreas y zonas del territorio en las que, existiendo como mínimo redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar el servicio a los usos previstos por el instrumento. Pueden ser áreas que presenten zonas degradadas, o fraccionamientos desconectados de la trama urbana consolidada, con una fuerte heterogeneidad en la calidad de la urbanización.

6) Suelo urbano de fragilidad ecosistémica.

Se categoriza como suelo no consolidado de fragilidad ecosistémica a aquellas partes del territorio a las que corresponda la categorización de suelo, urbano consolidado o no consolidado, pero se localicen en áreas de elevada sensibilidad ambiental, tanto por su fragilidad ambiental como por su vulnerabilidad frente a las acciones antrópicas. Puede comprender áreas y zonas del territorio con especial protección. Su categorización tiene por objeto preservar el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales.

Art 34. Atributos

Dentro de cada uno de los regímenes de suelo establecidos pueden establecerse áreas con atributos a través de los que se determina su transformación de categoría o de subcategoría según sea el caso.

34.1 Atributo potencialmente transformable

Se delimitan ámbitos rurales y suburbanos del territorio con el atributo potencialmente transformable, en el marco de lo establecido por el artículo 34 de la Ley No18.308. Solo se podrá transformar un suelo incluido dentro de una categoría en otra, en áreas con el Atributo de Potencialmente Transformable.

Será posible incorporar terrenos a los suelos categoría urbana y categoría suburbana mediante la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación Integrada para un perímetro de actuación específicamente delimitado 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 al que pertenezca.

34.2 Áreas de aplicación de valorización por concepto de cambio de categoría de suelo

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Son áreas en las que su efectiva recategorización se realizará por la nueva normativa, sin perjuicio de la aplicación del art. 46 (retorno de las valorizaciones) de la Ley No18308 y que son establecidas expresamente por el IOT.

34.3 Áreas para el desarrollo de Obras de infraestructura

Son zonas urbanas no consolidadas o suburbanas en las que su transformación queda condicionada al desarrollo de obras de infraestructura. Éstas incluyen vialidad, drenaje pluvial, red de saneamiento, energía, agua potable, entre otros. Estas obras se desarrollarán a través de proyectos de detalle en Áreas de Desarrollo Urbano y Áreas de Renovación Urbana o en zonas contiguas al urbano no consolidado. Una vez consolidado los padrones incluidos en esta zona pasarán al régimen establecido en el IOT correspondiente.

34.4 Atributo potencialmente transformable

Es el instrumento de gestión que permita un análisis interdisciplinario de gestión de suelo. La gestión de suelos con el Atributo de especial atención será compartida entre la Dirección de Gestión Territorial, Ambiental, secretaria de Planificación y la Agencia Rural y/o cultura en caso de requerirse. Se le otorga dicho atributo a suelos con fragilidad eco sistémico, vulnerabilidad ambiental, áreas atención patrimonial y/o socio territorial que por sus características, requieren especial cuidado para su desarrollo.

Puede comprender áreas y zonas del territorio con especial protección. Su atributo tiene por objeto preservar el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, culturales, ambientales o espaciales.

35.5 Atributo de Especial atención

Es el instrumento de gestión que permie un análisis interdisciplinario de gestión de suelo. La gestión de suelos con el Atributo de especial atención será compartida entre la Dirección de Gestión Territorial, Ambiental, secretaria de Planificación y la Agencia Rural y/o cultura en caso de requerirse.

Se le otorga dicho atributo a zonas, áreas o suelos con fragilidad ecosistémica, vulnerabilidad ambiental, áreas atención patrimonial y/o socio-territorial que por sus características, requieren especial cuidado para su desarrollo con el objeto preservar el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, culturales, ambientales o espaciales.

Art 35. Zonificación

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Es la actividad ordenadora del territorio que clasifica en zonas a los diferentes tipos de gestión de suelos, así como también a los espacios territoriales específicos que deben articularse en el marco de las disposiciones establecidas en el los IOTDS y en la presente ODOT.

Art 36. Regímenes de zonificación

Para la zonificación de las diferentes actuaciones en el territorio se prevén las siguientes:

36.1 Zona Reglamentada

Son aquellos espacios territoriales que poseen una reglamentación detallada de los atributos urbanísticos comunes en el ámbito de aplicación de un IOT específico.

36.2 Zona Reglamentada de Protección

Se trata de zonas delimitadas para su reglamentación particular en tanto cuentan con algún atributo de especial protección, ya sea desde el punto de vista patrimonial, ambiental o del carácter que defina al IO.

36.3 Zonas especiales.

Son aquellas zonas que por su importancia estratégica para el IOT de que se trate, serán objeto de proyectos específicos y quedan definidas por su contenido de planificación, gestión y objetivos estratégicos.

Entre ellas encontramos:

- **Áreas de Desarrollo Urbano (ADU):** Son áreas urbanas del ámbito de aplicación del IOT, consolidados o no que evidencian oportunidades urbanísticas de desarrollo y densificación.
- **Áreas de Renovación Urbana (ARU):** Son áreas urbanas del ámbito de aplicación del IOT, sobre las cuales se entiende necesario generar acciones de renovación urbana, dado que cuentan con la fortaleza, existencia de servicios, y ubicaciones estratégicas dentro de suelo urbanizado. Pueden presentar edificaciones en desuso, particularmente edificaciones pasivos ambientales, entre otros
- **Perímetros de actuación (PA):** Los perímetros de actuación son porciones de territorio que determinan un régimen de gestión especial con un objetivo particular que puede ser de transformación de uso, consolidación urbana, preservación del ambiente y el paisaje, entre otros.

Una vez aprobado el correspondiente Proyecto Urbano de detalle en las 3 situaciones anteriores, estas áreas quedarán reguladas como Zona reglamentada, de acuerdo a lo aprobado por dicho PUD.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

- **Puntos Singulares:** Los puntos singulares tendrán condicionantes urbanísticas particulares en cada uno de ellos y serán especificados en sus afectaciones, de acuerdo al correspondiente Proyecto Detalle, que será aprobado por el Gobierno Departamental con referencia a informe de las direcciones que correspondan

- **Zonas de Desarrollo Projectado por el Gobierno Departamental (ZDP):** Son aquellos espacios territoriales, que se ubican en suelo urbano no consolidado, y que requieren de la intervención del gobierno departamental a efectos de llevar a cabo el proyecto urbano integral correspondiente y la mejora de la calidad del entorno urbano.

- **Zonas de Conservación y Valorización Ambiental (ZCA):** Son las áreas definidas para proteger el patrimonio natural y la conservación ambiental , mediante la planificación derivada a través un Plan Sectorial, a los efectos de avanzar en la protección de los ecosistemas relevantes.

- **Zonas de Recuperación Ambiental (ZRA):** Son los espacios territoriales en donde los ecosistemas originales han sido fuertemente deteriorados y presentan un estado de degradación incompatible con actividades humanas y/o son causa de deterioro creciente para los ecosistemas a ellos vinculados.

Los procesos de deterioro ambiental serán mitigados por la actuación conjunta y coordinada de todos los actores afectados, sean personas públicas o privadas. Esta actividad se cumplirá a través de obras y planes de manejo sustentable del ambiente.

La instalación y aprobación en estas zonas, de cualquier tipo de actividad humana; se efectuará a través de un Plan Sectorial y/o Mapas de Riesgo, que asegure la sustentabilidad de la propuesta. Las propuestas que se presenten se estudiarán caso a caso según los lineamientos del presente decreto.

Hasta tanto no se encuentra elaborado el instrumento correspondiente, las propuestas presentadas se estudiarán caso a caso, según los lineamientos generales de ordenamiento territorial.

Estrategias metropolitanas extractivas

- Zona de Conservación y valorización ecosistémica Costa de oro

- **Zonas Plan Parcial:** Se trata de una zonificación efectuada por un IOT general para el desarrollo posterior de un Plan Parcial

- **Capítulo III- OTRAS REGULACIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS A USO DE SUELO, FRACCIONAMIENTO Y EDIFICABILIDAD**

SECCIÓN 1 . Usos de suelo y Catastro Departamental.

Art 37. Objeto

El presente capítulo tiene como objeto definir los criterios y procedimientos generales de las modificaciones del Catastro Departamental en función del interés territorial y el marco normativo vigente, teniendo en cuenta aspectos ambientales, de infraestructuras, sociales, económicos entre otros.

Art 38. Alcance

Las disposiciones contenidas serán de aplicación en toda modificación predial urbana, suburbana y rural, sea fraccionamiento, reparcelamiento, subdivisión de predios, amanzanamiento y loteos, cualquiera sea su uso, dentro del Departamento, los que deberán contar obligatoriamente con la correspondiente documentación de autorización previa de las mismas.

Será responsabilidad de las personas físicas o jurídicas que posean titularidad de bienes inmuebles, que promuevan dichas modificaciones, gestionar en forma previa los trámites dispuestos en el presente capítulo, y de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente en la materia y obtener la aprobación correspondiente.

En zona rural, los padrones que se encuentren en categorías rurales naturales, padrones incluidos en el Sistema Departamental de Áreas de Protección Ambiental, padrones rurales en zonas turísticas y recreativas, y padrones rurales con atributo potencialmente transformable quedarán sujetos a la obligación de gestionar los premisos de modificación predial.

RESOLUCION

Los alcances de la presente normativa pueden ser modificados por disposiciones específicas para los ámbitos locales, a través de los instrumentos de Ordenamiento definidos para los mismos, al amparo de lo establecido en la Ley Nº 18.308 (Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).

Art 39. Definiciones.

Pedio: Unidad inmueble catastral, de dominio privado o público deslindado, dimensionado e identificado bajo sus aspectos geométricos, económico y jurídico. Se considera como la extensión territorial continua situada en una misma sección o localidad catastral.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Identificación predial: Los predios catastrales se identificarán con un número de padrón de acuerdo a las normas de nomenclatura que establezca la Dirección Nacional de Catastro.

- Parcela: Predio sin consolidar o que no cuenta con todos los servicios públicos que posibiliten el uso y la intensidad edificatoria.
- Solar: Predio en suelo urbano con aptitud para ser edificado por disponer de la posibilidad efectiva a la conexión de las infraestructuras de servicios públicos.
- Lote o fracción: cada uno de los predios resultantes de una modificación predial.
- Fraccionamientos: acción de dividir uno o más predios, generando nuevos predios y superficies de uso público destinadas al tránsito.
- Subdivisión de predios o loteo: se aplica a la subdivisión de uno o más predios generando un mayor número de predios por deslinde y mensura.
- Reparcelamiento: es el acto mediante el cual se modifican los límites entre dos o más predios contiguos, del mismo o distintos propietarios, identificadas conjunta o separadamente, sin aumentar el número total de unidades inmuebles catastrales. El reparcelamiento puede incluir espacios públicos y componentes de la trama urbana. En los casos en que la modificación de límites fuere entre unidades de “urbanizaciones de Propiedad Horizontal” no se considerará como un reparcelamiento sino como una “modificación de Propiedad Horizontal”.
- Reparcelación: reparcelamiento mediante el cual se sustituyen predios afectados por una actuación urbanística por predios aptos para su edificación. Consiste en agrupar parcelas sujetas a transformación para modificarlas de acuerdo a un IOT, en los términos especificados en el art. 58 de la LOTDS
- Fusión: es la mutación catastral por el cual se crea un predio como resultado de la supresión de uno o varios límites comunes entre predios del mismo propietario (Sin intervención departamental). En los casos de unificar unidades pertenecientes a “Urbanizaciones de Propiedad Horizontal, no se considerará “Fusión” sino como una “Modificación de Propiedad Horizontal”.
- Amanzamiento: es la acción de crear manzanas motivo de un fraccionamiento.
- Manzana: Espacio urbano o suburbano limitado por componentes públicos de la trama urbana.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Art 40. Etapas - tramitación-

El peticionante, a través de la representación técnica presentará la propuesta de acuerdo a los criterios generales de la presente ordenanza, a los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes y a la legislación nacional; sin perjuicio de otras normas departamentales, medidas cautelares o disposiciones específicas en la materia.

La Intendencia de Canelones, por intermedio de las oficinas técnicas correspondientes, darán trámite a las solicitudes, que constará de 2 etapas (cuyos requisitos y recaudos técnicos se reglamentarán):

- Etapa 1: Fórmula A ó Viabilidad de fraccionamiento (según corresponda)
- Etapa 2: Fórmula B

Art 41. Fórmula A y Viabilidad de fraccionamiento

Corresponderá viabilidad de fraccionamiento cuando se trate de tramites que involucren fraccionamientos, Urbanizaciones de Propiedad Horizontal; y los denominados casos especiales de artículo 44.

En el resto de los casos se tramitará fórmula A

En esta etapa se analizará la pertinencia de la misma en relación a los Instrumentos de Ordenamiento Territorial aprobados, medidas cautelares, caracterización cautelar u otra normativa vigente:

- la categorización y subcategorización de suelo : áreas mínimas y frente de lotes
- la zonificación: zona en la que se encuentra incluido, usos previstos, existencia de afectaciones de calles, ensanches, ochavas, espacios públicos, afectaciones de cursos de agua, servidumbres entre otras
- entorno urbano y suburbano: necesidad de continuidad de calles, alineaciones, perfiles de calle del entorno, proyectos municipales previstos

Las propuestas que hubiesen sido incluidas en figuras especiales de ordenación como ser: Proyectos de Detalle o Programas de Actuación integrada no necesitarán el estudio de viabilidad y presentarán directamente fórmula B la que será estudiada en función de dichas gestiones.

Art 42. Aprobación

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

La aprobación de la fórmula A será a través de la Gerencia de Área Fraccionamiento.

La aprobación de la viabilidad de Fraccionamiento se realizará a través de resolución Administrativa del Intendente.

De corresponder, esta resolución condicionará la autorización solicitada a la ejecución de obras de calles, infraestructuras urbanas y en general en los espacios destinados al uso público y otras afectaciones, cambio de categoría.

Art 43. Causas de denegación o solicitud de adecuaciones

La Intendencia de Canelones, de acuerdo con los informes de sus Oficinas Técnicas, podrá negar en etapa de viabilidad de fraccionamiento ó Fórmula A o condicionar la autorización para el fraccionamiento cuando la propuesta no cumpla con las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenamiento, de gestión territorial, en la presente ordenanza, así como otras disposiciones en la materia.

Como ser:

- a) existan razones de protección ambiental.
- b) tenga una inadecuada implantación en función del entorno, por ejemplo continuidad de calles, espacios públicos no adecuados en proporción y área,
- c) la propuesta se encuentre por debajo del TR-100 o sea considerada insalubre para la vivienda u otros destinos
- d) se trate de padrones que no cuenten con calle pública construida
- e) padrones incluidos en la faja de defensa de costas.
- f) Se hubiere dispuesto la expropiación de las tierras. No obstante se autorizará la subdivisión si hubiere transcurrido un plazo mayor de cinco años a partir de la disposición expropiatoria, sin que ésta hubiera llevado a efecto.
- g) los servicios e infraestructura pública propuestos sean de menor calidad de los del entorno inmediato
- h) Se trate de una zona con amplias áreas fraccionadas con escasa edificación.
- i) se trate de fraccionamientos en propiedad horizontal en cualquier modalidad no contemplado en los instrumentos de ordenamiento territorial

j) no se cuente ni plantee la incorporación de los servicios públicos exigidos para la zona.

Art 44. Casos especiales

Se considerarán casos especiales de estudio, las modificaciones prediales propuestas en zonas de protección ambiental, zonas de especial atención, áreas de renovación y consolidación urbana, padrones incluidos en inventarios de ecosistemas relevantes o en mapas de riesgo, suelo urbano de fragilidad ecosistémica, suburbano de vulnerabilidad ambiental, y todos los padrones subcategorizados rural natural (total o parcialmente). Deberán de acuerdo a cada caso ser estudiadas por las áreas competentes de la IC.

En ningún caso se autorizará la subdivisión si de ella pueda derivarse un peligro cierto para el ambiente, las personas, o los bienes.

Art 45. Fórmula B

Obtenida la viabilidad de Fraccionamiento ó la fórmula A, se podrá presentar la solicitud de permiso de fraccionamiento (Fórmula B), conjuntamente con los recaudos correspondientes, en las condiciones que la reglamentación de esta Ordenanza establecerá. La aprobación de la Fórmula b, se realizará a través de resolución delegada del Intendente.

Art 46. Obligaciones territoriales de los propietarios del suelo

Será obligación de los propietarios del suelo que presenten propuestas según corresponda:

- la cesión de espacios públicos según la normativa vigente en la materia
- la cesión de espacios destinados a calle y vías públicas de circulación
- la dotación de servicios públicos e infraestructuras de acuerdo a la propuesta presentada
- la construcción de los proyectos para vías de circulación según lo dispongan los instrumentos de ordenamiento, la presente ordenanza y las especificaciones que las oficinas técnicas dispongan así como las infraestructuras previstas en el proyecto.
- El pago de las mayores valorizaciones derivadas de la intervención.
- La apertura de calles, cuando los padrones no tengan acceso a vía pública, previa aprobación de la Intendencia de Canelones. En los casos de padrones en la faja de defensa de costas o en predios con vulnerabilidad ambiental, la apertura de calles quedará supeditada a la autorización previa de la autoridad ambiental competente (departamental y/o nacional).

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Art 47. Obligación de ejecutar obras de infraestructura y Servicios públicos

Las propuestas deberán construir y/o adecuar a su costo la dotación de infraestructuras y servicios públicos de acuerdo a los siguientes criterios, así como las disposiciones específicas que se dispongan en los Instrumentos de Ordenamiento Territorial.

En términos generales:

- los suelos urbanos consolidados deberán contar con red de saneamiento, abastecimiento de agua potable, energía, vialidad y drenaje pluvial, alumbrado, así como de todas las infraestructuras urbanas, cuando la propuesta la requiera
- los suelos urbanos no consolidados o suburbanos, deberán contar con abastecimiento de agua potable, energía, vialidad y drenaje pluvial, alumbrado, así como de todas las infraestructuras urbanas. La solución de saneamiento deberá cumplir con lo establecido en la ordenanza de instalaciones sanitarias y su reglamentación para los casos en donde no exista red de saneamiento o posibilidad de extensión de la misma.

No se concederán permisos para edificar en los lotes, si las obras de mejoras exigidas por esta Ordenanza o por la Intendencia de Canelones, no se hubieren realizado satisfactoriamente.

Las obras de mejoras serán ejecutadas con sujeción a los requisitos o prescripciones de orden técnico exigidos para cada tipo de ellas por la Intendencia de Canelones o las Autoridades Nacionales según corresponda y bajo la fiscalización de sus dependencias competentes, cuya intervención y aprobación deberá solicitar por escrito el interesado en la debida oportunidad.

Art 48. Normas generales para el trazado de calles

Obtenida la aprobación del trazado definitivo de calles, el propietario deberá recabar la autorización para su apertura.

En términos generales se definen los siguientes criterios de diseño y ejecución de calles:

- a) Las áreas de las calles, caminos, avenidas y demás vías de tránsito, deberán ser entregadas al uso público libres de todo obstáculo, accidentes o construcciones que puedan dificultar la utilización de las mismas.
- b) Los amanzanamientos o trazados de calles deberán estar de acuerdo al plano oficial o a los trazados oficiales aprobados por la Intendencia de Canelones y ajustarse a las indicaciones de esta

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Ordenanza, a lo que la Reglamentación dictaminará, a lo dispuesto por los instrumentos de ordenamiento territorial y a las definiciones específicas de las oficinas técnicas competentes.

Los nuevos trazados deberán proyectarse teniendo en cuenta la topografía, características del lugar, continuidad de la estructura vial, uso del suelo, distribución de la población, higiene, seguridad pública, estética urbanística y paisajística.

La superficie total destinada a vías públicas deberá guardar adecuada relación con la superficie que abarque la subdivisión, con la cantidad de predios, con las exigencias del tránsito y no será excesiva ni insuficiente.

Las solicitudes de fraccionamientos (con apertura de calle) que impliquen o no nuevos amanzamientos, se presentarán acompañada del Proyecto Vial correspondiente así como el sistema de drenajes que resuelva el escurrimiento de pluviales que se genere.

c) Ancho mínimo reglamentario de calles.

Los anchos de calle (faja pública) tendrán los siguientes mínimos:

- 17 metros para calles con perfil cordón cuneta
- 20 metros para calles con perfil con cuneta

Para el caso de las calles con perfil con cuneta, cuando el fraccionamiento, sea un enclave dentro de áreas urbanas o suburbanas, se estudiará la inserción de las mismas respecto a las posibles continuidades con respecto a la trama existente, pudiendo ser menor a los 20 metros definidos y en ningún caso menor a 17 metros.

En zonas donde los usos lo requieran se podrán solicitar anchos mayores a los antes planteados. El ancho mínimo de las calles es de 17 metros; no obstante se deberán considerar los anchos establecidos en la jerarquización vial del IOT en caso de que exista.

En caso de programas públicos de regularización de barrios o relocalización de asentamientos irregulares, será de admisión el ancho menor de las calles, de acuerdo a informe técnico de las oficinas competentes.

d) para toda gestión de modificación predial cuando se trate de zonas ya amanzadas en suelo urbano o suburbano donde cruza vía férrea y no se haya establecido una calle adyacente a la misma, la Intendencia de Canelones dispondrá la apertura de calle, de 17 m. o de 20 m de ancho (según corresponda). En caso de otras gestiones como ser permiso de construcción, proyecto de detalle, viabilidades, etc., se podrá solicitar la cesión de dicha faja. Se deberá considerar

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

disposiciones de carácter nacional, que pudieren surgir (MTOP) desde la órbita del Gobierno Nacional.

e) Las calles que no tengan continuidad serán estudiadas de forma especial, estableciendo para ellas una longitud máxima de 120 metros en área residencial. En aquellas que no tengan posibilidad de prolongarse, se dispondrá, en el fondo cerrado, de un espacio circular de 11 metros de radio mínimo en área residencial y de 15 para área logística y de servicios, para la fácil evolución del tránsito.

f) La longitud de los lados de las manzanas no excederá de doscientos metros.

En el área suburbana de actividades productivas y de servicio, y turísticas, la longitud de los lados de las manzanas será de hasta 400 metros, pudiendo llegar a un máximo de longitud de 600 metros (previo estudio técnico de las oficinas competentes). Siempre respetando los tamaños máximos de manzana previstos en el IOT.

g) se podrá solicitar en caso de padrones adyacentes a un curso de agua permanente no navegable ni flotable, en áreas urbanas y suburbanas una calle que borde el TR100 trazado.

h) servidumbres de paso. En nuevas subdivisiones de tierras para padrones de categoría urbana y suburbana, no será de autorización, acceso a predio mayor área, ni a predios individuales, a través de “servidumbres de paso”. En casos de Servidumbres preexistentes en áreas que fueran recategorizadas por los IOTS, solo podrá aceptarse el uso de la misma, de contar con el aval del total del resto de los usufructuarios de la misma. En casos de emprendimientos en zonas de actividades logísticas, industriales y de servicios, a través de la correspondiente gestión de modificación predial, permiso de construcción, proyecto de detalle ó viabilidades, etc. podrá solicitarse la ejecución y liberación de dicha servidumbre al uso público como calle pública.

i) Cuando se proyecten modificaciones prediales, y otras gestiones (como ser permiso de construcción, proyecto de detalle, viabilidades, etc.) en padrones frentistas a vías de tránsito existentes, y éstas no tengan el ancho mínimo reglamentario, deberá cederse la superficie necesaria para el ensanche de tales vías, sea en su semi-ancho o en su ancho total, hasta obtener el mínimo necesario o el que corresponda, fijado por las autoridades departamentales o nacionales.

Art 49. Cesión de espacios libres. Cesiones obligatorias

Con carácter general, en las actuaciones, residenciales, nuevas urbanizaciones, industriales, deservicios, turísticas, deportivas, de recreación u otras en suelo urbano y suburbano, cuya

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

superficie total sea igual o mayor a tres hectáreas, ser deberá ceder como reservas para espacios libres de la carteras de tierras departamental, un porcentaje no menor al 10% (diez por ciento) del sector a intervenir, los cuales pasarán a pleno derecho de la Intendencia.

Quedan incluidos todos los casos de subdivisiones de tierras, propiedades horizontales o desarrollos de emprendimientos cualquiera sea su uso, incluso los casos en los que no se destinen áreas a calle pública. Ninguno de ellos se aprobará sin haberse efectivizado la Cesión de Espacio Libre correspondiente.

La distribución de los espacios libres será conforme a la aprobación de la Intendencia de Canelones, sobre la base de los informes técnicos correspondientes, teniendo en cuenta su proporción, ubicación en el padrón así como la existencia de otros espacios libres en el entorno.

- Para los casos de fraccionamientos, este porcentaje es independiente de la superficie ocupada para las vías públicas proyectadas en el mismo.
- En los casos de Áreas de Desarrollo Urbano y Áreas de Renovación Urbana esta exigencia se aplica para padrones mayores a una hectárea, asociado a un Proyecto de Detalle. En caso de que dichas áreas se conformen por padrones de áreas menores, pero que el área del proyecto abarque una superficie mayor a una hectárea se podrá requerir la cesión de espacio libre correspondiente al 10% del suelo involucrado.

El Gobierno departamental, atendiendo a las características socioeconómicas de su ámbito jurisdiccional o la dotación de áreas para circulación públicas del proyecto, podrá disminuir la reserva de Espacio Libre hasta un 8%.

Una vez el área involucrada cumpla con esta obligación no será aplicable a futuras actuaciones en los padrones resultantes, aunque queden definidos padrones mayores a 3 hectáreas.

No se computarán las áreas de ribera, zona de bañados, ni áreas por debajo del TR 100, si bien podrán ser espacios libres no pudiéndose computar en el 10% mínimo de área a ceder.

Para los proyectos de fraccionamiento, si se solicita realizar el amanzanamiento o fraccionamiento de sólo una parte de la propiedad, deberá hacerse la cesión de las áreas afectadas al uso público, por el total de la extensión del terreno, salvo que mediare interés departamental, en cuyo caso podrán reducirse aquellas hasta el porcentaje correspondiente al plano que se apruebe.

Para el caso de desarrollos industriales, de servicios, turísticos, deportivos y de recreación o aquellos establecidos por los instrumentos de ordenamiento territorial de su ámbito, se establece la posibilidad (previa autorización por parte de la Intendencia de Canelones) de canje del área a

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

ceder con destino a espacio libre, por área equivalente en valor con destino a espacio libre en otra ubicación (a convenir) del departamento de Canelones. Este espacio no podrá encontrarse en zonas de riberas, de bañados, ni áreas por debajo del TR 100, salvo que exista expreso interés por parte de la Intendencia de incorporar estos espacios a los efectos de su protección y/o recuperación socio-ambiental o territorial.

Se establece la opción de que la cesión obligatoria pueda efectivizarse mediante el equivalente en dinero , previa tasación por parte de la IDC, de entenderlo pertinente por parte del Ejecutivo Departamental, para aquellos casos que de acuerdo a los informes de las áreas correspondientes se desprenda que la zona objeto de actuación podrá prescindir del espacio libre. En estos casos, el equivalente en dinero se destinará al Fondo Cartera de Tierras.

Los Instrumentos de ordenamiento territorial podrán contemplar otros casos para el canje de espacios libres.

Para los predios de categoría suburbano de uso logísticos e industrial, con usos que efectivamente tiendan a la consolidación de dicha categoría, sin perjuicio de su dimensión y a los efectos de la aplicación del presente artículo, la intendencia podrá destinar la cesión correspondiente a espacio libre para la generación de las infraestructuras necesarias para la consolidación de dichos ámbitos territoriales, pudiendo llegar hasta un 20% del área total de los padrones involucrados.

Art 50. Faja de defensa de Costas

Sin perjuicio de lo dispuesto en el del art. 10 de la Ley 19772 y en el artículo 50 de la Ley 18.308 y de las autorizaciones nacionales correspondientes, para los predios privados dentro del área de defensa de costas, se establece una servidumbre "non edificandi" dentro de la faja de 150 (ciento cincuenta) metros contigua a Río de la Plata. Esta faja se contará a partir del álveo o línea superior de la ribera, definido por los artículos 36 y 37 del Código de Aguas. En los casos en que la Rambla se encuentre consolidada a menos de los 150 metros, no se aplicará esta exigencia.

Para los núcleos urbanos ya constituidos, esta se analizará de manera de asegurar la edificabilidad mínima establecida.

Para los casos de recategorización de suelo, nuevos emprendimientos, permisos de construcción en cualquier caso, desarrollos o cualquier propuesta que implique modificaciones prediales, en parcelas mayores a 2 has, se establece la cesión a espacio libre (cartera de tierras) de los primeros 150 metros de la ribera del Río de la Plata medidos hacia el interior del territorio a partir del álveo o línea superior de la ribera, definido por los artículos 36 y 37 del Código de Aguas, los cuales no computarán dentro de lo previsto en el artículo anterior (cesión de espacios libres).

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Art 51. Fraccionamientos en etapas

Para los casos de fraccionamientos que se proyecten en etapas, deberá presentarse propuesta integral de amanzanamiento a los efectos de dejar previsto la continuidad de calles y otras afectaciones como ser áreas inundables o a proteger. Esta propuesta integral de amanzanamiento será vinculante a los efectos de cualquier desarrollo posterior del mismo. La Intendencia reglamentará el procedimiento a los efectos de afectar el padrón restante al proyecto general aprobado. Sin perjuicio el propietario podrá presentar ajustes del proyecto debiendo siempre prever la continuidad de la trama urbana aprobada anteriormente, el que será evaluado por las oficinas técnicas correspondiente. Asimismo, la Intendencia tendrá la potestad modificar la propuesta integral en base a cambios normativos aprobados con posterioridad al trámite realizado.

Art 52. Subdivisión en predios o lotes

A los efectos de la aplicación de esta Ordenanza, en forma provisoria para los sectores urbanos y suburbanos que no cuenten con planes locales, planes parciales o programas de actuación integrada aprobados se establece la división del Departamento en las siguientes zonas con las áreas y frentes o anchos mínimos siguientes:

1) En suelo urbano consolidado SUC el predio mínimo será de 300 metros cuadrados de suelo y 12 metros de frente. Se considera urbano consolidado los lotes que cuenten con todos los servicios básicos de infraestructuras: calles pavimentadas, sistema de drenaje pluvial, redes de energía eléctrica, agua potable y red de saneamiento; en zonas por encima del TR 100 sin riesgo de inundación ni contaminación.

2) En suelo urbano no consolidado SUNC el predio mínimo será de 400 metros cuadrados de suelo y 12 metros de frente. Se considera urbano no consolidado los lotes que cuenten con todos los servicios básicos de infraestructuras: calles pavimentadas, sistema de drenaje pluvial, redes de energía eléctrica, agua potable a excepción de red de saneamiento; en zonas por encima del TR 100 sin riesgo de inundación ni contaminación.

3) En zonas suburbanas se definen tres subzonas:

1. SSUR habitacional: el predio mínimo será de 600 metros cuadrados de área y 15 metros de frente. Para viviendas colectivas (cualquiera sea su régimen) se admitirá un máximo de una unidad locativa cada 300 metros cuadrados de suelo.

2. SSUR turístico: el predio mínimo será de 1000 metros cuadrados de área y 20 metros de frente.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

3. SSUR logístico industrial: el predio mínimo será de 2500 metros cuadrados de área y 20 metros de frente.

Programas públicos de viviendas de interés social : En el marco del artículo 1º de la Ley 19044 de 28 de diciembre de 2012, todos los predios propiedad de MEVIR, MVOTMA en suelo urbano y suburbano, podrán ser fraccionados en padrones de tamaño menor a los determinados en dicha Ley, cuando el destino sea programas públicos de vivienda de interés social, así como los padrones urbanos y suburbanos pertenecientes a la cartera de tierras de la Intendencia de Canelones a los que se les fuere asignar dicho destino, con informe favorable de las oficinas técnicas competentes.

Cuando se proyecten subdivisiones donde resulten solares con frente a más de una vía pública, corresponderá que éstos cumplan con las dimensiones mínimas establecidas para cada caso por los instrumentos de ordenamiento territorial o en su defecto, por lo establecido en el presente artículo. Tratándose de un solar esquina será suficiente que cumpla con uno de los mínimos en frente.

Art 53. Subdivisión de solares edificadas

En los casos de subdivisión de padrones en que los edificios existentes no posean permiso habilitado de construcción o no se ajusten totalmente al mismo, se deberá presentar un relevamiento integral de acuerdo con las exigencias que establecerá la Reglamentación correspondiente.

Art 54. Servidumbres

Los lotes resultantes de la subdivisión que soporten el paso de instalaciones de edificaciones de otro solar, o se vean afectadas por áreas no edificables emergentes de la propia división, quedarán gravadas mediante servidumbres obligatorias que se establecerán en los planos de fraccionamiento respectivos.

Art 55. Criterio de diseño de lotes

La línea divisoria de los lotes deberá aproximarse en lo posible a la normal con la alineación del frente de la propiedad.

El frente mínimo se medirá normalmente a una de las divisorias encuentre la alineación de frente y deberá mantenerse en profundidad hasta un mínimo de 10 metros, contados a partir de la línea de retiro frontal fijado para ese terreno. Los casos irregulares serán considerados con carácter particular. Las divisorias proyectadas tendrán el menor número de vértices posibles, tendiendo siempre a obtener lotes resultantes con configuración regular.

Art 56. Edificabilidad mínima de lotes resultantes

En todos los casos los solares resultantes de la subdivisión deberán tener un área mínima edificable de 70 m², teniendo afectaciones urbanísticas y ambientales la que se computará con una superficie continua cuyo lado menor no será inferior a 5 mts.

Art 57. Ochavado

Es el segmento de recta que resulta de trazar la perpendicular a la bisectriz de dos alineaciones en una bocacalle o esquina de manzana.

Los ángulos que formen los cruces de las alineaciones de las vías públicas proyectadas deberán ochavarse de acuerdo a la reglamentación.

La dimensión de la ochava mínima será de 5 metros para predios que enfrenten a vías de tránsito cuyo anchos sean menores a 20 metros y de 10 metros cuando por lo menos una de las vías de tránsito que enfrenta tenga 20 metros o más.

No será obligatorio el ochavado cuando el ángulo que forme las alineaciones fuese mayor de 135°.

En los casos en que el ángulo que formen las alineaciones fuere muy agudo, podrán fijarse menores que las establecidas siempre que, a juicio de la Intendencia de Canelones, se obtengan las facilidades y garantías de seguridad que reclama el tránsito público.

Podrán admitirse acordamiento curvo siempre que se adopte un radio tal que su parte más saliente de la misma sea tangente en el punto medio de la virtual ochava recta que le correspondería.

PREDIO OCHAVADO: se define cuando la ochava integra las alineaciones de calle (forma parte de los límites del predio).

SUPERFICIE DE OCHAVA Se aplica para predios no ochavados y se define como el área comprendida entre la ochava y las respectivas alineaciones de calle .

SERVIDUMBRE DE OCHAVA: Afectación “non edificandi” a un predio esquina no ochavado , para el que existen disposiciones que no exigen retiros frontales para la edificación, La superficie de ochava forma parte del predio y a nivel de calle (entre los niveles de acera y una altura de 2m70), deberá quedar librada al uso público (incorporada como vereda), En estos casos no quedarán afectadas las áreas de subsuelo y espacio aéreo.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Para predios esquinas no ochavados, afectados por retiros frontal, la superficie de ochava deberá quedar librada al uso público e incorporada al área de calle. (reglamentar en plano).

Art 58. Reparciamiento de predios en régimen de Propiedad Horizontal

Cuando se trate de reparciamientos de predios en que por lo menos uno de ellos se encuentra bajo el régimen de Propiedad Horizontal, la Intendencia reglamentará el procedimiento a seguir para cada caso.

Art 59. Reparciamientos que configuran regularización

Los casos de reparciamientos que configuren regularización de predios (por invasiones existentes) de acuerdo a lo establecido por el artículo 12 de la Ley de Formación de Centros Poblados, serán objeto de estudio de cada caso en particular por la Intendencia.

Art 60. Tolerancias

Para todos los casos de subdivisión de predios ubicados en suelos urbano y sub urbano podrá admitirse una tolerancia del 5% en medidas lineales y del 10% en las áreas de los mínimos establecidas, la cual podrá beneficiar sólo a dos de los lotes proyectados cuando las condiciones del predio considerado en su totalidad, obstenen al cumplimiento estricto de las medidas prescriptas por los instrumentos de ordenamiento territorial correspondientes.

Art 61. Tolerancias Especiales

Tolerancias especiales:

a) Cuando se trate de predios con dimensiones significativamente mayores al común de los predios del entorno inmediato o en los casos en que se proyecte completar tramas urbanas consolidadas, los Instrumentos de ordenamiento territorial podrán considerar las exigencias dimensionales de los lotes resultantes, contemplando las dimensiones que predominen en el entorno, pudiendo reducir dichos lotes hasta alcanzar la media que predomine en el considerado entorno.

b) Cuando en un predio existan dos o más unidades locativas, edificadas con fecha fehaciente anterior a la entrada en vigencia del respectivo IOT, teniendo la independencia estructural así como los servicios públicos de energía eléctrica, de agua potable suministrada por OSE y saneamiento conectado (en caso que exista este servicio), podrá autorizarse la subdivisión del mismo a fin de deslindar tales construcciones preexistentes, siempre que el número de lotes

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

resultantes no sea mayor al de las unidades locativas que reúnan las condiciones a que se hizo referencia.

Las dimensiones de los lotes resultantes podrán reducirse en un 30% en frente y área respecto a los mínimos exigidos para la zona. Los lotes resultantes deberán tener acceso por calle pública y contemplar las densidades previstas para la zona.

SECCIÓN 2 . VIABILIDAD DE USO Y EMPLAZAMIENTO

VIABILIDAD DE USO Y EMPLAZAMIENTO EN EL DEPARTAMENTO DE CANELONES

SECCIÓN 2 . VIABILIDAD DE USO Y EMPLAZAMIENTO

VIABILIDAD DE USO Y EMPLAZAMIENTO EN EL DEPARTAMENTO DE CANELONES

Art 62. Objeto

La Viabilidad de uso y emplazamiento es una gestión que consiste en la evaluación por parte de la Intendencia, del emplazamiento -en áreas urbanas, suburbanas y rurales-, de emprendimientos residenciales colectivos, instalaciones comerciales, industriales y de servicio, también de instalaciones, y de fraccionamientos. Estas solicitudes para los destinos mencionados serán estudiadas en función de su desarrollo y características funcionales, la compatibilidad con el entorno en que se proponen, así como compatibilidad con las determinaciones de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para el área de la que se trate y/o otras normativas nacionales o departamentales vigentes.

Requerirán asimismo viabilidad de uso y emplazamiento todas las actividades y construcciones a emplazarse en Zonas protegidas o de conservación y recuperación ambiental, de vulnerabilidad ambiental, y de fragilidad ecosistémica, en faja costera, en suelo categorizado rural natural, padrones incluidos en el artículo 3,2 de la reglamentación del inventario de ecosistemas relevantes de costa de oro, y sectores declarados de valor patrimonial. Este requisito rige para todas las construcciones e instalaciones incluso para el caso de viviendas unifamiliares.

Es el acto administrativo que otorga información sobre la aptitud de una propuesta específica de su uso o emplazamiento, con la debida consideración de los impactos urbanos, ambientales, hidráulicos y de tránsito -entre otros- y las medidas de mitigación necesarias, que la compatibilicen con el entorno físico de emplazamiento y las previsiones de ordenamiento territorial. El mismo es exigible cuando las características del emprendimiento pueden constituir un potencial impacto en el uso del suelo, en relación a la escala del emprendimiento y las afectaciones al entorno y el ambiente . Por otra parte, aquellos establecimientos que se hayan

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

implantado sin dicha autorización deberán presentar viabilidad a los efectos de ser sometidos a la revisión de las características de emplazamiento, previo a regularizar su situación ante la Intendencia.

Art 63. Alcance.

Los criterios territoriales de dichas gestiones se conjugan en las siguientes modalidades:

1. viabilidades referidas a destinos de servicios, comerciales, industriales, elaboración, fraccionamiento o acopio, correspondientes a Tipo B, según decreto 0011/020 de 8 de setiembre de 2020.
2. Viabilidad de uso con destino residencial.
3. Viabilidad de Antenas
4. Viabilidades de Fraccionamiento

En todos los casos se podrá tratar de un emplazamiento “a instalar”, “a regularizar” o “a ampliar”.

El otorgamiento de la viabilidad, constituye condición necesaria previa, a los efectos de la presentación de “Permisos de Construcción (obra nueva o a regularizar de locales con actividades pertenecientes al tipo B de decreto 0011/020 de 8 de setiembre de 2020, y de vivienda colectiva para todos los casos)”, “Habilitación de funcionamiento tipo B”, permisos de antenas y fórmulas B de fraccionamientos.

En todos los casos se podrá tratar de un emplazamiento “a instalar”, “a regularizar” ó “a ampliar”.

Art 64. Viabilidades referidas a destinos servicios, comerciales, industriales, elaboración, fraccionamiento o acopio.

La Viabilidad de uso y emplazamiento, regulada por la presente norma para destino de servicios, comerciales, industriales, elaboración, fraccionamiento o acopio, se clasificará en Tipo I y Tipo II. La intendencia reglamentará su clasificación.

Art 64. 1 Viabilidad de Uso (tipo I). Será exigible para las propuestas que pueden requerir estudios especiales, en consulta a otras Direcciones, pero no requieren estudio interdisciplinario del proyecto, dado su bajo impacto.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Art 64. 2 Viabilidad de Uso (tipo II). Será exigible para propuestas que requieran un estudio interdisciplinario y exhaustivo respecto a sus impactos, y mitigaciones, así como la compatibilidad con el entorno físico de emplazamiento proyectado. Aplica a proyectos que por sus características particulares tienen impacto relevante en su implantación debido a sus características de funcionamiento, tanto por aspectos urbanísticos, así como por incidencia en lo territorial, sanitario, medioambiental, de tránsito, etc.

Art 65 Viabilidades con destino residencial. Será exigible para propuestas de vivienda colectiva de más de 5 unidades locativas.

Art 66 Viabilidad de Antenas. Es requerible en cumplimiento de la normativa departamental específica de Instalación de Antenas de Comunicaciones y su reglamentaciones.

Art 67 Viabilidad de Fraccionamiento.

Corresponderá viabilidad de fraccionamiento, cuando se trate de trámites que involucren fraccionamientos, Urbanizaciones en Propiedad Horizontal; y los denominados casos especiales establecidos por la presente ordenanza Departamental. Para los casos de UPH, con destino comercial, industrial, ó de servicios, la Viabilidad de Fraccionamiento incluirá los estudios técnicos que se deban incorporar a los efectos de la aprobación del Uso y emplazamiento en forma conjunta.

Art 68 Tasa de Viabilidad.

En todo acto de presentación de Viabilidad de uso y emplazamiento de proyectos instalados ó a instalarse, deberá acreditarse en forma previa el correspondiente pago de tasas administrativas y la tasa de viabilidad por concepto de estudio de recaudos conforme a las siguientes situaciones:

	A instalar	A ampliar	A regularizar
Viabilidad tipo I			
Viabilidad tipo II			
Viabilidad residencial			
Viabilidad Antenas			
Viabilidad fraccionamiento			

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

*el valor de la reválida será el total de las tasas administrativas más el 10% de la tasa de viabilidad que oportunamente se abonó por la Viabilidad inicialmente.

Art 69 Vigencia

La Viabilidades tendrán la siguiente vigencia, a los efectos de dar ingreso a las correspondientes gestiones de Permiso de Construcción, Habilitación de Funcionamiento, Permiso de Antenas, o fórmula B de Fraccionamiento:

69.1- Viabilidades Tipo I:

YA INSTALADOS: hasta 90 días.

A INSTALAR-AMPLIAR: hasta 180 días.

69.2- Viabilidad Tipo II:

YA INSTALADOS: hasta 90 días.

A INSTALAR-AMPLIAR: hasta 360 días..

69.3- Viabilidad Viviendas Colectivas:

YA CONSTRUIDAS: hasta 90 días.

A CONSTRUIR: hasta 180 días.

69.4- Viabilidad de antenas:

YA INSTALADOS: hasta 90 días.

A INSTALAR: hasta 180 días.

69.5- Viabilidad de Fraccionamiento: hasta 365 días.

El Intendente podrá por razones fundadas, aumentar el plazo de vigencia.

Art 70 Reválida

Las gestiones de viabilidad podrán realizar solicitud de reválida, siempre que no hayan transcurrido más de 90 días desde su vencimiento, y se trate de condiciones incambiadas (área, actividad, impactos, titularidad). Para el caso de cambio de titularidad, podrá realizarse reválida

siempre que se cuente con aval de anterior titular. Para el caso de cambio de patrocinio técnico, se reglamentará el procedimiento.

Art 71 Aprobación y derogaciones

La aprobación de las viabilidades se realizará a través de resolución del Intendente, y contendrá las condicionantes de proyecto así como requerimientos de otros organismos. De corresponder, esta resolución supeditará los emplazamientos y la validez de la misma a las condicionantes que pudieren surgir de los correspondientes estudios técnicos de la solicitud.

A la fecha de la promulgación de este decreto quedarán derogadas el artículo 2 del decreto 11/2021 (habilitación de funcionamiento) y todas las disposiciones vigentes, referentes a las materias de que se trata y que se opongan a la presente.

SECCIÓN 3 . Régimen de Propiedad Horizontal

Art 72. Definiciones

Propiedad horizontal: es régimen el que se reglamenta la subdivisión de un predio en unidades inmuebles catastrales objeto de propiedad individual y bienes comunes objeto de copropiedad al que se accede a través de tres vías:

1 - la construcción bajo régimen de Propiedad Horizontal, al amparo de la Ley Nº10.751, con la potestad de reglamentación por parte de los gobiernos departamentales.

2 - La incorporación al régimen de Propiedad Horizontal de edificaciones existentes.

Ley Nº 10751

Ley Nº14.261

Ley Nº18.795

3- Por intermediación financiera – LEY Nº16.760. Nace la Propiedad Horizontal sin haberse construido el edificio.

Art 73. Consideraciones Generales

El régimen de Propiedad Horizontal,, es de aplicación a suelos de categorización urbana y suburbana del Departamento, con exclusión de implantaciones en suelo de categorización rural.

Art 74. Emplazamiento

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Toda construcción que se realice bajo el régimen de Propiedad Horizontal deberá ajustarse a la normativa nacional vigente y a lo establecido en la presente ODOT, la Ordenanza de la edificación de Canelones, la Ordenanza de Instalaciones Sanitarias, y los Instrumentos de Ordenamiento Territorial vigentes.

En todos los casos los proyectos de propiedad horizontal, en especial los de grandes dimensiones, deberán asegurar una adecuada implantación con su entorno, en especial en cuanto a las infraestructuras instaladas, la conectividad urbana, los sistemas hídricos – ambientales, entre otros de acuerdo a lo previsto en los Instrumentos de Ordenamiento Territorial.

Art 75. Edificaciones

Las edificaciones deberán contemplar las consideraciones establecidas en el presente Artículo y en particular las referidas a:

- a) Emplazamiento físico en el predio. Las construcciones deberán ajustarse, en su totalidad, a las disposiciones vigentes que afectan a los predios, particularmente lo establecido en los instrumentos de ordenamiento territorial de que se trate respecto a afectaciones, y otros requisitos normativos, así como a la Ordenanza de la edificación y la presente ordenanza departamental.
- b) Unidades Locativas -Las unidades locativas que conformen la Propiedad Horizontal deberán disponer de los locales necesarios y suficientes para el destino declarado de la edificación, en correspondencia con lo establecido en la Ordenanza de la Edificación.
- c) Dimensiones de locales y viviendas -Las dimensiones de los distintos locales y viviendas deberán cumplir con los parámetros dimensionales mínimos para su destino, así como de los locales habitables, de trabajo y de servicio que los componen, de acuerdo a lo establecido en la ordenanza de la edificación vigente y la ley de nacional de vivienda.
- e) Espesores de muros- El espesor de los muros divisorios entre las unidades habitacionales será de un mínimo de 20 centímetros. Para otros destinos El espesor de los muros divisorios tendrá un espesor mínimo de 15 centímetros. En caso de muros divisorios entre otros destinos y unidades habitacionales aplicará el más restrictivo. Sin perjuicio de ello, la Intendencia de Canelones podrá establecer espesores diferentes asociados a nuevos sistemas constructivos habilitados para propiedad horizontal de acuerdo a definiciones nacionales y departamentales, a través de reglamentaciones específicas.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

f) Instalaciones Sanitarias Internas -Las instalaciones sanitarias de las distintas unidades en Propiedad Horizontal deberán ajustarse en forma general, a la Ordenanza de Instalación Sanitaria Interna en lo que le son aplicables así como ordenanza de la edificación vigente .

g) Excepciones. La regularización de unidades de Propiedad Horizontal originadas según las normas de la ley N°14.261 podrán tener excepciones respecto a lo establecido en la Ordenanza interna de Sanitaria , quedando a criterio de la oficina técnica competente la recepción de las instalaciones motivo de regularización. Dichos criterios serán reglamentados por la Intendencia de Canelones.

Art 76. Viviendas

Las viviendas que se incorporen al régimen de propiedad horizontal, en unidades independientes o agrupadas, deberán tener una superficie edificada mínima según lo establecido la legislación vigente en cada caso. A los efectos se entenderá como superficie edificada al área encerrada por el perímetro exterior de los muros envolventes. En viviendas agrupadas en bloques edificios colectivos, se computará como superficie edificada de la unidad, al área comprendida por el perímetro de sus muros exteriores y el eje divisorio en los muros comunes entre diferentes unidades.

Art 77. Garajes o Cocheras

Los instrumentos de ordenamiento territorial, la ordenanza de la edificación vigente referente a Estacionamiento y Garajes y la presente ODOT, son de total aplicación y exigencia en el régimen de Propiedad Horizontal. Los garajes, cocheras o espacios de estacionamiento podrán constituirse como bienes de propiedad individual, permitiéndose la enajenación independientemente de los adquirentes de las unidades de Propiedad Horizontal. En todo caso queda prohibida la adjudicación de emplazamiento de unidades de estacionamiento en áreas abiertas con afectación de retiro frontal, bajo cualquier circunstancia.

Art 78. Anchos mínimos de calles internas

Para conjuntos habitacionales, turísticos, comerciales, logísticos o industriales, que impliquen la generación de circulación interna vehicular, se deberá considerar anchos mínimos para estas de:

- metros de calzada, p para el caso de habitacional y comercial,
- metros de calzada, para camiones, para el caso industrial y logístico

Asimismo, se deberá cumplir los requerimientos dimensionales establecidos en la ordenanza de la edificación para estacionamientos.

Se deberán contemplar la compatibilidad con la circulación peatonal.

Art 79. Mínimo de Área para Subdivisiones en Propiedad Horizontal para uso residencial

Los instrumentos de ordenamiento territorial definirán los mínimos de áreas para subdivisión en propiedad horizontal de uso residencial, asociada a las áreas de suelo en donde se implanten. En las zonas donde los instrumentos no definan este parámetro se regirán por lo establecido en la presente ordenanza en el

A los efectos del cálculo de la densidad se contabilizará la suma de:

- a) Propiedad individual
- b) Bienes comunes de uso exclusivo (edificado y libre)
- c) De los bienes comunes

Cuando no existan bienes comunes de uso se computarán los ítems a y b.

Art 80. Habilitaciones parciales

Será de aceptación las habilitaciones parciales de unidades en la construcción de edificios en Propiedad Horizontal. La parte del edificio no habilitado será considerado como una sola unidad en construcción. Las sucesivas etapas serán consideradas como Modificación de la Propiedad Horizontal originada.

Art 81. Modificación de PH

Las situaciones donde la modificación de Propiedad Horizontal se debe a cambios dimensionales en el padrón matriz motivo de reparcelamiento con predio lindero, serán estudiadas caso a caso por la autoridad competente. Las condicionantes prediales resultantes y las construcciones deberán cumplir con los requerimientos previstos en la normativa vigente.

Art 82. Incorporaciones de edificaciones existentes y regularizaciones por Ley 10751

A las edificaciones existentes que se propongan incorporar al régimen de propiedad horizontal cuando cuenten con antecedentes de las edificaciones e instalaciones sanitarias habilitadas, se les reconocerán las tasas de derecho de construcción ya abonadas.

Art 83. Incorporaciones de edificaciones existentes y regularizaciones por Decreto Ley 14.261

Los edificios incorporados al amparo del Decreto Ley 14.261, y sus unidades, que se gestionen regularizar ante la Intendencia en el marco de lo establecido en el Artículo 12º del referido Decreto ley, quedarán sujetos al régimen de regulación y tolerancias de las Ordenanzas vigentes. El recargo de tributos inmobiliarios por concepto de infracciones a terceros, gravará a las unidades que generan las mismas. Toda obra nueva realizada con posterioridad a la incorporación, que agrave la situación de infracción existente, no será regularizable, hasta tanto se retrovierta la situación original. Toda ampliación, reforma o cambio de destino que implique su incorporación al régimen de la Ley 10.751, deberá contemplar la retroversión de infracciones incurridas.

SECCIÓN 3 . Afectaciones urbanísticas de la edificación

Art 84. Derogación expresa de Ordenanza de la Edificación Decretos 70/13, 90/15 Y 10/21

Se derogan expresamente los artículos 36, 37, 38, 39, 40, 45 ,47, 48, 51, 52, 53, 56, 57 y 58 de la Ordenanza de la Edificación Decretos 70/13, 90/15 Y 10/21, los que quedarán redactados mediante los siguientes artículos de la presente ODOT:

Art 85. Definición Afectaciones urbanísticas

Las afectaciones urbanísticas serán de aplicación en la totalidad del departamento, siempre que los instrumentos de Ordenamiento Territorial no dispongan lo contrario.

Sin perjuicio de lo precedentemente expresado se verificarán, en toda situación, las afectaciones particulares de los predios por concepto de ensanches, expropiaciones, trazados de vías férreas, inundabilidad, servidumbres legales, de agua, de electricidad, así como toda otra afectación legal que exista o se cree."

Art 86. Servidumbre de Alineación

Toda edificación que se construya o existente con frente a la vía pública quedará sujeta a la existencia o no de servidumbres de alineación frontal. Cuando se proyecten realizar modificaciones de obra en edificaciones existentes, las mismas deberán contemplar las afectaciones por alineaciones vigentes, no permitiéndose obras de consolidación de edificaciones en área "non edificandi".

Art 87. Altura sobre la acera o retiro frontal

Los edificios cuya fachada se proyecte realizar en la línea oficial de alineación sobre la vía pública no podrán traspasar la misma con cuerpos o elementos salientes o volados a altura menor a 2,80

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

metros del nivel medio de las rasantes de la acera. Se permitirá dentro de dicha altura elementos constructivos salientes de hasta 5 centímetros cuando la vereda sea menor o igual de tres metros, y 10 centímetros para veredas mayores, entendiéndose como tales zócalos, revestimientos, molduras, pilastras, etc. Cuando la edificación se emplace sobre retiro frontal non edificandi se permitirá una ocupación máxima de 10 centímetros con dichos elementos, incorporados a la construcción”.

Art 88. Volado sobre la acera o retiro frontal

Por sobre los 2,80 metros de altura referidos en el Artículo precedente, el límite máximo de todos los salientes que forman parte integrante de la fachada, como ser balcones abiertos o cerrados, bow Windows, logias o elementos arquitectónicos análogos estará determinado por un plano vertical paralelo al plano de alineación trazado a la distancia de un metro para los edificios situados en las calles de un ancho menor de diez metros de distancia entre los planos indicados anteriormente. Podrá aumentarse en cinco centímetros por cada metro que exceda en ancho de la calle de diez metros, sin poder pasar en ningún caso de un metro cincuenta centímetros de volado. El saliente tendrá que ser en todos los casos de 0,40 metros menor al ancho de la acera. Cuando la servidumbre de alineación se define a partir de un “retiro non edificandi”, regirá igual parámetro de altura mínima de 2,80 metros libres sobre el nivel de acera, y 1,50 metro de saliente máxima, independiente del ancho de calle”.

Art 89. Cuerpos Salientes

Los cuerpos salientes, entendidos como tales las partes abiertas o cerradas que sobresalen de la alineación de fachada, sobre el nivel de planta baja deberán ceñirse en toda su altura al vuelo máximo fijado para el artículo anterior. La superficie de ocupación máxima de los cuerpos salientes cerrados será un 75% de la superficie de fachada, por nivel o compensada por la totalidad de la misma, con prescindencia de la planta baja. Sobre las ochavas, los cuerpos salientes podrán ocupar su altura total.

Las aristas exteriores de cualquier cuerpo volado deberán distar de las líneas divisorias entre propiedades por lo menos una magnitud igual a su vuelo, cuando se proyecten sobre la vía pública. Cuando los cuerpos salientes vuelen

sobre retiro frontal “non edificandi”, deberán retirarse un mínimo de 1,50 metros de la línea divisoria de propiedad siempre que no exista retiro lateral obligatorio”.

Art 90. Elementos Salientes

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Se considerarán como “elementos salientes” a las partes constructivas adosadas a la edificación, no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano de fachada, cuya disposición se regulan.

Los aleros y marquesinas ornamentales voladas sobre planta baja deberán respetar la altura mínima de rasante de acera, así como volado máximo especificado para cuerpos salientes. Cuando los mismos se encuentren entre los 2,10 metros y 2,80 metros de alto, solo podrán sobresalir un máximo de 25 centímetros.

Los elementos accesorios en planta baja, constituidos por dispositivos de canalizaciones o soportes adosados a la fachada, no podrán sobresalir más de 10 centímetros.

Los elementos constructivos conformados por molduras, zócalos, revestimientos parciales, etc. no podrán sobresalir de la alineación de fachada más de 10 centímetros”.

Art 91. Alturas

La altura máxima de la edificación quedará definida entre el nivel de referencia de la rasante del predio y el nivel superior de azotea, en cubiertas horizontales o, en cubiertas inclinadas, en la intersección del plano de la cubierta con la alineación de la fachada. Cuando se dispongan terrazas sobre la alineación vigente, se admitirá, por sobre la altura máxima permitida, la construcción de una baranda de seguridad de una altura máxima de un metro.

Cuando se dispongan cubiertas inclinadas sobre la alineación de edificaciones, la misma deberá quedar inscrita en el galibo de 45º de regulación, y no podrá superar su cumbre los 3,00 metros de alto, rigiendo iguales parámetros altura, área y retiro de linderos para la disposición de edificaciones e instalaciones accesorias precedentemente estipuladas”.

Art 92. Sistema de Ordenación Urbanística

Las afectaciones a considerar comprenderán:

- a) los retiros
- b) los factores de ocupación de suelo
- c) las alturas
- d) otras definiciones volumétricas
- e) el uso y la ocupación del suelo”.

Art 93. Retiros

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Los retiros de un padrón son áreas “non edificandi” las que quedan definidas a partir de las delimitaciones totales de realización de edificaciones dispuestas en los Instrumentos de Ordenamiento Territorial, en las ordenanzas departamentales así como en otras de carácter nacional”.

Art 94. Retiro frontal

En zonas con retiro frontal vigente, en general y condicionado a las consideraciones expuestas en el artículo anterior, regirán las siguientes servidumbres “non edificandi”:

- a) Sobre calles menores a 20 metros de ancho, retiro frontal de 5 (cinco) metros de ancho entre la línea de edificación y la alineación o límite del predio con la vía pública.
- b) Sobre calles mayores a 20 metros de ancho, avenidas y caminos departamentales, retiro frontal de 10 metros.
- c) Sobre ramblas costaneras, caminos y rutas nacionales en zonas urbanizadas, el retiro frontal será de 15 metros o el que establezca la norma nacional o departamental vigente.
- d) Sobre calzadas de servicio constituidas sobre avenidas, rutas, caminos, y extensiones de rutas nacionales en zonas urbanizadas: retiro frontal de 10 (diez) metros.
- e) En predios urbanizados con anterioridad al trazado de la Ruta Interbalnearia y afectados oportunamente por expropiación de la misma, se considerará una alineación de retiro frontal de 5 metros cuando las condiciones de edificaciones afecten la disponibilidad del mismo para construir, y siempre que la situación comprometa a la mayoría de los predios de la cuadra.

Cuando exista una transformación de caminos rurales, caminos nacionales o rutas en avenidas o caminos departamentales, regirá el retiro frontal de éstos últimos, sin perjuicio del mantenimiento de las alineaciones consolidadas existentes”.

Art 95. Elementos constructivos permisibles en retiro frontal

En el retiro frontal, en la alineación del predio sobre la vía pública, se permitirá en carácter precario y revocable y con independencia de la autorización de las edificaciones en el mismo, la instalación de elementos de cierre de seguridad de la propiedad y protección y vigilancia de accesos de acuerdo a los elementos, características y parámetros que se expresan, así como lo establecido en los instrumentos de ordenamiento territorial, los que podrán establecer condicionantes especiales. La solicitud de autorización se gestionará en forma anexa con la documentación del permiso de construcción (obra nueva), regularización de obras existentes en el

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

predio, o en forma individual acompañada de ubicación, detalles gráficos y antecedentes de edificaciones en el predio, de existir. Se identifican como permisibles realizar, autorización previa mediante:

1. Pilastras. Ejecución de pilastras de mampostería, para sujeción de rejas o verjas, de sección 0,40x0,40 metros y altura 2,20 metros, ambas máximas. Cuando por razones de soportes de medidores de servicios públicos se requiera mayor sección, se permitirá la construcción de hasta 1 pilastra de mayor tamaño, el que no podrá ser 0,25 metro mayor que el ancho del medidor, fuera de la línea de ochava, en caso de predio esquina

2. Pórticos. La conformación de pórticos de accesos, en predios urbanizados, a disponer en la alineación con la vía pública, se permitirá condicionada a:

2.1. Cubierta

Ancho (paralelo al frente): 1,00 metro, máximo.

Superficie: 4,00 metros cuadrados, máximo.

2.2. Altura

Cubierta horizontal: 2,40 metros, máximo.

Cubierta inclinada: 2,70 metros, máximo.

2.3. Volado sobre la vía pública, 0,20 metro, máximo.

2.4. Pilastras de apoyo de cubierta:

Sección máxima 0,40 x 1,00 metro de profundidad (perpendicular al frente)

2.5 Separación de predio lindero: mínimo 1,00 metro.

3. Pérgolas. La instalación de pérgolas, consideradas realizar con elementos livianos, desmontables y

sin cubierta alguna, se permitirán realizar en área de retiro frontal, condicionadas a:

3.1. Superficie de ocupación máxima:

para viviendas unifamiliares: 18 m².

3.2. Opacidad horizontal máxima 20% mínimo.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

3.3. Altura máxima: 2,40 metros.

3.4. Pilares de apoyo, desmontables.

4. Cabinas de vigilancia: Se autorizará la instalación de cabinas de vigilancia y control de acceso personal en retiro frontal, condicionado a ser realizadas en materiales livianos, desmontables, en caso de requerirse, en un plazo menor a 48 horas, y poseer una superficie máxima de 2 metros cuadrados.

5. Controles de entrada: En predios de superficie igual o mayor a 5000 metros cuadrados será de admisión la ocupación de retiro frontal (con edificaciones de carácter desmontable y/o compromiso de propietario de padrón referido a su liberación en caso de ser requerido por la Comuna) en hasta un área de 10 m² con destinos a garitas de seguridad, accesos.

Para conjuntos de vivienda , emprendimientos productivos, logísticos y parques logísticos de mayor escala se podrán considerar áreas mayores de acuerdo a la escala del mismo y con informe técnico favorable.

6. Piscinas. Se autorizará el emplazamiento de piscinas en retiro frontal, en carácter precario y revocable. No se autorizarán piscinas de hormigón y el nivel de pelo de agua no superará el nivel +0,50 metros.

En áreas definidas identificadas en los instrumentos de Ordenamiento Territorial, por su uso como comercial, con frentes a avenidas donde rijan retiros mayores o iguales a 10 metros, se autorizarán, en carácter precario y revocable, instalaciones de estructuras livianas y desmontables, con un área de ocupación máxima del 30% del retiro frontal exigible, condicionado a:

- Apertura y transparencia total en sus tres lados.

- En casos justificados por su uso autorizado, cerramientos transparentes, fijos o móviles, con un zócalo ciego de hasta 50 centímetros.

- En casos de arrime a vecino lindero con cerramiento transparente, deberá contar con la conformidad notarial previa del propietario y arrendatario si existiere éste.

En caso contrario deberá mantenerse una separación mínima de 3 metros. Dichos espacios quedarán limitados para usos activos, como bares, restaurantes, ventas de revistas, plantas, frutas, verduras y similares. Se excluye expresamente la utilización de dichos espacios para espectáculos musicales permanentes, exposición y venta de mercaderías como extensión de local establecido.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

En los espacios afectados por servidumbres laterales y posteriores “non edificandi”, se permitirá su ocupación parcial con construcciones destinadas a locales habitables o no habitables, con altura máxima de 3,50 metros, computándose la misma como promedio en el caso de techos inclinados y sin superar en ningún caso los 4 metros de altura. El área permitida de ocupación en retiro será menor o igual al 15% del área total del predio, constituyendo área compensatoria de la edificable permitida.

Distarán estas construcciones 5 metros de la línea de retiro frontal, a excepción de porches, pérgolas, voladizos y cobertizos abiertos. No podrá construirse salientes o balcones invadiendo los retiros laterales en planta alta”.

Art 96. Factores de Ocupación

Los Instrumentos de Ordenamiento Territorial determinarán los valores máximos de ocupación de aplicación para los distintos suelos y usos, a través de parámetros de FOS (Factor de Ocupación del Suelo), FOT (Factor de Ocupación Total), FOS V (Factor de Ocupación del Suelo Verde) y FOSS (Factor de Ocupación del Subsuelo). En zonas en donde no se encuentre vigente un IOT se registra por lo definido por la presente ordenanza

Definiciones:

FOS (Factor de Ocupación del Suelo): comprende el área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables, indicado en porcentaje de acuerdo al área total del predio.

FOT (Factor de Ocupación Total): comprende la totalidad del área edificada contabilizándose el total de los niveles sobre el nivel natural del suelo, incluyendo locales habitables y no habitables indicado en porcentaje de acuerdo al área total del predio.

FOSV (Factor de Ocupación del Suelo Verde): comprende el área del terreno que asegura la permeabilidad del suelo y el control del vertido al sistema de drenaje pluvial, indicado en porcentaje de acuerdo al área total del predio.

En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones

fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares de salida, según lo que se

dispone en la normativa específica.

Las superficies permeables serán aquellas que posibiliten infiltración de aguas de lluvia al terreno, como ser césped o arena. Será considerada área impermeable toda aquella superficie que,

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

estando recubierta por pavimentos, no permita la infiltración al terreno. Los pavimentos que favorezcan la infiltración del agua de lluvia al terreno como pavimento articulado de hormigón, (todos asentados sobre arena), losetas o piezas separadas por césped, serán contabilizados a los efectos del FOS Verde como 90% de área impermeable, en tanto que las áreas permeables cubiertas con piedra partida y el green-block (asentados sobre arena) serán contabilizados a los efectos del FOS Verde, como cincuenta por ciento (50%) de área impermeable.

Las áreas ocupadas con piscinas se consideran como superficies permeables

FOS rustico (factor de ocupación de suelo rustico): comprende el área del terreno a mantener en condiciones naturales, sin ningún tipo de alteraciones a los efectos de mantener el carácter agreste de la localidad. Esto implica no alteraciones de la topografía ni de la vegetación natural existente, indicado en porcentaje de acuerdo al área total del predio.

FOSS (Factor de Ocupación del Subsuelo): corresponde a el área edificada por debajo del nivel natural del terreno comprendiendo subsuelos y ó medios niveles, indicado en porcentaje de acuerdo al área total del predio.

Las áreas afectadas por retiros y las edificables no construidas, deberán ser tratadas de manera de permitir la máxima permeabilidad de aguas pluviales en el suelo natural.

Cuando en una edificación se proyecten construcciones a nivel inferior al de la acera, no podrá exceder la línea de la vía pública. Asimismo no podrá invadirse con subsuelo alguno la zona “non edificandi” de retiro frontal.

El nivel de cielorraso del subsuelo, para definirse como tal, no podrá tener una altura mayor a 1,00 metro en cualquier punto de la rasante de la acera, definida#.

Art 97. Densidad de Ocupación Habitacional

(Decreto N°90/15 Resol.N°15/02959) (Dec. 0010/2021 – 05/10/2021).

La Densidad de ocupación habitacional es la relación entre la cantidad de unidades habitacionales y el área total del padrón, tanto en régimen común como en propiedad horizontal. La densidad de ocupación habitacional quedará definida por los instrumentos de ordenamiento territorial, y para las zonas donde no hubiere instrumento aprobándolas densidades que determine el presente decreto según la zona en donde se ubique el padrón.

A. Desarrollo Vertical de Unidades.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Cuando las distintas unidades habitacionales proyectadas se desarrollen “en vertical” (niveles en altura), la cantidad de unidades permitidas en los niveles superiores a planta baja no podrán superar por nivel la relación establecida para planta baja.

B. Tolerancia.

Se admitirá una tolerancia de hasta un 5% (cinco por ciento) de las áreas por unidad detalladas, cuando sea imposible obtener un coeficiente entero entre la cantidad de viviendas por superficie.

Para el caso de las “Viviendas de Interés Social”, se permitirá aumentar la densidad ocupacional máxima en un 25 % (veinticinco por ciento), con estudio previo de sus impactos en la viabilidad de emplazamiento. Sin perjuicio de ello, regirán los parámetros de ocupación del suelo estipulados precedentemente.

Se define como vivienda de interés social#

APLICACIÓN DE PARAMETROS URBANISTICOS EN ZONAS SIN INSTRUMENTO APROBADO

Art 98. Suelo Urbano Consolidado

Se define como ámbito de regulación del presente artículo, las áreas del territorio del departamento integradas por los centros poblados, fraccionados, con infraestructuras y servicios en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos, conforme a lo establecido por la norma legal.

Se identifican, a los efectos de su regulación las siguientes zonas:

a) Cascos urbanos 1

Comprende a esta identificación los cascos urbanos históricos delimitados por la Intendencia, de las localidades de Canelones, Santa Lucía, Pando, Las Piedras y La Paz, con la totalidad de los servicios de infraestructura urbana.

Afectaciones: Los predios sitios en los cascos urbanos 1, con la totalidad de infraestructura de servicios, quedan afectados por los siguientes:

Retiro frontal: no quedarán afectados de retiro frontal las edificaciones de hasta dos niveles con un máximo de 6 metros de altura. Sobre este nivel deberán retirarse las mismas 5 metros de la línea de propiedad.

Retiros laterales: no tendrán afectaciones de retiro lateral.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Retiro posterior: no serán exigibles afectaciones de retiro posterior. Las edificaciones de hasta dos niveles con un máximo de 6 metros de altura. Sobre este nivel deberán de retirarse las mismas 5 metros del deslinde posterior.

Alturas de la edificación: la altura de la edificación permitida en suelo urbano consolidado delimitado, se establece en 6 niveles habitables, con un máximo de 18 (dieciocho) metros. Sobre dicha altura, se permitirán construcciones de instalaciones de servicio, siguiendo un gálibo de 45º desde su perímetro superior, con un máximo de 5,00 metros sobre la altura máxima.

Ocupación del suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará regulada por los siguientes parámetros máximos

Factor de Ocupación del Suelo (FOS) 100% (cien por ciento)

Factor de Ocupación Total 460% (cuatrocientos sesenta por ciento)

Factor de Ocupación de Subsuelo 100% (cien por ciento)

Factor de Ocupación de Suelo Verde 0% (cero por ciento)

Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre ciento veinte (Área del predio/120).

El resultado del cociente entero se multiplicará por nivel de plantas.

b) Centros urbanos 1

Comprende a esta identificación las demás áreas urbanas del departamento que posean retiros y cuenten con la totalidad de los servicios de infraestructura urbana.

Afectaciones: Los predios sitios en los centros urbanos genéricos quedan afectados por:

Retiro frontal:

a) predios con frente a calles, retiro frontal de 5,00 (cinco) metros.

b) predios con frente a avenidas, retiro frontal de 10 (diez) metros.

c) predios con frente a rutas nacionales, 15 (quince) metros.

Retiros laterales: los predios menores de 12 metros de frente quedarán exentos de exigibilidad de retiro lateral alguno.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Los predios con frentes mayores o igual a 12 metros y menores de 15 metros llevarán 1 (un) retiro lateral mínimo de 3 metros. Los predios con frentes mayores a quince metros, llevarán retiros bilaterales de 2 metros.

Retiro posterior: el retiro posterior será del 20 % (veinte por ciento) de la superficie.

Cuando el predio tenga formas irregulares, se podrá contemplar el 20% de los lados de profundidad, o área equivalente con delimitación paralela al frente.

Alturas de la edificación: la edificación permitida se establece en 4 niveles habitables, con un máximo de 12 (doce) metros. Sobre dicha altura, se permitirán construcciones e instalaciones de servicio, siguiendo un gálibo de 45º desde sus perímetros superiores, con un máximo de 3,50 metros sobre la altura máxima. En cubiertas inclinadas rigen consideraciones establecidas en el artículo 45º.

Ocupación del suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará regulada por los siguientes parámetros máximos

Factor de Ocupación del Suelo (FOS) 60% (sesenta por ciento)

Factor de Ocupación Total 240% (doscientos cuarenta por ciento)

Factor de Ocupación de Subsuelo 60% (sesenta por ciento)

Factor de Ocupación de Suelo Verde 30% (treinta por ciento)

Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre ciento cincuenta (Área del predio/150). El resultado del cociente entero se multiplicará por nivel de plantas.

c) Centro urbano- balneario

Incluye esta identificación las áreas urbanas balnearias del departamento que posean la totalidad de los servicios de infraestructura urbanos.

Afectaciones: Los predios sitios en los centros urbano balneario quedan afectados por:

Retiro frontal:

a) predios con frente a calles, retiro frontal de 5,00 (cinco) metros.

b) predios con frente a avenidas, retiro frontal de 10 (diez) metros.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

c) predios con frente a rutas nacionales, 15 (quince) metros.

Retiros laterales: los predios menores de 12 metros de frente quedarán exentos de exigibilidad de retiro lateral alguno.

Los predios con frente mayores o igual a 12 metros y menores de 15 metros llevarán 1 (un) retiro lateral mínimo de 3 metros.

Los predios con frentes mayores a quince metros, llevarán retiros bilaterales de 2 metros.

Retiro posterior: el retiro posterior será del 20 % (veinte por ciento) de la superficie.

Cuando el predio tenga formas irregulares, se podrá contemplar el 20% de los lados de profundidad, o área equivalente con delimitación paralela al frente.

Alturas de la edificación: la edificación permitida se establece en 4 niveles habitables, con un máximo de 12 (doce) metros. Sobre dicha altura, se permitirán construcciones e instalaciones de servicio, siguiendo un gálibo de 45º desde sus perímetros superiores, con un máximo de 3,50 metros sobre la altura máxima. En cubiertas inclinadas rigen consideraciones establecidas en el artículo 45º.

Ocupación del suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará regulada por los siguientes parámetros máximos

Factor de Ocupación del Suelo (FOS) 60% (sesenta por ciento)

Factor de Ocupación Total 240% (doscientos cuarenta por ciento)

Factor de Ocupación de Subsuelo 60% (sesenta por ciento)

Factor de Ocupación de Suelo Verde 30% (treinta por ciento)

Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre ciento cincuenta (Área del predio/150).

El resultado del cociente entero se multiplicará por nivel de plantas.

Art 99. Suelo Urbano No Consolidado

(Decreto Nº90/15 Resol. Nº15/02959(Dec.0010/2021 – 05/10/2021).

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY



Comprende a la regulación del presente, las áreas territoriales urbanizadas del departamento que, teniendo un mínimo de redes de infraestructura urbana básica, las mismas no son suficientes para dar servicio a usos previstos.

Se identifican, a los efectos de su regulación las siguientes zonas:

a) Cascos urbanos 2

Comprende a esta identificación los cascos urbanos "históricos" delimitados por la intendencia, con carencias de algunas redes de infraestructura urbana básica.

Afectaciones: los predios sitios en los centros urbanos quedan afectados por:

Retiro frontal:

- a) predios con frente a calles, retiro frontal de 5,00 (cinco) metros.
- b) predios con frente a avenidas, retiro frontal de 10 (diez) metros.
- c) predios con frente a rutas nacionales, 15 (quince) metros.

Retiros laterales: los predios no tendrán afectaciones de retiro lateral.

Retiro posterior: no serán exigibles afectaciones de retiro posterior. Las edificaciones de hasta dos niveles con un máximo de 6 (seis) metros de altura, sobre este nivel deberán retirarse las mismas 5 (cinco) metros del deslinde posterior.

Alturas de la edificación: la edificación permitida en suelo urbano no consolidado se establece en 3 (tres) niveles habitables, con un máximo de 9 (nueve) metros. Sobre dicha altura, se permitirán construcciones e instalaciones de servicio, siguiendo un gálibo de 45º desde sus perímetros superiores, con un máximo de 3,50 (tres coma cincuenta) metros sobre la altura máxima. En cubiertas inclinadas rigen consideraciones establecidas en el artículo 45º.

Ocupación del suelo:

Incluye esta identificación las demás áreas urbanas del departamento con carencias de algunas de las redes de infraestructura urbana básica.

En suelo urbano no consolidado, el área de ocupación de las construcciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS) 80% (ochenta por ciento)

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Factor de Ocupación Total 180% (ciento ochenta por ciento)

Factor de Ocupación de Subsuelo 80% (ochenta por ciento)

Factor de Ocupación de Suelo Verde 10% (diez por ciento)".

Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre doscientos (Área del predio/200).

b) Centros urbanos 2

Incluye esta identificación las demás áreas urbanas del departamento con carencias de algunas de las redes de infraestructura urbana básica.

Afectaciones: los predios sitios en los centros urbanos quedan afectados por:

Retiro frontal:

a) predios con frente a calles, retiro frontal de 5,00 (cinco) metros.

b) predios con frente a avenidas, retiro frontal de 10 (diez) metros.

c) predios con frente a rutas nacionales, 15 (quince) metros.

Retiros laterales: los predios menores de 12 (doce) metros de frente quedarán exentos de exigibilidad de retiro lateral alguno.

Los predios con frentes mayores o igual a 12 (doce) metros y menores de 15 (quince) metros llevarán 1 (un) retiro lateral mínimo de 3 (tres) metros.

Los predios con frentes mayores a quince metros, llevarán retiros bilaterales de 2 (dos) metros.

Retiro posterior: el retiro posterior será del 20 % (veinte por ciento) de la superficie. Cuando el predio tenga formas irregulares, se podrá contemplar el 20% (veinte por ciento) de los lados de profundidad, o área equivalente con delimitación paralela al frente.

Alturas de la edificación: la edificación permitida se establece en 3 niveles habitables, con un máximo de 9 (nueve) metros. Sobre dicha altura, se permitirán construcciones e instalaciones de servicio, siguiendo un gálibo de 45º desde sus perímetros superiores, con un máximo de 3,50 (tres coma cincuenta) metros sobre la altura máxima. En cubiertas inclinadas rigen consideraciones establecidas en el artículo 45º.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Ocupación del suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará regulada por los siguientes parámetros máximos

Factor de Ocupación del Suelo (FOS) 40% (cuarenta por ciento)

Factor de Ocupación Total 120% (ciento veinte por ciento)

Factor de Ocupación de Subsuelo 40% (cuarenta por ciento)

Factor de Ocupación de Suelo Verde 50% (cincuenta por ciento)

Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre doscientos (Área del predio/200).

c) Centros balnearios y barrio jardín

Incluye esta identificación las áreas urbanas balnearias del departamento y barrios jardines con carencias de algunas de las redes de infraestructura urbana básica.

Afectaciones: los predios sitios en las áreas urbanas balnearias del departamento y barrios jardines, quedan afectados por:

Retiro frontal:

a) predios con frente a calles, retiro frontal de 5,00 (cinco) metros.

b) predios con frente a avenidas, retiro frontal de 10 (diez) metros.

c) predios con frente a ramblas costaneras, rutas nacionales, retiro frontal de 15(quince) metros.

Retiros laterales: los predios menores de 12 (doce) metros de frente quedarán exentos de exigibilidad de retiro lateral alguno.

Los predios con frentes mayores o igual a 12 (doce) metros y menores de 15 (quince) metros llevarán 1 (un) retiro lateral mínimo de 3 (tres) metros.

Los predios con frentes mayores a quince metros, llevarán retiros bilaterales de 2 (dos) metros.

Retiro posterior: el retiro posterior será del 20 % (veinte por ciento) de la superficie.

Cuando el predio tenga formas irregulares, se podrá contemplar el 20% (veinte por ciento) de los lados de profundidad, o área equivalente con delimitación paralela al frente.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Alturas de la edificación: la edificación permitida se establece en 3 niveles habitables, con un máximo de 9 (nueve) metros. Sobre dicha altura, se permitirán construcciones e instalaciones de servicio, siguiendo un gálibo de 45º desde sus perímetros superiores, con un máximo de 3,50 (tres coma cincuenta) metros sobre la altura máxima. En cubiertas inclinadas rigen consideraciones establecidas en el artículo 45º.

Ocupación del suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará regulada por los siguientes parámetros máximos

Factor de Ocupación del Suelo (FOS) 40% (cuarenta por ciento)

Factor de Ocupación Total 120% (ciento veinte por ciento).

Art 100. Suburbano

(Dec. 0010/2021 – 05/10/2021).

Se establece como ámbito de regulación del presente artículo las áreas de suelo del departamento, constituidas por enclaves con usos de tipo urbano, con predominio residencial, dispersos o contiguos a centros poblados. En el mismo se incluyen actividades de habitación permanente, actividades residenciales esparcidas en áreas enjardinadas identificadas, y actividades de residencias temporales y de temporadas, con usos turísticos y de esparcimiento, así como actividades productivas y de servicios.

Se identifican, a los efectos de su regulación:

a) Zona preferentemente residencial de habitación permanente.

Se identifican las áreas constituidas por enclaves urbanos de uso residencial de habitación permanente, en que rigen las siguientes afectaciones:

Afectaciones de retiros: los predios, quedan afectados por los siguientes retiros:

Retiro frontal: los predios en suelo suburbano de uso preferentemente residencial, quedarán afectados por:

a) predios con frente a calles y avenidas, retiro frontal de 10 (diez) metros.

b) predios con frente a rutas nacionales, 15 (quince) metros.

Retiros laterales: los predios menores de 12 metros de frente quedarán exentos de exigibilidad de retiro lateral alguno.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY



Los predios con frentes mayores o igual a 12 metros y menores de 15 metros llevarán 1 (un) retiro lateral mínimo de 3 metros. Los predios con frentes mayores a quince metros, llevarán retiros bilaterales de 2 metros.

Retiro posterior: el retiro posterior será del 20 % (veinte por ciento) de la superficie.

Cuando el predio tenga formas irregulares, se podrá contemplar el 20% de los lados de profundidad, o área equivalente con delimitación paralela al frente.

Alturas de la edificación: la edificación permitida en suelo urbano residencial se establece en 3 niveles habitables, con un máximo de 9 (nueve). Sobre dicha altura, se permitirán construcciones e instalaciones de servicio, siguiendo un gálibo de 45o desde sus perímetros, con un máximo de 3,50 metros sobre la altura máxima.

Ocupación del suelo:

En suelo suburbano de uso preferente residencial, de carácter permanente, el área de ocupación de las construcciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos

Factor de Ocupación del Suelo (FOS) 60% (sesenta)

Factor de Ocupación Total 180% (ciento ochenta por ciento)

Factor de Ocupación de Subsuelo 60% (sesenta por ciento)

Factor de Ocupación de Suelo Verde 30% (treinta por ciento)

Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre trescientos (Área del predio/300).

b) Zona preferentemente turística.

En suelo suburbano de uso preferentemente turístico, en que rigen las siguientes afectaciones:

Afectaciones de retiros: los predios, quedan afectados por los siguientes retiros:

Retiro frontal: los predios en suelo suburbano de uso preferentemente residencial, quedarán afectados por:

a) predios con frente a calles y avenidas, retiro frontal de 10 (diez) metros.

b) predios con frente a rutas nacionales, 15 (quince) metros.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Retiros laterales: los predios menores de 12 metros de frente quedarán exentos de exigibilidad de retiro lateral alguno.

Los predios con frentes mayores o igual a 12 metros y menores de 15 metros llevarán 1 (un) retiro lateral mínimo de 3 metros. Los predios con frentes mayores iguales a quince metros, llevarán retiros bilaterales de 2 metros.

Retiro posterior: el retiro posterior será del 20 % (veinte por ciento) de la superficie.

Cuando el predio tenga formas irregulares, se podrá contemplar el 20% de los lados de profundidad, o área equivalente con delimitación paralela al frente.

Alturas de la edificación: la edificación permitida en suelo urbano residencial se establece en 3 niveles habitables, con un máximo de 9 (nueve). Sobre dicha altura, se permitirán construcciones e instalaciones de servicio, siguiendo un gálibo de 45o desde sus perímetros, con un máximo de 3,50 metros sobre la altura máxima.

Ocupación del suelo:

En suelo Suburbano de uso preferentemente residencial, de carácter permanente, el área de ocupación de las construcciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos

Factor de Ocupación del Suelo (FOS) 40% (cuarenta por ciento)

Factor de Ocupación Total 60% (sesenta por ciento)

Factor de Ocupación de Subsuelo 40% (cuarenta por ciento)

Factor de Ocupación de Suelo Verde 50% (cincuenta por ciento)

Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre mil (Área del predio/1000).

c) Zona preferentemente de actividades productivas y de servicios.

El ámbito de regulación del presente literal comprende a las áreas de suelo del departamento, constituidas por enclaves con usos de tipo suburbano, dispersos o contiguos a centros poblados, con predominio de actividades industriales, de servicio, logísticas o similar.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Se incluyen las áreas consolidadas con dicha identificación así como aquellas que se incorporen a través de los instrumentos de transformación del suelo dispuesta por los instrumentos de ordenamiento, rigiendo las siguientes afectaciones:

Afectaciones de retiros: los predios, quedan afectados por los siguientes retiros:

Retiro frontal: los predios identificados con destino a actividades productivas y de servicio, se verán afectados por un retiro frontal en correspondencia con la importancia y jerarquía de la misma.

Se establece a los efectos, en predios con frente a:

a) calles de hasta 20 metros, retiro frontal de 5,00 (cinco) metros.

b) sobre calles mayores a 20 metros, avenidas y caminos departamentales: retiro frontal de 10 metros.

c) sobre caminos nacionales, 15 metros de retiro frontal

d) sobre rutas nacionales, retiros establecidos por decreto nacional (MTO) de acuerdo a la clasificación de rutas, con un mínimo de 25 metros.

Retiros laterales y posteriores

Los parámetros de retiros “laterales” y “posteriores” de los predios se generalizan bajo la definición de retiro “perimetral”, en el que regirá un retiro único desde los predios linderos, equivalente a la altura de la edificación o instalación, siguiendo con un galibode 45 o, con un mínimo de 5 (cinco) metros.

Alturas de la edificación: se establece como altura máxima de edificaciones 12 (doce) metros a partir de la rasante en el punto medio del frente del predio. Cuando se proyecten cubiertas inclinadas, se permitirá alturas de hasta 15 metros, con un promedio máximo de 12 (doce) metros.

Las edificaciones que no constituyan ocupación de actividad humana permanente alguna, podrán tener una altura máxima de 25 (veinticinco) metros (silos, estructuras livianas de carácter industrial o almacenamiento). Quedan exceptuadas de la presente, las instalaciones de antenas de comunicación y torres de transmisión de energía, en las que serán evaluadas la procedencia y necesidades técnicas de las mismas.

Ocupación del suelo:

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

En suelo suburbano, definido para actividades productivas y de servicio, el área de ocupación de las construcciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos

Zona genérica:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS) 40% (cuarenta por ciento)

Factor de Ocupación Total 60% (sesenta por ciento)

Factor de Ocupación de Subsuelo 20% (veinte por ciento)

Factor de Ocupación de Suelo Verde 50% (cincuenta por ciento)

Zona con protección de paisaje rural:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS) 20% (veinte por ciento)

Factor de Ocupación Total 30% (treinta por ciento)

Factor de Ocupación de Subsuelo 20% (veinte por ciento)

Factor de Ocupación de Suelo Verde 60% (sesenta por ciento)

Art 101 Suelo rural

Se define como ámbito de regulación el suelo rural caracterizado como “productivo”, el cual comprenderá a las áreas del territorio del departamento cuyo destino principal sea la actividad agraria, pecuaria, forestal, minera o extractiva y toda aquella que se identifique como tal. Afectaciones.

Retiro frontal: cuando los predios rurales posean sus frentes hacia la vía pública, se verán afectados por un retiro frontal en correspondencia con la importancia y jerarquía de la misma. Se establece a los efectos, para predios con frente a:

a) calles, avenidas y caminos departamentales, retiro frontal de 10 metros

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY



b) caminos nacionales, 15 metros de retiro frontal.

c) rutas nacionales, retiros establecidos por decreto nacional (MTOPE) de acuerdo a la clasificación de rutas, con un mínimo de 25 metros.

Retiros laterales y posteriores.

Los parámetros de retiros “laterales” y “posteriores” de los predios rurales se generalizan, igual en la situación anterior, bajo la definición de retiro “perimetral”, en el que regirá un retiro único desde los predios linderos, con un mínimo de 13,50 (trece cincuenta) metros. En predios “enclavados” (carentes de “frente” sobre la vía pública) el retiro será “perimetral” en todos sus lados, con valores iguales a parámetros precedentemente descritos. Alturas de la edificación: se establece como altura máxima de edificaciones afectadas a la explotación del suelo rural, 15 (quince) metros, tomados desde el punto medio en el área de implantación.

Cuando se emplacen instalaciones afines a la zona rural, que no constituyan ocupación de actividad humana permanente alguna, las mismas podrán tener una altura máxima de 25 metros (silos, estructuras livianas de carácter industrial o almacenamiento) Quedan exceptuadas de la presente, las instalaciones de antenas de comunicación y torres de transmisión de energía, en las que serán evaluadas la procedencia y necesidades técnicas de las mismas.

Ocupación del suelo:

En suelo rural, el área de ocupación de las construcciones e instalaciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS) 10% (diez por ciento)

Factor de Ocupación Total 10% (diez por ciento)

Factor de Ocupación de Subsuelo no regulable

Art 102. Acordamientos

Se derogan expresamente todo las disposiciones contenidas en los Planes Locales sobre acordamiento, rigiéndose por el presente artículo:

Acordamiento sobre retiro frontal

Se define por "acordamiento" el procedimiento formal conducente al logro de la continuidad de la imagen urbana de las nuevas construcciones, a realizar junto a edificaciones consolidadas por alineaciones existentes. Se contemplará el acordamiento a retiros o a alturas de otras edificaciones, siempre que cuente con informe urbanístico favorable.

El régimen de acordamiento a otras edificaciones podrá ser de aplicación cuando alguna de las construcciones linderas a la propuesta ocupe retiro frontal o supere la altura permitida por la normativa.

A efectos de la determinación del acordamiento, se considerarán los siguientes parámetros de evaluación:

- La alineación de los linderos al predio de referencia. El régimen de acordamiento en ocupación

de retiro frontal o altura, podrá tomar las alineaciones de ambos linderos. En caso de ser diferentes, dicha diferencia se resolverá dentro del predio.

- La implantación predominante en las edificaciones de la cuadra, siempre que favorezca la

consolidación de un frente urbano homogéneo.

- Las edificaciones a las cuales puede acordarse deberán ser construcciones consolidadas. No

estarán incluidos en esta posibilidad sitios con régimen normativo especial o singular. En estos casos se deberán llevar adelante los procesos de gestión correspondientes.

SECCIÓN 4 . URBANIZACIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Art 103. Definiciones.

A los efectos de la presente norma, se definen a las urbanizaciones en propiedad horizontal como complejos habitacionales, turísticos, industriales, logísticos y/o de servicio, definidos en los Instrumentos de Ordenamiento Territorial, y que se enmarquen en lo establecido en la Ley 17.292.

Estas urbanizaciones se regirán por lo previsto en los Instrumentos Departamentales de Ordenamiento Territorial, así como otras normas vigentes en la materia.

La finalidad de las urbanizaciones en propiedad horizontal es el de brindar a los distintos titulares de dominio asociados, de las unidades comprendidas del conjunto descriptivo, la posibilidad de desarrollar actividades habitacionales, turísticas, sociales, culturales, recreativas, deportivas, industriales, logísticas y de servicio, reguladas por el correspondiente Reglamento de Copropiedad.

En adelante, el concepto urbanización incluirá a los complejos antes definidos, sean habitacionales, parques industriales, parques científicos, parques tecnológicos, parques logísticos o zonas francas.

Art 104. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación del presente capítulo es el departamento de Canelones, y los Instrumentos de Ordenamiento Territorial determinarán las áreas en que se pueden localizar estas urbanizaciones. Además de las áreas determinadas por los Instrumentos de Ordenamiento Territorial, serán admisibles las urbanizaciones en áreas Suburbanas preferentemente habitacionales y turísticas, Suburbanas de Producción y de servicios para actividades industriales, logísticas y de servicio.

El tamaño mínimo del padrón será de 3 hectáreas.

Asimismo, serán de estudio los casos particulares, en aquellos vacíos urbanos del departamento, cuyas dimensiones se encuentren entre 10.000 y no superen el tamaño de manzana del entorno hasta los 35000 m², pudiéndose fraccionar en UPH en función de una mejora de la estructura

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

territorial y siempre que se asegure la continuidad de la trama de circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos actuales y a aquellos que se creen simultáneamente con el acto del fraccionamiento.

A los efectos de la aplicación del presente artículo se entiende por vacío urbano, aquellas unidades territoriales insertas en áreas vacías, delimitadas en todo su perímetro por entornos consolidados y/o infraestructuras viales o ecosistémicas que se constituyan como límites de dicha unidad territorial.

Las dimensiones mínimas de los lotes resultantes (unidades de la UPH), no podrán ser inferiores a las que , para la zona determinen los IOTS.

Art 105. Normas de Edificación.

Las afectaciones de los lotes se establecerán en el Reglamento de copropiedad. Asimismo el padrón matriz deberá cumplir con las afectaciones establecidas en el IOT.

Las construcciones a realizarse en las unidades requerirán Permiso de Construcción independiente para cada una de ellas y deberán regirse por la Ordenanza de la edificación vigente.

Art 106. Condicionantes según el destino

Todas las urbanizaciones deberán poseer además de los requerimientos específicos que pudieren establecer los Instrumentos de Ordenamiento Territorial que apliquen a las respectivas zonas donde se implanten las mismas, caminería interna (en función de las características del proyecto), infraestructura de drenaje pluvial, alumbrado, energía eléctrica, abastecimiento de agua, servicios de telecomunicaciones, sistema de tratamiento y disposición de efluentes y otros residuos, áreas verdes comunes, entre otros.

Art 106.1 - Para el caso de las urbanizaciones cuando estas sean con destino habitacional, estarán dotadas de espacios destinados a actividades turísticas, deportivas, culturales, sociales o recreativas, de acuerdo a los usos de suelo previsto en los Instrumentos de Ordenamiento Territorial. En todos los casos, cuando se trate de urbanizaciones con destino habitacional, la relación de áreas colectivas y privadas será 60/40 respectivamente.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Art 106.2 - Cuando el destino principal sea para parques industriales, parques científicos, parque tecnológicos, parques logísticos y/o zonas francas, en función de la concentración empresarial de la que se trate, podrán contar con servicios en áreas comunes o en unidades determinadas a tal fin, como ser: salas de capacitación y de exposiciones, local/es de atención médica, salas de lactancia, comedores, cantinas, restaurantes, laboratorios, u otros.

Art 106.3 - En todas las urbanizaciones se podrán destinar unidades, en proporción adecuada al perfil de la urbanización, con la finalidad de instalar áreas comerciales, de servicios, u otras asimilables.

Art 107. Procedimiento de aprobación.

El proceso correspondiente a los efectos de obtener la Habilitación de las urbanizaciones objeto del presente capítulo constará de las siguientes etapas:

1°- Viabilidad de Fraccionamiento, Proyecto de detalle, ó Programa de Actuación Integrada.

2°- Permiso de Construcción de infraestructura (proyecto de fraccionamiento e infraestructuras)

La intendencia de Canelones reglamentará este procedimiento.

Art 108. Ejecución de obra por etapas.

La realización de las obras y fraccionamientos podrá realizarse en etapas, en cuyo caso la pertinente solicitud deberá establecer el alcance de cada una de ellas, en cuanto a su duración en el tiempo y/o metros cuadrados constituidos, así como cualquier otro parámetro que la Intendencia de Canelones entienda pertinente conocer. En cualquier caso cada etapa deberá contar con los servicios de infraestructura suficiente, a criterio de la Intendencia de Canelones, para apoyar el sector en funcionamiento.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Al obtenerse la habilitación final de la infraestructura de cada etapa, se deberá inscribir el plano definitivo correspondiente a la misma, a efectos de configurar a su respecto el estado de propiedad horizontal conforme al artículo 51 de la ley 17292.

La habilitación del Permiso de Construcción de las Obras de Infraestructuras y la inscripción del correspondiente plano definitivo de una etapa, será condicionante para admitir el avance de la etapa subsiguiente.

Art 109. Responsabilidad del Titular de la urbanización.

El titular de la gestión asumirá formalmente ante la Intendencia de Canelones la responsabilidad de:

Art 109.1. Realizar a su costo las obras de infraestructura (agua potable, energía eléctrica, saneamiento, vialidad, comunicaciones y demás servicios) de acuerdo las normas que establezcan los Organismos Públicos competentes, así como de equipamiento turístico, social, deportivo y cultural, y/o del industrial, logístico y de servicio comprendido en el proyecto presentado ante la Comuna, conforme a la etapabilidad aprobada en la viabilidad de fraccionamiento o equivalente.

Art 109.2 Presentar ante la Intendencia de Canelones el proyecto de Reglamento de Copropiedad, conforme a la Ley 17292.

3. Iniciar las obras en un plazo de 6 meses a partir la aprobación del permiso de construcción de infraestructuras conforme en el marco de la normativa vigente, y finalizarlas en un plazo máximo de 12 meses prorrogables a 24 meses (por razones fundadas) a partir de la misma fecha.

Art 110. Régimen punitivo

El incumplimiento de los plazos estipulados en artículo 7, derivarán en sanciones

▪ **Capítulo IV- ORDENAMIENTO TERRITORIAL AMBIENTAL**

Art 111. Ordenamiento territorial ambiental

El ordenamiento territorial ambiental constituye un proceso dinámico dirigido a evaluar y planificar el territorio en relación al uso del suelo y el manejo de los Recursos Naturales (RRNN), considerando el equilibrio ecológico del mismo a los efectos de proteger el Medio Ambiente y la calidad de vida de la población.

. En el OTA a nivel local, se deberá lograr un Sistema de Aprovechamiento de la Naturaleza (SAN) particular y específico para esa localidad que:

a) asegure un aprovechamiento de los RRNN sostenible a los efectos de garantizar la conservación de la diversidad de los ecosistemas (renovabilidad) en una perspectiva de largo plazo;

b) en lo social asegure la búsqueda y concreción permanente de niveles progresivos de equidad o justicia, tanto en la distribución de esfuerzos como en la distribución de beneficios (mejoramiento sostenido de la calidad de vida)

e) en lo cultural deberá respetar la pluralidad, asegurando la preservación de dichos patrimonios existentes en cada localidad

d) Cada localidad específica se expresará por realidades ambientales diferentes, pueden ser entendidas como un proceso de identificación, implementación y desarrollo de particulares SAN.

Art 112. Aprobación y declaración de interés departamental, de la Sistema departamental de áreas de protección ambiental y vigencia del Decreto 011/2016

Se declara de interés departamental la creación y gestión de un sistema departamental de áreas de protección ambiental definidas en los IOT y en el Decreto 011/2016, como instrumento de aplicación de las políticas y planes departamentales de protección ambiental.

▪ **Capítulo V- DECLARACIÓN DE FUERA DE ORDENAMIENTO**

Art 113. Declaración de fuera de ordenamiento. Concepto y tipos

Se entiende por declaración de fuera de ordenamiento aquella que acontece respecto a situaciones fácticas detectadas en contravención al uso de suelo dispuesto en los IOTDS.

Una vez dispuesta la resolución que establece la declaración de fuera de ordenamiento, la misma será retroactiva al momento en que se detecta el hecho que origina la misma.

Art 114. Alcance y efectos jurídicos de la declaración de fuera de ordenamiento

La declaración de fuera de ordenamiento por las situaciones antes descritas se consolida con el acto administrativo de declaración, esto es por resolución del Intendente departamental en el momento en que la misma es constatada.

Su efectos inmediatos son la suspensión cautelar de las obras, permisos en trámite y demás actuaciones sobre el predio así como también el inicio de los procedimientos administrativos que se detallan en el artículo siguiente.

Art 115. Procedimientos posteriores y plazos

Una vez declarada por resolución del Ejecutivo departamental la declaración de fuera de ordenamiento, se inicia un procedimiento administrativo de intimación al cumplimiento de la normativa, restauración o demolición de construcciones por parte del propietario, contando con un plazo máximo de 3 años para el cumplimiento de lo solicitado.

Si cumplido el plazo dispuesto y el máximo establecido por el presente artículo se mantuviera al incumplimiento, la Administración se encontrará habilitada para, haciendo uso de sus potestades de Policía Territorial y de la edificación proceder a las acciones que entienda pertinentes, tales como clausura, sanciones, entre otros.

TÍTULO IV- ACTUACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL

▪ **CAPÍTULO I. ACTUACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL**

Art 116. Actuación y gestión territorial de iniciativa pública, privada y mixta

La actuación y gestión territorial constituye uno de los pilares en los que se apoya todo el SIOTCA.

La gestión urbanística y territorial es el mecanismo de ejecución de los IOT, que se concreta mediante actuaciones singulares, integradas o dotacionales, las que comprenden diferentes tipos de acciones, para las cuales se organiza el conjunto de herramientas de gestión. Las herramientas de gestión deberán estar al servicio de las actuaciones, lo cual genera unidad y carácter sistémico a este conjunto de herramientas.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Las actuaciones de las personas públicas y privadas, sobre el territorio deberán ajustarse a la planificación vigente y serán fiscalizadas y supervisadas por las autoridades departamentales con competencia urbanística y territorial.

La dirección y ejecución de la gestión territorial y urbana corresponde a la Intendencia de Canelones en su jurisdicción así como a los de los demás organismos públicos de acuerdo a sus competencias.

Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos de la planificación urbanística así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada o mixta, mediante los mecanismos previstos en la ODOT.

En la formulación, gestión y ejecución de la planificación urbanística y territorial, la Intendencia de Canelones asegurará el cumplimiento del Art. 6 de la Ley 18.308.

Asimismo, tendrá presente los derechos de iniciativa e información por parte de las organizaciones representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

Art 117. Principios rectores de actuación y gestión territorial

Son principios rectores:

- Promover el desarrollo general del Departamento de Canelones, acondicionando el territorio en cumplimiento de los principios de no segregación territorial, e integración social, optimizando sus recursos naturales y construidos. -
- Procurar el disfrute equitativo de los espacios públicos y el paisaje.
- Utilizar de forma sustentable los recursos naturales.
- Propender a la conservación del patrimonio cultural del territorio.
- Regular el uso del suelo y su aprovechamiento asegurando el interés general, y armonizando con éste los legítimos intereses particulares, procurando el máximo aprovechamiento de las infraestructuras y servicios existentes.
- Propiciar la justa distribución de cargas y beneficios derivados de la planificación territorial y de la acción urbanística de la comunidad, así como la recuperación por la comunidad de los mayores valores inmobiliarios generados por la planificación y actuación territorial pública.
- Promover la coordinación operativa entre las diversas administraciones y entes públicos con actividad en el territorio, así como la cooperación, coordinación y gestión concertada de las actividades públicas del área metropolitana.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

- Procurar el libre acceso a la información pública de todas las cuestiones urbanísticas y ambientales que vinculan a los habitantes de la Micro Región de la Costa con su entorno utilizando recursos y procedimientos actualizados.

-Promover la participación ciudadana en los procesos de elaboración, implementación, seguimiento, evaluación o revisión de los IOTDS, en concordancia con lo dispuesto por las Leyes No 18.308 de Ordenamiento Territorial Sustentable y No 18.567 de Descentralización y Participación Ciudadana utilizando recursos y procedimientos tecnológicos actualizados.

Art 118. Equidistribución de cargas y beneficios

La ejecución del Planeamiento urbanístico y territorial procurará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, el cumplimiento de los deberes de cesión para equipamientos, infraestructuras y espacios libres que en todo caso aseguren la consagración del Principio de Derecho Urbanístico de No Segregación Territorial.

La ordenación urbanística del territorio de Canelones se llevará a cabo, según las características propias en cada caso en particular, mediante Instrumentos de Ordenación Territorial e instrumentos de Gestión Territorial.

El SIOTCA definirá las herramientas de gestión necesarias para el cumplimiento de la adecuada distribución de cargas y beneficios.

▪ **CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

Art 119. Instrumentos de ordenación del territorio IOT. Definición

Son herramientas jurídicas que permiten establecer categorías conceptuales para abordar particularizadamente el fenómeno territorial y urbano. Usualmente la ordenación se desenvuelve a través de planes que organizan la intensidad y/o la modalidad de la intervención de los diversos actores sobre un espacio determinado.

Toda vez que se inicie un proceso de Ordenación Territorial definidos en los numerales siguientes, se podrán suspender provisoriamente los permisos de fraccionamiento, construcción y/o habilitaciones comerciales en los ámbitos en que las nuevas determinaciones supongan modificaciones del régimen vigente, hasta tanto se apruebe el proyecto correspondiente.

Sección 1- IOT DE PLANIFICACIÓN GENERAL

Art 120. Directrices Departamentales -DD- : Concepto, cometidos y facultades

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Las directrices departamentales constituyen el instrumento que establece los principales lineamientos estratégicos para alcanzar la imagen-objetivo propuesta del departamento, y configuran el ordenamiento estructural del territorio departamental.

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

Las determinaciones propias de las DDOT son:

Formulación e Identificación de los objetivos estratégicos departamentales de mediano y largo plazo, definiendo así una estrategia territorial departamental en la que deberán integrarse de modo coherente los respectivos ordenamientos estructurales de cada una de las microrregiones.

Definición de un modelo territorial sostenible departamental reconociendo las dimensiones ambientales, económicas, socio-espaciales e institucionales

La identificación de los ámbitos de interés departamental de protección por valores medioambientales, paisajísticos, culturales o gestión de recursos hídricos, así como otras áreas a excluir del proceso urbanizador por riesgos para la población o por su valor productivo

La definición de subcategorías de suelo de acuerdo a las categorías de suelo definidas por la ley 18308.

Asimismo, podrán categorizar y subcategorizar suelos en ámbitos territoriales del Departamento.

Art 121. Vinculación y alcance de las disposiciones del instrumento de DD

La Intendencia de Canelones, las entidades públicas, los actores privados, los propietarios de bienes inmuebles y en general los habitantes del Departamento de Canelones deberán adecuar sus acciones sobre el territorio de acuerdo a las disposiciones de las DD.

Las directrices departamentales, así como los instrumentos regionales son vinculantes para la formulación del resto de los instrumentos derivados, sin perjuicio de la capacidad de ajuste con que cuentan los mismos.

Las disposiciones de las DD deberán ser especialmente consideradas de acuerdo a lo dispuesto por el art. 74 y 77 de la ley 18308.

Art 122. Plan Local: Concepto, cometidos y facultades

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

El Plan Local es el instrumento de planificación general que establece el ordenamiento territorial de una unidad territorial homogénea o microrregión del Departamento, adoptando las decisiones estructurales de la ordenación territorial de su ámbito y las urbanísticas de las ciudades y centros poblados del mismo. Está compuesto por un conjunto de normas preceptivas, directrices, y programas que determinan el modelo territorial, el uso del suelo, la localización de las diferentes actividades residenciales, socioeconómicas, servicios, dotaciones e infraestructuras en su ámbito geográfico.

El Plan Local tiene como cometidos principales:

- a) definir de una estrategia de uso del territorio local concordante con los lineamientos establecidos en las DD y en todo el SIOTCA.
- b) establecer la categorización y subcategorización del suelo en su ámbito territorial.
- c) definir la estructura general del ordenamiento territorial de su ámbito de aplicación para su desarrollo sostenible.
- d) asegurar la consolidación y desarrollo de los núcleos urbanos existentes.
- e) identificar las áreas objeto de protección ambiental mediante las herramientas de ordenamiento y gestión.
- f) definir el sistema de espacios públicos e infraestructuras, jerarquización vial y demás elementos del modelo territorial a adoptarse
- g) definir la planificación derivada mediante los instrumentos que correspondan.

El Plan Local deberá contar con la debida correspondencia con las Directrices Departamentales, completando el ordenamiento territorial en congruencia con las estrategias y objetivos territoriales de éstas, y sin perjuicio de su capacidad de ajuste en su ámbito de aplicación territorial concreto.

Art 123. Contenido del Plan Local

Son contenidos propios del Plan Local:

- a) Memoria de información: Síntesis de la información recopilada en el proceso, un diagnóstico de la situación de partida del proceso de planificación
- b) Memoria de ordenación: Desarrollo de las Ideas Fuerza surgidas del diagnóstico participativo, en directrices estratégicas, modelo territorial y programas y proyectos que

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

surgen del proceso de participación del instrumento, las cuales se verán reflejadas en Proyecto de Decreto.

- c) Memoria de Participación y seguimiento: describe las distintas escalas de participación y las diversas instancias como talleres, reuniones y presentaciones públicas, entrevistas y coordinación interinstitucional
- d) Evaluación Ambiental Estratégica – EAE -
- e) Proyecto de Decreto: documento por el cual se plasma el instrumento y ordena todos lo dispuesto en las memorias. Contiene sus disposiciones ordenadas en artículos.
- f) Cartografía : La cartografía forma parte de los documentos antes detallados, estableciéndose además los Planos que forman parte del decreto

Art 124. Vinculación y alcance de las disposiciones incorporadas en el Plan Local

Las disposiciones del Plan Local se expresarán con el carácter de normas vinculantes de aplicación inmediata desde su vigencia.

Las determinaciones correspondientes al nivel de la ordenación estructural sustanciales, ya sean formuladas con el carácter de normas preceptivas o de directrices, son igualmente vinculantes para los instrumentos derivados, sin perjuicio de la facultad de ajuste de éstos.

Sección 2- IOT DE PLANIFICACIÓN DERIVADA Y/O COMPLEMENTARIA

Art 125. Principios generales de integración

Como regla general, la planificación derivada o complementaria deberá respetar el modelo territorial del IOT del cual la misma surge, sin perjuicio de las potestades de ajuste en su ámbito.

Art 126. Plan Sectorial: Concepto, cometidos y facultades

Los Planes Sectoriales son instrumentos para la regulación de los aspectos territoriales de las políticas y proyectos sectoriales con impacto estructurante en la ciudad y el territorio. Desarrollan un tema estructurante específico como el transporte, fomento del turismo, conservación ambiental, entre otros.

Los Planes Sectoriales tienen por objeto:

- a) La regulación detallada de elementos aislados de especial trascendencia en la estructura territorial

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

- b) Establecer, de forma complementaria, determinaciones de OT para resolver las incidencias en el territorio que se originen con ocasión de la ejecución de grandes proyectos de infraestructuras que transcurren por suelos con diferentes regulaciones y ordenaciones.
- c) La regulación detallada de aspectos específicos del OT relacionados con la protección del paisaje o las políticas de movilidad urbana.
- d) Desarrollar los programas previstos en el Plan Local de mejora de la calidad de la urbanización existente en los espacios públicos de la ciudad consolidada.
- e) Desarrollar las medidas establecidas en el Plan Local, Plan Parcial o PAI de fomento de la edificación y rehabilitación en áreas urbanas.
- f) Cualquier otro relacionado con asuntos específicos del OT que resultan comunes en áreas territoriales que deban desarrollarse por instrumentos diferenciados y temáticas particulares, a fin de procurar la armonización de su tratamiento en éstos.

Art 127. Ámbito territorial del Plan Sectorial

Los Planes Sectoriales desarrollan una temática estructurante pero en estrecha inserción en un territorio determinado, el cual asimismo se inserta en las microrregiones definidas en la presente ODOT y consideradas en la planificación general.

Art 128. Vinculación y alcance de las disposiciones incorporadas en del Plan Sectorial

Cuando el Plan Sectorial se encuentra previsto en el Plan Local, como instrumento derivado, deberá respetar las determinaciones estructurales y preceptivas que éste señale. En el supuesto de que sea de formulación potestativa o no se encuentre previsto como instrumento derivado, el Plan Sectorial deberá establecer sus determinaciones teniendo presente modelo territorial establecido por el Plan Local y los demás instrumentos vigentes.

Los Planes Sectoriales además respetarán las exigencias de la reglamentación sectorial de aplicación que correspondan según el objeto de aquéllos.

Art 129. Plan Parcial: Concepto, cometidos y facultades

Son los instrumentos de ordenación territorial, definidos por el Plan local y DD para ordenar en zonas de interés estratégico que permiten la ordenación detallada y completaría de un determinado ámbito territorial significativo.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Los Planes Parciales podrán formularse con el objetivo de establecer el ordenamiento pormenorizado en áreas del suelo, respecto a las cuales se haya establecido un ordenamiento territorial detallado en el IOT general, con el objetivo de establecer las condiciones pormenorizadas de edificación y el desarrollo de los usos admitidos, compatibles condicionados y usos prohibidos.

Son contenidos propios de los Planes Parciales:

- a) Establecer la regulación detallada de los usos y zonificación en su ámbito de aplicación territorial
- b) Establecer condiciones de protección específicas a nivel paisajístico, ambiental, patrimonial complementarias a las condiciones de edificación establecidas en los instrumentos.
- c) Cualesquiera otros relacionados con los fines y objetivos específicos establecidos en la formulación del concreto Plan Parcial

Art 130. Ámbito territorial del Plan Parcial

Los Planes Parciales se desarrollan en el ámbito de aplicación territorial previamente definido en el Plan Local, sin perjuicio de ajustes identificados en el proceso de planificación particular.

Art 131. Vinculación y alcance de las disposiciones incorporadas en el Plan Parcial

Los Planes Parciales deberán contar con la debida correspondencia con las Directrices Departamentales y el Plan Local de su ámbito de aplicación territorial, en congruencia con el modelo territorial establecido en los instrumentos de planificación general y respetando las determinaciones vinculantes de los mismos, sin perjuicio su capacidad de ajuste.

Art 132. Programa de Actuación Integrada -PAI-: Concepto, cometidos y facultades

Los Programas de Actuación Integrada constituyen el instrumento para la transformación de suelo rural a suburbano, de suburbano a urbano identificados con ATP

El PAI tiene los siguientes cometidos:

- a) Delimitar el ámbito propio del sector que ordena en el interior del área de suelo identificada con el Atributo de Potencialmente Transformable o como urbano no consolidado definidas en el Plan Local o en las DD.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

- b) desarrollar en el sector las decisiones de ordenamiento estructural establecidas por el instrumento general para el ámbito en que se inserte, garantizando el cumplimiento de los objetivos estratégicos definidos en el instrumento general para el mismo.
- c) prever los servicios y dotaciones públicas precisadas en el sector en atención a los usos e intensidades que se asignen al sector.
- d) definir el concreto régimen de usos del suelo y las condiciones de la edificación en su ámbito.
- e) establecer la programación de su ejecución, asegurando la concreción de las obras de infraestructuras y dotacionales en los plazos que establezca así como el cumplimiento del resto de los deberes territoriales vinculados al proceso de transformación.
- f) legitimar la alteración de la categoría de suelo en los ámbitos con el APT identificados en el instrumento de planeamiento general con la categoría inicial de suelo rural o suburbano, a fin de adquirir la categoría de urbano no consolidado o, en su caso, de suburbana tras la aprobación del PAI y condicionada al cumplimiento de las obligaciones territoriales vinculadas.

Los PAI deberá contener como mínimo:

- 1) La delimitación del ámbito de aplicación, en una parte de suelo con capacidad de constituir una unidad territorial a efectos de su ordenamiento y actuación.
- 2) La programación de la transformación del espacio a través de la ejecución material de los proyectos
- 3) Las determinaciones estructurantes, la planificación pormenorizada y las normas de regulación específicas aplicables al ámbito territorial.

Art 133. Ámbito territorial del PAI

El Programa de Actuación Integrada como instrumento especial, establece el ordenamiento pormenorizado y detallado de un sector en el interior de un ámbito identificado con el APT en el suelo con categoría original rural o suburbano, o bien en la categoría de urbano no consolidado y que legitima el inicio del proceso efectivo de su transformación territorial a través de su ejecución posterior.

Art 134. Vinculación y alcance de las disposiciones incorporadas en el PAI.

Con carácter general, la formulación de PAI encontrará definida por el Plan Local o, en su caso, las DD para el ordenamiento y gestión de los ámbitos identificados con el APT.

Los PAI contarán con la debida correspondencia con los IOT que los dispongan, desarrollando el ordenamiento estructural en congruencia con el modelo territorial definido en éstos.

Art 135. Consentimiento de los propietarios

De acuerdo a lo dispuesto por el art 21 inciso final de la ley 18308, cuando se trate de un PAI elaborado a iniciativa privada es requerida la conformidad de la mayoría de los propietarios del ámbito y se ofrezcan garantías suficientes de ejecución.

Para la determinación de la mayoría de los propietarios del ámbito territorial de aplicación del PAI se considerará el total de padrones que forman parte del ámbito y sus propietarios, entendiéndose por mayoría aquellos propietarios con la mayoría del área involucrada.

En relación al procedimiento y oportunidad para recabar dicha conformidad en el proceso de elaboración del PAI se requiere que la iniciativa sea acompañada de una nota suscripta por dicha mayoría de propietarios, con su calidad debidamente justificada y acreditada la propiedad de los padrones correspondientes a cada uno de dichos propietario.

La Intendencia evaluará la pertinencia de su inicio.

Por su parte, en el proceso de elaboración del instrumento, en cada instancia de participación ciudadana, se notificará personalmente a todos los propietarios del ámbito de aplicación territorial, siempre que los mismos sean conocidos. En el caso de desconocerse la titularidad de padrones del ámbito, la debida difusión de las instancias de participación ciudadana se considerará suficiente como notificación ficta de la posibilidad de participación y/o aportes a dichas instancias.

En caso de oposición de algún propietario de los padrones afectados por el ámbito de aplicación del PAI, se sustanciarán mediante recursos administrativos contra las resoluciones del Intendente que surgen en el proceso de elaboración del PAI. Dichos recursos administrativos no tendrán efecto suspensivo respecto de las resoluciones antes referidas.

Sin perjuicio de lo anterior, una vez aprobado el PAI, el mismo tendrá efecto vinculante para todo el ámbito de aplicación territorial-.

Art. 136 Tasas PAI

Art 137. Proyecto de detalle -PD: Concepto, cometidos y facultades

El proyecto de detalle es un instrumento para el desarrollo de Áreas de Desarrollo Urbano (ADU) y Áreas de Renovación Urbana (ARU), Áreas de actuación en el marco de Programas de Actuación

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Urbana, así como de sectores urbanos asociados al espacio público, a través de los cuales se materializan actuaciones sobre el territorio en la búsqueda de la concreción de objetivos previstos en los instrumentos de ordenamiento territorial.

El PD es un instrumento de ordenación, que hace posible completar y definir alineaciones, nivelaciones, afectaciones, edificabilidad, alturas, usos, ordenación de volúmenes definidos en la planificación general o especial.

De esta forma permite desarrollar la planificación del Plan Local, Sectorial o Parcial.

Se requerirá Proyecto de Detalle en la aplicación total o parcial de Programas de Actuación Integrada, Áreas de Renovación Urbana o Áreas de Desarrollo Urbano.

Los Proyectos de Detalle podrán ajustar, por causas debidamente justificadas las determinaciones del Planeamiento que desarrollan, por encontrarse en áreas de promoción o de particular interés.

El objetivo de los Proyectos de Detalle es definir los criterios generales del diseño de la pieza atendiendo espacialmente a la adecuada conectividad urbana, los usos y la provisiones de espacios públicos (de corresponder), de acuerdo al entorno en donde se encuentren. Se diseñan las infraestructuras necesarias para su desarrollo: vialidad, saneamiento, redes de abastecimiento, entre otras). En cuanto a los usos, se podrán establecer provisiones para vivienda de interés social y equipamientos públicos.

Los Proyectos de Detalle podrán ajustar, por causas debidamente justificadas las determinaciones del Planeamiento que desarrollan y que fueran establecidas en el IOT del cual derivan.

Los Proyectos de detalle contarán con el siguiente contenido:

- A) Memoria justificativa de su conveniencia y de la pertinencia de las soluciones adoptadas.
- B) Planos a escala adecuada, que expresen todas y cada una de las determinaciones de la ordenación propuesta.
- C) Reparcelación o fraccionamiento incluyendo conectividades, espacios públicos, tamaño de las parcelas resultantes.
- D) Determinaciones que el proyecto prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, solución de saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, espacios verdes y otras análogas.
- E) De corresponder estudios de impacto ambiental y de tránsito.

F) Estudio sobre cargas y beneficios a considerar en la ejecución del proyecto.

G) De corresponder: propuesta normativa.

Art 138. Ámbito territorial del Proyecto de detalle

El ámbito territorial de aplicación del Proyecto de detalle será el definido en la planificación general o especial para su desarrollo mediante el mismo.

En caso de que por su incidencia territorial se requiera un ajuste a su aplicación territorial, la misma podrá incluir áreas anexas que requieran un especial tratamiento.

Art 139. Vinculación y alcance de las disposiciones incorporadas en el Proyecto de detalle

Las disposiciones del PD tendrán carácter vinculante dentro de su ámbito de aplicación territorial y su vinculación con los instrumentos generales o especiales deberá ser concordante con el modelo territorial y demás disposiciones de ordenamiento.

Art 140. Naturaleza jurídica y procedimiento

Para los casos en que el proyecto de detalle proponga cambios en las afectaciones, edificabilidad y alturas, previstas en el IOT general o especial, la aprobación del mismo será a través del gobierno departamental mediante decreto departamental.

En los demás casos, que no implique modificaciones en sus determinaciones del planeamiento, será de aprobación a través del ejecutivo departamental, por resolución fundada.

En aquellos casos en los cuales del estudio del proyecto de detalle surjan modificaciones sustanciales a la planificación general o especial, su consideración será conforme a lo establecido en la Ley No18308 y los criterios establecidos en la presente ODOT.

- Etapabilidad.

En ADUs, ARUs y Programas de actuación integrada podrán ser desarrollados en etapas. Para esto cada etapa deberá ser identificada con un perímetro de actuación y un proyecto de detalle específico. Sin perjuicio estos proyectos de detalle podrán establecer definiciones estructurales de toda la pieza. Los perímetros que se desarrollen a posterior deberán ajustarse a lo aprobado con anterioridad. Sin perjuicio, los proyectos de detalle que se presenten posteriormente, podrán proponer cambios o ajustes a lo ya definido, lo que será evaluado por las oficinas técnicas correspondientes.

- Requisitos de presentación.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Las determinaciones de los proyectos de detalle (por iniciativa de la Intendencia o privada) contendrán -como mínimo- la siguiente información según corresponda:

- Memoria justificativa de su conveniencia y de la pertinencia de las soluciones adoptadas.
- Planos a escala adecuada, que expresen todas y cada una de las determinaciones de la ordenación propuesta.
- Determinaciones que el proyecto prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, espacios verdes y otras análogas.
- Definir la distribución de cargas y beneficios y valorización por reparcelaciones y por mayor edificabilidad, en los casos que corresponda.
- proyectos de fraccionamientos (calles, manzanas, parcelas, espacios públicos, etc), viales, saneamiento, drenaje pluvial, alumbrado.
- la normativa resultante para el área.
- el modelo de desarrollo para la zona, así como la etapabilidad para su desarrollo.
- los estudios correspondientes en lo referido a los siguientes aspectos: territorial, ambiental y de tránsito.

- **Tasas**

El valor de las gestiones de iniciativa privada, de los proyectos de detalle será de 0,001 UR por metro cuadrado de suelo que involucre el perímetro.

Cuando requiera ser remitida a aprobación de la Junta Departamental, deberá abonar 10UR por encima de los valores antes establecidos, cualquier sea el metraje del proyecto, a pagar por titular de la gestión.

Cuando se trate de una iniciativa de la Intendencia de Canelones, la misma no tendrá costo.

- **Aprobación**

La aprobación de los proyectos de detalle, se realizará a través de resolución del Intendente. De corresponder, esta resolución podrá supeditar la ejecución del proyecto y la validez de la misma a las condicionantes que pudieren surgir de los correspondientes estudios técnicos durante el proceso.

En los casos de cambios normativos los mismos serán de aprobación del legislativo departamental.

Art 141. Catálogo de Protección de Bienes de Interés Cultural o Natural

Los Catálogos de Protección son instrumentos que complementan a los instrumentos generales y al resto de instrumentos especiales en las materias relacionadas con la conservación y protección del patrimonio cultural o natural.

Tienen como cometidos:

- a) la identificación precisa de los sectores territoriales, conjuntos de edificaciones, espacios libres, construcciones y otros bienes inmuebles, que son de interés Cultural por contar con valores específicos relacionados con el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico, etnológico o arqueológico, o de Interés Natural, por razones ambientales o paisajísticas.
- b) El establecimiento de un régimen específico de protección, al que deben sujetarse las actuaciones permitidas en ellos, determinando los usos compatibles con el carácter propio del bien y las medidas de preservación de sus valores singulares.

Art 142. Inventario de Protección (IP)

Los IP son documentos complementarios de los instrumentos de ordenamiento para la conservación y protección del patrimonio histórico, cultural, artístico, arquitectónico, urbanístico, arqueológico, natural, paisajístico o etnológico.

Incluirá los bienes inmuebles públicos o privados, así como zonas o espacios territoriales en función de sus valores testimoniales de naturaleza histórica, artística, cultural, turístico paisajístico, ambiental o natural, pudiéndose incluir asimismo el patrimonio inmaterial e intangible relacionado con un valor cultural de especial proyección y medidas de protección asociada.

La aprobación del inventario y el grado de protección de los bienes estará determinada por lo establecido en la presente ODOT.

Art 143. Relaciones entre Catálogo de Protección e Inventario con el resto de instrumentos

Los Catálogos podrán constituirse de 2 formas:

- 1) como parte integrante de un instrumento de ordenamiento
- 2) como un instrumento independiente

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

En el primer caso se ajustará a las reglas procedimientos del mismo, pudiendo actualizarse mediante resolución del Intendente una vez aprobado.

En el segundo caso seguirá el procedimiento dispuesto para los Instrumentos especiales en la ley 18308

Tienen carácter derivado aquellos Catálogos que se formulen en desarrollo y remisión de un Plan Local previo, Plan Parcial o PAI.

Tendrán carácter autónomo, los Catálogos formulados en ausencia de Plan Local, a fin de anticipar la identificación de los bienes de interés cultural o natural y el establecimiento del régimen específico de protección.

Por su parte, los Inventarios podrán actualizarse en su contenido, incorporando nuevos bienes mediante resolución del Ejecutivo departamental.

Art 144. Plan Especial

De acuerdo a lo mencionado en el Art.6 de la presente ODOT, el SIOTCA se compone de otros instrumentos especiales no enumerados taxativamente por la ley 18.308 como los Planes Especiales, así como también de normativa anterior a la vigencia de los instrumentos de ordenamiento territorial o de la LOTDS homologada en la presente ODOT y otras reglamentaciones complementarias de los IOTS.

Art 145. Plan Especial no enumerado por la LOTDS: Concepto, cometidos y facultades

El Plan Especial no enumerado por la LOTDS se define como aquel instrumento complementario que en virtud de su singularidad requiere un tratamiento diferencial para su desarrollo, sin perjuicio de poder ser derivado o complementario de un IOT o de carácter autónomo.

Tiene como cometido desarrollar la singularidad identificada, incorporando al modelo territorial definido para su ámbito territorial de aplicación, otras disciplinas y regulaciones requeridas para su tratamiento.

A título enunciativo, se considera Plan Especial a los Planes de Manejo, Sistemas Departamentales de Áreas Protegidas, Planes de Gestión de Riesgo, Planes de ordenamiento territorial ambiental, Mapa de Riesgo de inundación.

145.1 Mapa de Riesgo de inundación MDR

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

El Mapa de riesgo de inundación comprende un listado ordenado de padrones que se encuentran asociados al sistema hidráulico del ámbito de aplicación de que se trate así como las medidas específicas para la protección y conservación de dicho sistema. El MDR resulta una herramienta dinámica en la medida que la profundización en el conocimiento técnico, los cambios territoriales y el cambio climático pueden alterar o ajustar el mapa de amenaza y/o vulnerabilidad del territorio.

Art 146. Ámbito territorial del Plan Especial no enumerado por la LOTDS

El Plan Especial no enumerado por la LOTDS puede contar con un ámbito de aplicación general departamental o con aplicación a un ámbito de aplicación territorial específico definido por el propio Plan Especial o por otro IOT vigente que así lo determine.

Art 147. Contenido del Plan Especial no enumerado por la LOTDS y procedimiento

Los contenidos del Plan Especial antes referido, pueden versar sobre diferentes ejes temáticos estructurantes diferenciales que justifican su desarrollo, destacándose en principio, y sin que ello se considere excluyente las temáticas ambientales, de gestión, de protección especial, de impacto territorial diferencial.

Los Planes especiales no enumerados se registrarán por la forma de aprobación prevista para cada caso por esta ODOT y en los casos no previstos serán aprobados por Decreto de la Junta Departamental

Art 148. Vinculación y alcance de las disposiciones incorporadas en el Plan Especial

Las disposiciones del Plan Especial no enumerado por la LOTDS tendrán carácter vinculante dentro de su ámbito de aplicación territorial y su vinculación con los instrumentos generales o especiales deberá ser concordante con el modelo territorial y demás disposiciones de ordenamiento, sin perjuicio de las especialidades de tratamiento que puedan requerir modificaciones.

Sus disposiciones podrán ser establecidas mediante Decreto departamental o resolución del Ejecutivo departamental fundada considerándose lo dispuesto en el inciso anterior.

Art 149. Otras reglamentaciones de los IOT y su vinculación de acuerdo a su naturaleza jurídica

De acuerdo a lo establecido en el art 6 de la presente ODOT, el SIOTCA se compone de Instrumentos de Ordenamiento Territorial definidos por la Ley 18308, Instrumentos Especiales no enumerados en la LOTDS, otras reglamentaciones anteriores a la vigencia de los instrumentos de ordenamiento territorial o de la LOTDS y otras reglamentaciones complementarias de los IOTS, las

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

cuales pueden tener naturaleza jurídica de decretos departamentales o reglamentaciones o resoluciones del ejecutivo departamental.

Art 150. Concepto, cometidos y facultades

Se trata de reglamentaciones que pueden constituir normativa anterior a la vigencia de un IOT en el ámbito territorial respectivo, las cuales se entienden homologadas en relación a su contenido de OT de acuerdo a los criterios de la presente ODOT.

Asimismo, pueden constituir normativas complementarias a IOT, que no cuentan con la naturaleza jurídica de instrumento de ordenamiento territorial ni pueden definirse como Plan Especial no enumerado por la LOTDS y que tienen por objeto una regulación específica, definir procedimientos de aplicación, protocolos de actuación y gestión u otros contenidos complementarios y particulares.

Estas Ordenanzas no pueden contrariar las disposiciones del SIOTCA sino que son complementarias a las mismas.

Asimismo, estas reglamentaciones son aplicables cuando no hay IOT vigente en el ámbito territorial específico o cuando su la situación no es contemplada por el IOT vigente del ámbito, siempre y cuando no sean contrarias al mismo y a los principios generales del SIOTCA

Entre estas reglamentaciones encontramos:

- Normativa de edificación
- Normativa de fraccionamientos
- Reglamentaciones de procedimientos
- Normativas anteriores a vigencia de la LOTDS
- Otras normativas complementarias o específicas.

Art 151. Naturaleza jurídica y relación con otros instrumentos

Estas reglamentaciones pueden tener la naturaleza jurídica de Decreto Departamental o Resolución del Ejecutivo Departamental en su caso y forman parte del SIOTCA.

La integración de sus disposiciones en el SIOTCA requiere de la aplicación de las reglas jurídicas enunciadas en la presente ODOT Canaria

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Art 152. Ordenamiento territorial ambiental

El ordenamiento territorial ambiental constituye un proceso dinámico dirigido a evaluar y planificar el territorio en relación al uso del suelo y el manejo de los Recursos Naturales (RRNN) , considerando el equilibrio ecológico del mismo a los efectos de proteger el Medio Ambiente y la calidad de vida de la población.

. En el OTA a nivel local, se deberá lograr un Sistema de Aprovechamiento de la Naturaleza (SAN) particular y específico para esa localidad que:

- a) asegure un aprovechamiento de los RRNN sostenible a los efectos de garantizar la conservación de la diversidad de los ecosistemas (renovabilidad) en una perspectiva de largo plazo;
- b) en lo social asegure la búsqueda y concreción permanente de niveles progresivos de equidad o justicia, tanto en la distribución de esfuerzos como en la distribución de beneficios (mejoramiento sostenido de la calidad de vida)
- e) en lo cultural deberá respetar la pluralidad, asegurando la preservación de dichos patrimonios existentes en cada localidad
- d) Cada localidad específica se expresará por realidades ambientales diferentes, pueden ser entendidas como un proceso de identificación, implementación y desarrollo de particulares SAN.

▪ **CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y COMPLEMENTARIOS**

Art 153. Definición

Son herramientas jurídicas que permiten actuar directamente sobre el territorio en cumplimiento de las previsiones definidas en el SIOTCA . Tienen un alto componente de definiciones procedimentales, se vinculan con las previsiones administrativas de funcionamiento del Estado; deben observar el Orden Jurídico que particularizan y deben desenvolver de manera eficiente el conjunto de actividades materiales sobre el territorio objeto de la gestión.

Art 154. Modos de gestión de la actividad de ejecución territorial

Actuación Integrada – Unidad de Actuación

La AI refiere a un sistema de acciones planificadas ejecutadas dentro de un perímetro previamente delimitado (Unidades de Actuación) en suelo transformable o no consolidado, a los efectos de ejecutar las definiciones de la planificación en relación a objetivos de nueva urbanización, consolidación o renovación urbana mediante un régimen de gestión asociado.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Dicho régimen vincula las parcelas, requiere de acciones conjuntas de los propietarios del suelo y obliga a la equidistribución de cargas y beneficios y genera mayor aprovechamiento y retorno de valorizaciones.

La actividad de ejecución podrá desarrollarse, en atención a la categoría, subcategoría y tratamiento asignado por los instrumentos de ordenamiento, por los siguientes modos o regímenes de gestión:

a) Gestión por actuaciones aisladas públicas o privadas

Son actuaciones singulares, las actividades de ejecución territorial o edificatoria que no precisa instrumentos de gestión y que pueden acometerse directamente, con la correspondiente autorización, una vez esté establecido el ordenamiento detallado, bien porque no requieren de previas actuaciones de transformación, bien porque la transformación territorial ha acontecido o bien porque la transformación territorial pendiente no es sustantiva y puede acometerse de forma progresiva e individualizadamente.

Son actuaciones cuya gestión se desarrolla de modo asistemático:

- Actuaciones uniparcelarias en predio con uso privado en las categorías de suelo rural, en el suelo urbano en subcategoría consolidado y en el suelo suburbano en los enclaves con tratamiento de protección o mantenimiento.
- Actuaciones aisladas de dotación pública en suelo urbano consolidado.
- Actuaciones de transformación parcial en áreas de regularización e integración urbana, cuando no se ejecuten mediante perímetros de actuación.

La consideración de una actuación como singular o asistemática, no le exime de los deberes de cesión obligatoria.

b) Actuaciones públicas dotacionales : son las que se realizan en suelo público para la construcción de infraestructuras y/o acondicionamiento de espacios públicos

c) Actuaciones integradas (AI): son aquellas que afectan una **Unidad de Actuación** que incluye suelo destinado a parcelas y suelo destinado a espacio público; consisten en urbanizar o reurbanizar de manera unitaria todo el ámbito. (arts. 54 a 64 de la LOTDS)

Son actuaciones integradas, las actividades de ejecución territorial para el cumplimiento de los deberes territoriales que se realizan en el seno de una pluralidad de predios que conforma un

perímetro de actuación objeto de una transformación urbanística integral y que, por ello, requiere ejecutarse mediante una gestión sistemática.

Sección 1. Disposiciones comunes de las actuaciones integradas

Art 155. Unidades de Actuación Urbanística

Es un instrumento de gestión aplicable preferentemente dentro de las Áreas de Renovación y/o Consolidación Urbana y áreas potencialmente transformables. Su finalidad es cumplir con los objetivos urbanísticos que el IOT establezca garantizando su planificación unitaria y sincronizada así como cumplir con los deberes territoriales de equidistribución de cargas y beneficios y retorno de las mayores valorizaciones, en la superficie que limite.

Deberán contener como mínimo:

1. Justificación de su delimitación.
2. Definición del perímetro.
3. Criterios adoptados para la actuación.
4. Sistema de cargas y beneficios.
5. Mayor edificabilidad.

Todo de acuerdo a las definiciones del presente decreto departamental. Las determinaciones y particularidades de las Unidades de Actuación Urbanística se concretarán mediante la formulación de un correspondiente Proyecto de Detalle o Programa de Actuación Integrada según corresponda a los efectos de una gestión integrada y del cumplimiento de las obligaciones territoriales

Sin perjuicio de las facultades de la Intendencia de Canelones sobre determinación y delimitación las Unidades de Actuación Urbanística, otras Entidades o propietarios de padrones podrán proponer la creación de las mismas.

Para el caso en que los propietarios soliciten participar en una Unidad de Actuación Urbanística, se les otorgará un plazo perentorio para la presentación del Proyecto de Detalle o de los avances del Programa de Actuación Integrada.

La delimitación de una Unidad de Actuación Urbanística podrá traer aparejada la suspensión del otorgamiento de permisos de construcción, hasta tanto no se apruebe el Proyecto de Detalle que la desarrolla, y se haya producido la justa distribución de los beneficios y las cargas.

Las propuestas que se reciban se estudiarán caso a caso según las directrices del presente decreto.

Art 156. La gestión de las actuaciones integradas

1. Las siguientes actuaciones de transformación territorial precisan ejecutarse de forma sistemática a través de una Unidad de actuación:

- Actuaciones de transformación integral para nuevo desarrollo urbano en suelo urbano no consolidado con categoría original atribuida o en categoría adquirida por previa probación de PAI en los ámbitos con el APT de otra categoría anterior.

- Actuaciones de transformación integral para la renovación urbana en suelo categoría urbano no consolidado.

- Actuaciones de transformación en áreas de regularización e integración urbana que precisen ejecutarse por perímetros de actuación.

- Las actuaciones de transformación para adquirir la categoría de suburbano, como consecuencia de la previa aprobación de PAI en ámbito con el APT con previa categoría rural.

2. Las actuaciones integradas se desarrollarán de conformidad con las disposiciones establecidas en este Capítulo. No obstante, la ejecución de las redes básicas de uso público incluidas en un perímetro de actuación podrá ejecutarse en forma anticipada previa declaración de urgencia por el Gobierno Departamental.

Sección 2 . SISTEMAS DE GESTIÓN PRIVADA, OPERACIONES TERRITORIALES CONCERTADAS. COOPERACIÓN PÚBLICO- PRIVADA, PÚBLICA

Art 157. Sistemas de gestión

De acuerdo a lo dispuesto por el art. 57 de la LOTDS, los Perímetros de actuación o Unidades de Actuación Urbanística 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.

Se detallarán a continuación herramientas de gestión a nivel privado, mixto y público.

Art 158. Transferencias de derechos de construcción

En el marco de las actuaciones urbanísticas la IC podrá transferir derechos de construcción otorgando Cautelas Urbanísticas, las cuales generan el derecho a construir metros cuadrados determinados en un padrón.

Son obligaciones que tienen su respaldo en las operaciones urbanas definidas por la Intendencia de Canelones a través de sus IOTDS

Con el objetivo de promover el desarrollo territorial; la Intendencia de Canelones, de oficio o a iniciativa de parte, podrá ejecutar operaciones urbanísticas de acuerdo a sus instrumentos de ordenación, empleando el Sistema de Cautelas Urbanísticas.

Con tal fin, la Intendencia de Canelones podrá, conjuntamente con la aprobación de la operación urbanística, declarar la aplicación del referido sistema a los efectos de su ejecución. Convocará a los titulares de bienes inmuebles comprendidos en el área delimitada en la operación a participar en la misma.

Art 158 .1 Operaciones comprendidas

Podrán ejecutarse en aplicación de la Transferencia de derechos de construcción operaciones de urbanización, reparcelamiento y renovación urbana a efectos de gestionar Programas de Actuación Integrada, o Áreas de Renovación Urbana.

Este instrumento podrá aplicarse conjuntamente con otros instrumentos de gestión y ejecución previstos por el IOT.

Dichas operaciones podrán comprender, entre otras:

- a) La adquisición del conjunto de terrenos o edificios comprendidos en el área a urbanizar, reparcelar o renovar.
- b) La ejecución de las determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación aplicables, según los casos.
- c) Proyectos y ejecución de obras de urbanización, reparcelamiento, demoliciones, edificaciones.
- d) Las enajenaciones o cesiones de terrenos a los organismos públicos o privados encargados de construir o a los propietarios expropiados.

Art 158 .2 Derechos y obligaciones de tenedores

Los titulares de derechos de construcción tendrán los derechos siguientes:

a) Podrán hacer efectivo el derecho definidas en el marco de las áreas definidas en el IOT que corresponda

b) Los derechos de construcción podrán ser transferidos por sus tenedores, con autorización expresa de la Intendencia de Canelones, con informe favorable del órgano ejecutor. Los tenedores en caso de transferencias, deberán ofrecerlas en primer término a la Intendencia de Canelones, y en caso de no producirse aceptación por parte de ésta, en un plazo de cuarenta y cinco días se tendrá por acordada la autorización.

Art 159. Operaciones territoriales concertadas

Según lo establece al art 59 de la LOTDS, Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán disponer condiciones y localizaciones en que se estimularán OTC 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.

Art 160. Modalidades para los acuerdos públicos privados

Se detallan algunas de las formas jurídicas admitidas en el ordenamiento jurídico para la concreción de operaciones territoriales concertadas mediante acuerdos público-privados:

- Licitación Pública o Contratación directa (Art. 33 del TOCAF)
- Regímenes especiales de contratación: Contrato-Plan, Convenios de co-gestión, consorcios.
- Fideicomisos público
- Contratos de participación público privada (PPP) ley 18876
- Entidades mixtas o intergubernamentales

Art 161. Licitación Pública y contratación directa

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 33 del TOCAF la Administración podrá contratar mediante Licitación Pública u otro procedimiento competitivo expresamente previsto, de acuerdo a lo que mejor se adecue a su objeto, a los principios generales de la contratación administrativa y de acuerdo a lo previsto en la normativa vigente.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Es un procedimiento competitivo que consiste en una invitación (llamado) a los interesados que, sujetándose a las bases preparadas (Pliegos de condiciones), formulan propuestas de las cuales la Administración selecciona y acepta la más ventajosa (adjudicación).

Por su parte el artículo 33 del TOCAF habilita a utilizar los siguientes procedimientos:

Licitación abreviada, concurso de precios, compra directa y compra por excepción

Se podrá contratar directamente o por el procedimiento que el ordenador determine, cualquiera sea el monto de la operación, en los casos que aplique alguna de las excepciones enumeradas en el mismo artículo, literal D.

En situaciones particulares y por razones fundadas de urgencia o importancia, la Administración podrá contratar en forma directa, sin cumplir con los procesos competitivos que normalmente se requieren en el proceso licitatorio a los efectos de los fines propuestos y siempre que se de el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Las contrataciones directas deberán ser autorizadas por los ordenadores primarios, quienes podrán delegar en los ordenadores secundarios dicha competencia en los casos que determinen fundadamente;

b) Se deberá informar al TCR de todas las contrataciones que se realicen al amparo del literal C del artículo 33, a los efectos de que, sin carácter previo, se verifiquen los extremos de excepción previstos. Las contrataciones que contravengan esta disposición son nulas (artículo 8 del CC). (Art. 33 del TOCAF).

En el artículo 36 del TOCAF se prevé que para la adquisición de inmuebles en la que se invoquen causales de excepción para prescindir del requisito de licitación pública o licitación abreviada deberá solicitarse previamente tasación de la Dirección Nacional de Catastro y Administración de Inmuebles del Estado.

Art 162. Regímenes especiales de contratación

Los regímenes especiales de contratación son aquellos que refieren a mercados o bienes en los que no es procedente utilizar los mecanismos generales. Los convenios urbanísticos califican en esta modalidad en tanto refieren a bienes fijos, singulares y no intercambiables.

Estos procedimientos especiales deben estar previstos en el correspondiente IOT. Además, deben contar con un informe no vinculante de la Agencia Nacional de Compras del Estado; tener un

dictamen favorable y previo del TCR y obtener la aprobación de la Junta Departamental respectiva, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 37 del TOCAF.

A continuación se desarrollan algunas de estas formas especiales de contratación

Art 163. Contrato-plan

El Contrato-Plan es el mecanismo de gestión que busca aunar la libre iniciativa privada y la política del Gobierno Departamental sobre la base de objetivos negociados y de la estipulación contractual de las obligaciones de las partes involucradas, previsto en un IOT.

El proyecto de Contrato-Plan es acordado entre la Intendencia de Canelones y su contraparte.

A partir de ese momento comenzará la ejecución del mismo; procediendo el interesado a presentar el Proyecto Ejecutivo o Proyecto de Detalle y los permisos que correspondieren.

Art 164. Convenios de cogestión

La Intendencia podrá realizar convenios de cogestión con otras Administraciones Públicas a partir de objetivos comunes de orden territorial. La aplicación de este instrumento de gestión se podrá materializar con cualquiera de los sistemas y mecanismos establecidos por la legislación vigente y en la presente ODOT, y que fueran convenientes a dichos objetivos.

En virtud del convenio de gestión o de constitución del ente, los propietarios aportan los terrenos al proceso de transformación y la ID asume la labor de urbanización con financiación a cargo de los propietarios, bien con aportaciones dinerarias, o bien, con entrega de parcelas edificables en el propio ámbito o fuera del mismo.

Art 165. Consorcios públicos y privados

La figura del consorcio está regulada específicamente por los artículos 501 a 509 de la Ley N° 16.060, de fecha 4 de setiembre de 1989.

Se define como un contrato entre dos o más personas físicas o jurídicas que se vinculan temporalmente para la realización de una obra, para prestar un servicio o para realizar el suministro de ciertos bienes.

El consorcio, por expreso mandato legal, tiene las siguientes características:

a) No genera personalidad jurídica.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

b) No puede estar destinado a obtener y distribuir ganancias entre los partícipes, sino a regular las actividades de cada uno de ellos.

c) Cada integrante deberá desarrollar la actividad en las condiciones que se prevea en el contrato de creación, respondiendo personalmente frente al tercero por las obligaciones que contraiga en relación con la parte de la obra, servicios o suministros a su cargo, sin solidaridad, salvo pacto en contrario.

d) El contrato que le da origen debe ser escrito y debe determinar: el objeto y duración del objeto; la participación de cada contratante en el negocio a celebrar o los criterios para determinarla, así como de sus obligaciones específicas y responsabilidades; normas sobre administración, representación de sus integrantes y control; forma de deliberación sobre los asuntos de interés común, estableciéndose el número de votos que corresponda a cada partícipe.

La Administración podrá imponer a los privados la formalización de un consorcio entre ellos con el propósito de ejecutar las obras previstas, proceder a las cesiones de suelo y proponer la distribución equitativa de las cargas y los beneficios dentro de aquella.

Art 166. Participación público-privada en la realización de obras de infraestructura

La ley 15903 art 483 con la redacción dada por el artículo 21 de la Ley No 18.834 establece la posibilidad de contratación entre la Administración pública y los actores privados en la realización de obras de infraestructura, siendo de aplicación obligatoria para todos los contratos definidos en la misma ley.

Art 167. Concesiones de Obra Pública departamental

Todos los instrumentos de ordenación pueden ser ejecutados a través de Concesiones de Obra Pública Departamental.

Se podrán otorgar Concesiones de Obra Pública, mediante un llamado a licitación pública, con unas bases que como mínimo comprenderán las siguientes determinaciones:

A) Plan o proyecto cuya ejecución se conceda y perímetro a que afecta.

B) Obras e instalaciones que el concesionario debe ejecutar.

C) Plazo de ejecución de las obras, y en su caso, de explotación de los servicios públicos en la zona a desarrollar, de acuerdo con la legislación reguladora de dichos servicios, así como deberes de conservación de las obras hasta su entrega.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

D) Relaciones de la Intendencia y el concesionario durante el plazo de concesión, incluido al régimen de contralor y fiscalización de la autoridad concedente.

E) Clase, cuantía, plazos y forma de entrega de las obras ejecutadas por el concesionario, así como la participación en dinero o en terrenos edificables que correspondan a la Intendencia, en concepto de contraprestación.

F) Determinación de los factores a tener en cuenta para la fijación de los precios de venta de los inmuebles resultantes, si los hubiere.

G) Garantías de la concesión a cargo del concesionario, de acuerdo con el estudio económico-financiero del plan a ejecutar.

H) Sanciones por incumplimientos y demoras. Causas de resolución y caducidad y sus consecuencias

Mediante la concesión la Administración otorga el derecho del uso aprovechamiento y explotación de bienes de dominio público o de propiedad fiscal para la ejecución de una obra pública por un tiempo determinado

Art 168. Concesiones de uso

Asimismo, la Administración podrá otorgar concesiones a particulares para el cumplimiento de sus fines

En estos casos la concesión se produce a través de un acuerdo de voluntades: la del Estado, que otorga el derecho para la prestación del servicio público o para el uso, aprovechamiento y explotación de sus bienes; y la del particular, que se obliga a cumplir las conductas que el contrato le impone, y adquiere los derechos de cobrar por la prestación del servicio o de aprovechar el bien del Estado.

Art 169. Fideicomiso con fines urbanísticos

El fideicomiso es un negocio jurídico por el cual se constituye un fondo fiduciario conformado por un conjunto de derechos de propiedad u otros derechos reales o personales que son transmitidos por el fideicomitente al fiduciario para que los administre o ejerza de conformidad con las instrucciones contenidas en el fideicomiso, en beneficio de una persona (beneficiario), que es designada en este; finalizado el objeto, o cumplido el plazo o la condición pactada del fideicomiso, deben restituirse los bienes aportados por el fideicomitente, a él mismo o a otro beneficiario (Ley N° 17.703).

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

La Administración, en su carácter de fideicomitente, puede transmitir la propiedad de bienes de dominio público o privado del Estado, previa habilitación legal, o afectar fondos públicos a un fiduciario para realizar una actividad privada de interés público sin que ello excluya la inversión por parte de los particulares; una vez cumplido el objetivo, estos bienes deben ser restituidos al Estado(fideicomitente) o a quien este designe beneficiario en el contrato de fideicomiso.

En el marco de los contratos público-privados para la gestión territorial para el cumplimiento de los fines de la planificación se podrán utilizar fideicomisos con fines urbanísticos.

Para que estas puedan otorgar fideicomisos públicos con fines de ordenamiento territorial se requiere:

- a) Un IOT departamental vigente que contemple directa o indirectamente como modalidad operativa el acuerdo público- público o público-privado.
- b) Una norma departamental (Decreto Departamental) que habilite la constitución del patrimonio de afectación con bienes inmuebles o dineros públicos departamentales con el fin público urbanístico que se ponga como objeto del fideicomiso

Art 170. Contratos de participación público privada en el ámbito departamental (PPP) ley 18876

Son Contratos de Participación Público-Privada aquellos en que una Administración Pública encarga a una persona de derecho privado, por un período determinado, el diseño, la construcción y la operación de infraestructura o alguna de dichas prestaciones, además de la financiación.

Solo podrán celebrarse Contratos de Participación Público-Privada cuando previamente se resuelva, en la forma prevista en la presente ley, que otras modalidades alternativas de contratación no permiten la mejor forma de satisfacción de las finalidades públicas.

Art 171. Sociedades de economía mixta

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 infraestructura 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.

Art 172. Agencias de desarrollo local

Se trata de personas jurídicas promovidos por el Gobierno Departamental ,creada por ley para el cumplimiento de funciones públicas, en este caso de desarrollo y/o gestión territorial, para el cumplimiento de los objetivos definidos en los IOT.

Estas personas jurídicas se rigen por el derecho privado, sin perjuicio de que su conformación se integra con representantes de instituciones públicas y privadas.

Se trata de órganos con capacidad de actuación coordinada en el ámbito de sus competencias y con facultades ejecutivas en el marco del objetivo de su creación, con recursos presupuestales propios.

Art 173. Fundaciones

Las fundaciones son personas jurídicas reconocidas como tales por la autoridad competente que se constituyen mediante el aporte de bienes, derechos o recursos realizado por una o más personas físicas o jurídicas y que persiguen un objeto de interés general, sin propósito de lucro, según lo establece la ley 17163. En este sentido, puede ser viable la creación de las mismas para fines de ordenamiento territorial particulares en tanto ellos puedan constituir su objeto de interés general.

Sección 3. HERRAMIENTAS DE GESTIÓN DE SUELO

Art 174. La expropiación por razón del ordenamiento territorial

Es aquella modalidad de la expropiación genérica, caracterizada por la búsqueda de objetivos que aparecen vinculados con la materialización de determinaciones de los IOTDS; su régimen jurídico fundamental aparece establecido en la legislación básica donde se regula la expropiación forzosa.

La finalidad de la misma es en definitiva la de obtener suelos destinados a fines públicos, que fueron previamente identificados mediante los IOTDS.

La expropiación por razones de ordenamiento territorial o acondicionamiento urbano se aplicará de conformidad con las disposiciones previstas en la ley:

- A) Para la ejecución de los sistemas territoriales de saneamiento, vialidad, drenaje pluvial, centralidades; equipamientos públicos y otros de similar naturaleza.
- B) Para la ejecución de Programas de Actuación Integrada, Planes Parciales y Planes Sectoriales.
- C) Para la ejecución de Unidades de Actuación conforme a un Proyecto de Detalle.

- D) Para la incorporación de terrenos en la Cartera departamental de Tierras.
- E) Complementariamente a otros instrumentos, como el de Cautelas Urbanísticas.
- F) Para llevar a cabo las acciones de conservación o protección ambiental que correspondan
- G) En los demás casos previstos por la legislación general aplicable.

La LOTDS regula la expropiación con fines de ordenamiento territorial en su art 62 estableciendo la utilidad pública de los inmuebles necesarios para el cumplimiento de los IOTDS y en el art 63 la expropiación por incumplimiento de los deberes territoriales declarando la utilidad pública en el caso de los inmuebles en estado de abandono, los cuales teniendo potencialidades productivas o de utilidad social, no hayan sido explotados por más de 10 años, a efectos de integrar dichos inmuebles a la Cartera de tierras departamental.

Art 174. 1 Declaración de utilidad pública

La declaración de utilidad pública por ley implica que en el proceso administrativo expropiatorio no se requerirá justificar dicha utilidad pública sino que la ley ya la determina.

Por su parte, respecto a las políticas habitacionales y de suelo los Gobiernos Departamentales mediante sus IOTDS podrán delimitar áreas de territorio categoría urbana o con el atributo de potencialmente transformable en su caso, destinadas a las carteras de tierras y calificando suelo destinado a vivienda de interés social y, en este caso prevé también declarada la utilidad pública a los efectos de la expropiación de dichos suelos (art 52 LOTDS)

En el proceso de expropiación antes referido, a los efectos de establecer el monto de la indemnización, no se incorpora a este los beneficios que se deriven de la ejecución futura del IOT que dio sustento al proceso expropiatorio (artículos 41, 44 y 64 de la LOTDS). En consecuencia, el pago se realizará en base al valor actual del terreno, sin considerar el mayor valor que podría adquirir una vez consolidado el plan de desarrollo que se propone.

Art 174. 2 Toma urgente de posesión

La toma urgente de posesión resulta una herramienta fundamental a efectos de contar con la posesión del inmueble para el cumplimiento de los fines propuestos, sin necesidad de culminar todo el proceso expropiatorio.

Se encuentra regulada por el artículo 42 de la Ley Nº 3.958, del 28 de marzo de 1912, en la redacción dada por el artículo 224 de la Ley Nº 17.930, del 19 de diciembre de 2005; artículo 258 y concordantes de la Ley Nº 17.296, del 21 de febrero de 2000; literal g del artículo 545 del CGP en

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

la redacción dada por la Ley Nº 16.699, del 25 de abril de 1995, y la Ley Nº 19.090, del 14 de junio de 2013; los artículos 354 a 357 de la Ley Nº 19.355, del 19 de diciembre de 2015.

Conforme al artículo 224 de la Ley Nº 17.930, la declaración de urgencia compete al organismo expropiador, en este caso al Gobierno Departamental, por lo cual en la etapa administrativa del proceso, corresponde que la resolución de toma urgente sea notificada al expropiado, quien podrá interponer en su contra los recursos que entienda pertinentes, conforme a la normativa vigente.

Art 175. Derecho de preferencia

El derecho de preferencia tiene por finalidad posibilitar el incremento del patrimonio de suelo (o cartera de bienes inmuebles) del gobierno departamental. La obtención de inmuebles mediante este mecanismo puede ser útil en relación con los siguientes objetivos:

- La protección de espacios naturales.
- La protección de inmuebles patrimoniales.
- La obtención de suelo para localizar funciones públicas.
- La rehabilitación de áreas urbanas con finalidad residencial y de vivienda social.
- La obtención de suelo urbanizable para desarrollos de vivienda social o equipamientos públicos.

Se autoriza a la Intendencia de Canelones a efectuar el ejercicio del derecho de preferencia previsto por el artículo 66 de la Ley No18308 del 18 de junio de 2008, en las enajenaciones onerosas sobre los bienes inmuebles del departamento de Canelones o en las zonas específicamente delimitadas por los OITDS.

Como requisitos para el ejercicio de este derecho se requiere:

- a) enajenación onerosa entre particulares;
- b) un IOT que establezca un área determinada para su aplicación.

El citado artículo dispone que 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 a excepción de lo dispuesto en la Ley Nº 11.029, de 12 de enero de 1948.

Los inmuebles adquiridos por derecho de preferencias serán destinados a los fines de la planificación y/o a la Cartera de Tierras departamental

Art 175. 1 Procedimiento. Plazo

Todo propietario, antes de vender alguno de los padrones comprendidos en las áreas designadas con derecho de preferencia por un IOT, está obligado a ofrecerlo en venta en primer término a la Intendencia Departamental el que tendrá preferencia para la compra, en igualdad de condiciones.

La declaración a que se refiere el párrafo anterior, deberá ser comunicadas de inmediato al Ejecutivo Comunal, el que dispondrá de un plazo máximo de diez días para manifestar si se interesa o no por la adquisición, vencido el cual se entenderá por la negativa.

La falta de cumplimiento por parte del vendedor de la obligación de ofrecer el bien identificado con dicho gravamen, lo hará pasible de una multa equivalente al cinco por ciento del aforo fiscal íntegro.

Art 176. Cartera de Tierras Departamental

Se constituye la Cartera de Tierras Departamental para fines de Ordenamiento Territorial y desarrollo del Departamento, la cual tiene por objeto la conformación de un conjunto de suelo apto para lo fines propuestos, tales como localización de emprendimientos que generen empleo, equipamientos o infraestructuras de uso público, desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social dotados de los equipamientos urbanos necesarios y otros fines de interés general.

La Cartera de Tierras Departamental , constituye un patrimonio afectado a los siguientes fines y destinos de ordenamiento territorial :

- 1) Garantizar una oferta de suelo urbanizado suficiente, con destino a la demanda de ejecución de viviendas de interés social, en el marco de las previsiones de los IOT.
- 2) Crear reservas de terrenos para futuras actuaciones de actividades económicas de interés estratégico departamental según las previsiones de los IOT.
- 3) Facilitar la ejecución de las actuaciones de transformación de perímetros para las que se establezca el sistema de gestión público o en ámbitos para el desarrollo de operaciones concertadas.
- 4) Contribuir a la cohesión y solidaridad interterritorial, mediante la financiación de actuaciones singulares dotacionales o infraestructurales en zonas con riesgos de exclusión social de los centros poblados o con déficits dotacionales históricos en cualquier área del suelo urbano consolidado.
- 5) Contribuir a la mejora de las condiciones territoriales de la población situada en el medio rural, pudiendo adquirir suelo para los fines dispuestos en cada IOT

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

6) Promover la ejecución de actuaciones dirigidas a mejorar las condiciones habitacionales de la población asentada en zonas con riesgos naturales.

7) Facilitar la ejecución de actuaciones deficitarias de transformación en áreas de renovación o integración urbana.

8) Fomento de actuaciones de rehabilitación de edificaciones de interés patrimonial individualizado

Art 176. 1 La Cartera de Tierras Departamental se integrará por:

1) Tierras de Propiedad Departamental con aptitud para el alcance de los objetivos definidos en el artículo anterior.

2) Tierras de propiedad del Estado que sea destinada al Departamento para el cumplimiento de estos fines

3) Tierras cedidas en cumplimiento de las previsiones del art 38 de la LOTDS

4) Tierras cedidas al Departamento en cumplimiento de las obligaciones previstas por los Instrumentos de Ordenación, de Gestión y Complementarios del presente Plan.

5) Los terrenos y construcciones que se obtengan por la ID en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la misma en el aprovechamiento urbanístico atribuido por los instrumentos en las actuaciones de transformación o en su caso, la compensación económica sustitutiva del deber de cesión.

6) Los inmuebles recibidos por la ID por el mayor aprovechamiento autorizado por los instrumentos por encima del coeficiente de aprovechamiento unitario o básico.

7) Los bienes adquiridos por la ID con los ingresos derivados de la sustitución económica o contraprestación a que se refieren los literales anteriores, salvo que cuenten con un uso de destino público en los instrumentos, en cuyo caso tendrán carácter de bienes dominiales del Departamento y quedando afectados a los fines del servicio público respectivo.

8) Los inmuebles adquiridos por la Intendencia con el objeto de integrarlos a esta Cartera de Tierras Departamental.

9) Los inmuebles transferidos a causa de convenios con entidades públicas o de cooperación internacional

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

10) Herencias, Donaciones y Legados de particulares que sean aceptadas por la Intendencia de Canelones para estos fines.

11) Inmuebles obtenidos por recuperación de inmuebles abandonados o funcas ruinosas

12) Inmuebles obtenidos por ejecución de deudas con la IC

Art 176. 2 Gestión de la Cartera de Tierras Departamental

La Cartera de Tierras Departamental será gestionada por la Intendencia de Canelones, a través de la Secretaría General o , en su caso, del área definida a tales efectos por el Intendente Departamental.

Se creara un Registro de los inmuebles que ingresen a la misma, así como de las enajenaciones de los bienes que forman parte de la CTD, las cuales deberán ser debidamente fundadas.

Art 177. Estrategias habitacionales y suelo

De acuerdo a lo dispuesto por el art 52 de la LOTDS el ordenamiento territorial constituye un instrumento fundamental en la actuación de las políticas públicas de vivienda y suelo.

A los efectos de impulsar políticas de vivienda y suelo, el Gobierno Departamental, mediante los IOT podrá delimitar áreas del territorio categoría urbana o con el atributo de potencialmente transformable, destinadas a la Cartera de Tierras Departamental, calificando suelo con destino a vivienda de interés social.

En estos casos, la sola calificación del destino vivienda de interés social será considerada declaración de utilidad pública a los efectos de su eventual expropiación.

Art 178. Reserva de suelo para vivienda de interés social

De acuerdo a lo establecido en el art 53 de la LOTDS, en los sectores de suelo urbano o con el atributo de potencialmente transformable en que se desarrollen actuaciones de urbanización residencial, los IOT podrán prever un porcentaje del 10% destinado a viviendas de interés social de cualquiera de las categorías previstas en la ley 13728 del 17 de diciembre de 19658 y modificativas.

A los efectos de los fines de ordenamiento territorial se entiende por vivienda de interés social a los programas públicos de vivienda de interés social.

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

Sección 4. HERRAMIENTAS DE FINANCIACIÓN

Art 179. Fondo de gestión urbana departamental

El Fondo de Gestión Urbana Departamental tiene por objeto de aportar al cumplimiento de los fines y objetivos del SIOTCA , para las actuaciones de todo del territorio departamental.

Podrá integrarse con los siguientes recursos:

- a) Asignaciones presupuestales
- b) Montos percibidos por la Valorización y Mayor Aprovechamiento
- c) Herencias, legados y donaciones que sean aceptadas por la Intendencia y sean destinadas a este Fondo
- d) Recursos provenientes de fondos públicos o de la Cooperación Internacional.

Todas las actividades propuestas por los IOTDS, así como aquellas que resultaran a juicio del Gobierno Departamental de aplicación en el departamento en el estricto cumplimiento de los fines y objetivos de ordenamiento territorial departamental, podrán financiarse a través de este Fondo, destinado al cumplimiento de los fines territoriales definidos a través de los planes, programas y/o proyectos correspondientes.

Dicho Fondo podrá ser gestionado de acuerdo a las distintas formas previstas en la Ley.

Art 179. 1 Administración

El Fondo de Gestión Urbana cuyos cometidos y funcionamiento se reglamentarán, podrá ser administrado por una Comisión que integrada por los distintos niveles del Ejecutivo (local y departamental), presentará periódicamente y no menos de una vez al año, sus estados de situación ante la Junta Departamental.

Art 179. 2 Ejecución de obras

La Intendencia de Canelones, podrá disponer por iniciativa propia, de las autoridades locales la ejecución de los proyectos ejecutivos y obras, utilizando los recursos del Fondo de Gestión Urbana, dando cumplimiento a los fines territoriales especificados en los planes, programas y proyectos del presente Decreto.

Art 180. Fondo de Gestión de la Cartera de Tierras Departamental

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Créase un Fondo de Gestión específico de la Cartera de Tierras Departamental, el cual tendrá como único fin la adquisición de suelo para incrementar la Cartera de Tierras Departamental.

Dicho Fondo será integrado por:

- 1) El producido de la cesión obligatoria en su equivalente en dinero, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 49 de la presente ODOT.
- 2) El producido de la venta de inmuebles propiedad de la IC, salvo aquellos casos en que la Junta Departamental, por razones fundadas determine otro fin.

Art 181. Otros Fondos de Gestión

Podrán crearse otros Fondos de gestión territorial a los efectos del cumplimiento de los fines de ordenamiento territorial, en el marco de lo dispuesto por los IOTDS.

Para ello, se definirá la naturaleza de sus ingresos y el destino particular del mismo así como su forma de gestión, sea esta de naturaleza rotatoria, para la financiación de obras concretas o para los fines dispuestos por la planificación y en los ámbitos territoriales que sean delimitados.

Sección 5 – Valorizaciones y mayor aprovechamiento

Art 182. Coeficiente de aprovechamiento básico

A los solos efectos de los cálculos de las valorizaciones y mayor aprovechamiento por edificabilidad, la altura básica correspondiente al perímetro de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial para suelo residenciales queda definida por la altura básica correspondiente al perímetro del presente plan es de 8,50 metros (tres primeros niveles), el FOT (Factor de Ocupación Total) es de 120%.

Para suelos destinados a usos logísticos/industriales, la edificabilidad básica está determinada por la norma genérica para dicho sector de acuerdo a lo dispuesto en el presente instrumento.

Art 183. Recuperación de Valorización

Conforme con el artículo 46 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, autorizase a la Intendencia de Canelones a percibir en concepto de retorno de valorización un porcentaje de los mayores valores inmobiliarios.

La valorización está relacionada al incremento del valor económico del suelo involucrado en una intervención dentro del perímetro de actuación de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial.

Dicha valorización se puede originar por la variación de los siguientes parámetros:

- a) cambios de categoría de suelo,
- b) cambios de usos de suelo,
- c) reparcelamiento.

Art 183. 1 Valorización por autorización de cambios de categoría del suelo

Cuando se autoriza el cambio de categoría de suelo de un inmueble, valorización se define como el mayor valor generado producto del mero cambio normativo y la capacidad de edificabilidad que este adquiere.

Art 183. 2 Valorización por autorización de uso de suelo

Cuando se autoriza un cambio del uso suelo de un inmueble, la valorización se define como el valor de comercialización del inmueble con la incorporación del nuevo uso autorizado menos el valor de mercado antes de la autorización y menos el costo de las inversiones para infraestructuras en que pudiera incurrir el propietario para hacer viable ese cambio de uso.

Art 183. 3 Valorización por reparcelamiento

Cuando se autorice el cambio normativo referente a nuevos fraccionamientos, la valorización se configura como el equivalente al valor de comercialización de dichos inmuebles con la nueva subdivisión, menos su valor en aplicación de la anterior y menos el costo que el particular pudiera incurrir para efectuar las inversiones en infraestructuras necesarias para hacer viable el nuevo fraccionamiento.

Art 183. 4 Precio

El precio que deberá pagar el propietario a la Intendencia de Canelones, se determina de la siguiente manera:

En los casos de cambio de categoría, cambio de uso del suelo y reparcelamiento, el precio se determina como el área del suelo por el factor de ocupación total básico, de acuerdo a lo establecido en el art 89.1 por el valor venal de metro cuadrado del suelo ya transformado por el 5%.

La evaluación para el cálculo del precio, reflejará el valor real de los inmuebles – valor venal – será suministrada con documentación fehaciente por los proponentes y verificada por los servicios técnicos competentes del Gobierno Departamental.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Para los predios que fueron recategorizados en ajuste de las definiciones de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008 no aplicará la recuperación de valorización.

Art 184. Mayor aprovechamiento por edificabilidad

Está relacionado al incremento del valor económico del suelo por la sola variación de los parámetros de edificabilidad.

En las zonas en donde se admitan mayor altura y mayor FOT, u otras que podrán surgir de definiciones para Zonas Específicas o de los Proyectos Urbanos de Detalle, la mayor edificabilidad que resulte de un incremento de la altura básica será considerada mayor aprovechamiento.

Será de aplicación el mayor aprovechamiento cuando se supere el FOT básico pero no la altura básica.

Se define mejor aprovechamiento cuando el total de la construcción a realizar no supere el FOT básico.

No se considerará mayor o mejor aprovechamiento en las áreas urbanas consolidadas, donde la norma establezca un FOT mayor al básico en tanto esta no supere la altura máxima.

Art 184. 1 Precio de Contrapartidas

El precio de contrapartidas por incremento de altura, resultará de la aplicación de la siguiente fórmula:

La cantidad de metros a edificar por encima de la altura básica en 3 niveles (8.50 o 9.00 m) serán divididos entre el FOT básico para esos primeros 3 niveles, al número resultante se le multiplicará por el valor del metro cuadrado del suelo donde se construirá la edificación.

Cuando se trate de mejor aprovechamiento, se considerará la mitad del valor anterior.

La tasación se realizará en base al valor venal del suelo. El precio de las contrapartidas por mayor aprovechamiento no podrá superar el 15% del precio promedio de venta del metro cuadrado de edificación, multiplicado por los metros construidos por encima de la altura básica."

Art 185. Pagos y Avalúos

El pago del precio de la valorización o las contrapartidas se podrá realizar en dinero o en especie. En todos los casos, la intendencia de Canelones, podrá aceptar o rechazar las propuestas.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

En el caso que se opte por el pago en dinero, dicho monto se integrará al Fondo de Gestión Urbana.

El pago en especie podrá ser realizado mediante inmuebles escriturados a favor de la Intendencia, libres de obligaciones y gravámenes.

La evaluación para el cálculo del precio, reflejará el valor de comercialización en el mercado de los inmuebles – valor venal – será suministrada con documentación fehaciente por los proponentes y verificada por los servicios técnicos competentes del Gobierno Departamental.

A tales efectos, la Intendencia de Canelones, podrá realizar convenios con otras dependencias del Estado especializados en evaluación de bienes inmuebles, así como con otros Gobiernos Departamentales que tengan estructuradas áreas de evaluación de esta naturaleza.

En caso de controversia respecto a los valores de suelo presentados por los proponentes y su verificación por las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental, se laudará tomando como valor de cálculo el resultante de la tasación actualizada de la Dirección Nacional de Catastro.

El pago en especie podrá ser efectuado también, con la realización de obras o construcciones públicas de valor equivalente. Los aspectos técnicos de las obras a realizarse por los particulares serán evaluados por las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental.

Será imprescindible el avalúo de los inmuebles o las obras equivalentes, el que será suministrado por los proponentes y verificado por las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental.

Las obligaciones que asumen los interesados siempre deberán ser consignadas en un acta que pasará a formar parte de las actuaciones correspondientes.

En esta acta se consignarán todas las cláusulas legales pertinentes, tendientes a hacer efectivas de la manera más eficaz, las obligaciones que se asumen.

▪ **CAPÍTULO III ORGANOS DE GESTIÓN TERRITORIAL**

Art 186. Comisión Departamental Asesora en ordenamiento Territorial

La Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible a nivel Departamental, -según el artículo 73 de la Ley Nº 18.308- tendrá como cometido realizar aportes en el proceso de elaboración, ejecución y seguimiento de los OIT y su integración específica para actuar en el ámbito de cada proceso de elaboración de los mismos. Estará definida por el Ejecutivo Comunal

con representación específica del segundo nivel de Gobierno y de las instituciones públicas y privadas representativas de los intereses en el ámbito, así como representantes de la sociedad civil con incidencia directa en el territorio.

Art 187. Otros órganos de gestión en el marco de los IOTDS

En el marco de la gestión de los IOTDS en particular, podrán crearse órganos de gestión específicos con la inclusión de los diferentes niveles de gobierno y garantizando la participación ciudadana.

TÍTULO V - CONTROL TERRITORIAL Y RÉGIMEN SANCIONATORIO

Art 188. Control territorial.

El Gobierno Departamental ejercerá la Policía territorial 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. Para ello, cuenta con las potestades previstas en los artículos 68 y siguientes de la Ley Nº 18.308 así como por el artículo 35 numeral 43) literal b) de la Ley Nº 9515, en la redacción dada por el artículo 83 numeral 4) literal b) de la Ley Nº 18.308.

Art 189. Facultad de Policía Territorial Específica.

Según lo dispone la Ley Nº 18.308 en su artículo 69, la Intendencia Departamental, en el marco de los poderes de policía territorial y de la edificación, deberán impedir: la ocupación; la construcción; el loteo; el fraccionamiento y toda operación destinada a consagrar 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:

a) La subdivisión o construcción en lotes en zona donde no pueda autorizarse.

b) La subdivisión o la construcción no autorizada, o ante la constatación de la existencia en zona no habilitada para tal fin sin la previa autorización, de: fraccionamiento, loteo y construcciones.

Cuando se trate de bienes inmuebles de propiedad privada la Intendencia Departamental 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 Nº 15.750,

Art 190. Cometidos de Control territorial

- 1) La inspección y preservación diaria de los espacios públicos y el control respecto al cumplimiento del presente decreto.
- 2) La inspección y preservación diaria de los espacios públicos costeros a los efectos de evitar nuevas ocupaciones de zonas inundables de dominio público, implantando guardias diurnas al efecto.
- 3) La inspección y preservación de los espacios públicos y recursos naturales en el medio rural. El control respecto de las plantaciones no autorizadas, contralor en cuanto al uso, venta y seguimiento en aplicación de agroquímicos, entre otros.
- 4) La fiscalización para la conservación del patrimonio cultural y patrimonial en medio rural y urbano.
- 5) La inspección a los efectos de identificar todas aquellas acciones, obras, fraccionamientos, loteos u operaciones de todo tipo realizadas en contravención de las normas aplicables en materia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, tanto en el ámbito nacional (Leyes Nos. 18.308 y 18.367) así como en el ámbito departamental (Instrumentos específicos creados por los procedimientos previstos en la legislación antes referida.
- 6) Aplicación de las sanciones previstas o adopción de las medidas específicas necesarias para procurar el efectivo cumplimiento de la normativa.
- 7) La prevención de conflictos en esta materia a través de la interacción y actuación social en el territorio.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

- 8) La señalización de áreas geográficas concretas identificadas con cartelería como: zona de riesgo, prohibición de construcción, peligro de derrumbe, entre otros.
- 9) La ejecución de las medidas específicas previstas en el artículo 68 de la Ley N° 18.308: intimaciones, inspecciones de obra, pedido de datos y demás, en coordinación con la Oficina de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Gobierno Departamental.
- 10) Coordinación de acciones en caso de conflictos específicos a nivel del Gobierno Departamental y solicitud de auxilio de la fuerza pública en caso de necesidad a los efectos de eventuales desocupaciones dispuestas.
- 11) Fiscalización en el medio rural de todo lo relativo a la legislación actualmente vigente en materia de Uso y Conservación de Suelos y Aguas (Ley N° 15.239), Forestación (Ley N° 15.939), Política Nacional de Aguas (Ley N° 18.610), Patrimonio histórico-cultural (Ley N° 14.040), Impacto Ambiental (Ley N° 16.466), Protección del Medio Ambiente (Ley N° 17.283) Sistema Nacional de Áreas Protegidas (Ley N° 17.234), etc.
- 12) Los cometidos específicos fijados por el presente decreto se establecen sin perjuicio de los nuevos objetivos que se pudieran crear por medio de los Instrumentos Departamentales previstos a crearse en el marco jurídico vigente de la Ley N° 18.308.

Art 191. Protocolo de Actuación para control de los asentamientos irregulares

Se elaborará un Protocolo de Actuación para el abordaje de transformaciones irregulares y pasibles de generar la formación de asentamientos irregulares (tales como ocupaciones irregulares, loteos, fraccionamientos y reparcelamientos, entre otros)

Al momento de la detección de la nueva ocupación o de o recibida la denuncia de ocupación y/o modificación predial pasible de generar la formación de asentamientos irregulares, o detectada tal situación de oficio, se elaborará un procedimiento abreviado para la actuación, control y adopción de medidas que pudieran corresponder de acuerdo a la situación planteada.

Mediante dicho Protocolo de Actuación se adoptarán procedimientos considerando:

- A) Verificación de la titularidad y procedimiento
- B) Si el espacio esta librado al uso público
- C) Si el predio es propiedad de la IDC y no se encuentra librado al uso público
- D) Predios propiedad privada

El Protocolo de Actuación será aprobado por resolución del Intendente departamental y ejecutado por las áreas de la IC asignadas al efecto.

Art 192. Régimen sancionatorio

Los infractores de cualquier índole de la normativa de ordenamiento territorial que forma parte del SISTEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL CANARIO, serán penados con multas que irán con una multa de 50 UR (cincuenta unidades reajustables) a 50.000 UR (cincuenta mil unidades reajustables), de acuerdo al carácter o gravedad de la misma, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 71 de la Ley N° 18308, 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.

A los efectos de su aplicabilidad y adecuación normativa con otros regímenes sancionatorios específicos se elaborará una Reglamentación derivada considerando la graduación de sanciones efectuada por la presente ODOT, siendo aplicables, hasta tanto dicha reglamentación no se encuentre vigente, los siguientes parámetros:

Criterios de clasificación de las faltas y rango de sanción aplicable de acuerdo a la gravedad de la misma:

-Leves: de 50 hasta 200 UR (doscientas unidades unidades reajustables)

-Graves: de 200 UR hasta 2000 UR (dos mil unidades reajustables)

-Muy graves de 2000 UR hasta 5000 UR (cinco mil unidades reajustables)

-Gravísimas: hasta 5000 UR a 50.000 UR (cincuenta mil unidades reajustables).

Las infracciones por incumplimiento de toda la normativa del SIOTCA se regirán según los siguientes criterios:

En todos los casos, se deberá recomponer a situación anterior el daño causado, y las correspondientes sanciones se duplicarán, con cada reiteración constatada ante el mismo hecho.

1) Faltas leves:

Son faltas leves, cualquier infracción del ordenamiento territorial que no sea grave o muy grave, de acuerdo a lo establecido en los artículos siguientes

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

Se considera falta leve un incumplimiento que no afecte de manera significativa los objetivos de planificación territorial planteados en los IOT así como los deberes territoriales que genera la aplicación de los mismos, sin tratarse de determinaciones estructurantes del Plan; tales como:

- la edificación de nuevas viviendas en suelo rural productivo sin el respectivo Permiso de Construcción y/o Declaración Jurada de Vivienda rural, según corresponda.
- Las edificaciones no autorizadas cuando precisen dicha autorización.
- incumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos en los IOT.
- Incumplimiento leve de la normativa de fraccionamiento
- Incumplimiento a los deberes de conservación de los inmuebles propiedad de particulares, inmuebles en situación de abandono, falta de Higiene u otras cuestiones que afecten el interés general.
- Inexactitudes en cuanto al proyecto inicial presentado y el final de obra.
- Inmuebles donde se hubieren implantado actividades que no cuenten con Viabilidad de uso pero que su uso sea admitido en la zona de acuerdo al presente Plan.

A las faltas leves les corresponde una multa de 50 a 200 UR.

2) Faltas graves:

Se considera falta grave un incumplimiento que afecte de manera significativa los objetivos de planificación territorial planteados en el Instrumento así como los deberes territoriales que genera la aplicación del presente Plan, tratándose de determinaciones estructurantes del Plan tales como:

- El incumplimiento de los deberes relativos a la propiedad
- El emplazamiento de actividades en contravención la normativa de uso de suelo IOT vigente.
- Incumplimiento grave de la normativa de fraccionamiento.
- El emplazamiento de actividades agro productivas en suelo rural sin el correspondiente Permiso de Emplazamiento Agro productivo.
- La edificación de nuevas viviendas en suelo rural natural sin permiso.
- L tala de especies arbóreas nativas en suelo rural natural sin permiso.

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

- En suelo Rural Natural:

a-toda actividad humana que signifique remover el tapiz vegetal existente y/o roturar el suelo y la tala de monte nativo.

b- el acceso directo de los individuos de cualquier especie animal doméstica bajo manejo humano.

c- el uso y/o manipulación de agroquímicos.

-Incumplimiento en el caso de bienes que cuentan con una protección especial ya sea ambiental, patrimonial.

-Incumplimiento de la normativa de uso de suelo.

-Incumplimiento de deber de conservación de inmueble que genera un riesgo tales como construcciones ruinosas o con riesgo de derrumbe, incendio y demás situaciones de riesgo.

A las faltas graves les corresponde una multa de 200 a 2000 UR.

3)Faltas muy graves:

Se considera falta muy grave un incumplimiento que afecte de manera muy importante los objetivos de planificación territorial planteados en el instrumento así como los deberes territoriales que genera la aplicación del presente Plan, tratándose de determinaciones estructurantes del Plan ; tales como:

- El nuevo emplazamiento de cualquier actividad sin la correspondiente autorización.

- Modificaciones relevantes del balance hídrico sin autorización de la Intendencia: desarrollo de impermeabilizaciones de grandes superficies de más de 500m².

-El incumplimiento frente a la obligación debidamente intimada por la IDP de recomposición de la situación anterior a su costo frente a un incumplimiento constatado y sancionado.

A las faltas muy graves les corresponde una multa de 2001 a 50000 UR.

3)Faltas gravísimas :

Se considera falta muy grave un incumplimiento que afecte de manera muy significativa, con permanencia en el tiempo u otro factor agravante a criterio de las Oficinas Técnicas correspondientes, los objetivos de planificación territorial planteados en el instrumento así como

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

los deberes territoriales que genera la aplicación del presente Plan, tratándose de determinaciones estructurantes del Plan ; tales como:

- La reincidencia sea de técnicos o particulares de alguna de las sanciones graves antes descriptas.
- Otras situaciones que por la singularidad de la situación y la afectación del interés público o del interés general o afectación a terceros requieran de una sanción de magnitud, según resolución fundada por las Oficinas Técnicas competentes y previa vista de los interesados.

A las faltas muy graves les corresponde una multa de 5001 a 50000 UR.

Art 193. Sujetos pasivos de la aplicación de la sanción

La sanción aplicable a la falta de que se trate será aplicable al propietario del predio, dividida proporcionalmente entre los mismos. En caso de no pago la misma será cargada al padrón y liquidada junto con la Contribución Inmobiliaria

Subsistirá además la obligación de ajustarse al presente Decreto en un plazo máximo de un año. Si venciera el plazo antes referido sin haberse normalizado la situación, se iniciarán las acciones específicas previstas por el artículo 69 de la Ley Nº 18.308. En lo que corresponda se aplicará todo lo dispuesto en las Leyes Nos. 10.723, 10.866, 13.493 y modificativas.

Art 194. Destino de las sanciones

El producido de las sanciones será volcado al Fondo de Gestión Territorial

TÍTULO V - DISPOSICIONES TRANSITORIAS, COMPLEMENTARIAS Y ADICIONALES

Art 195. Vigencia. Disposiciones transitorias

1. La presente ODOT comenzará a regir desde su publicación en el Diario Oficial.
2. Los instrumentos de ordenamiento territorial elaborados y aprobados a la fecha de su vigencia, no se verán alterados en cuanto a las reglas dadas por esta ODOT para la organización del sistema de instrumentos (Título I) y en cuanto al desarrollo normativo de las categorías de suelo (Título II).

CONSULTORÍA ODOT – INTENDENCIA DE CANELONES
CONSULTORA DRA CLAUDIA MOROY

No obstante los procesos de gestión incorporarán en lo pertinente y en la forma que disponga la reglamentación, las disposiciones referidas a la actuación y gestión contenidas en el Título III de esta ODOT.

3. La ODOT se aplicará en su totalidad para los procesos de nuevos instrumentos de ordenamiento territorial, así como para las revisiones y modificaciones de determinaciones no sustanciales de los vigentes.

Art 196. Derogaciones

Quedan derogadas las disposiciones departamentales vigentes a la fecha que contradigan la presente Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.