

## Art. VIII. - Legislación Complementaria

### Titulo I - Disposiciones generales del ordenamiento territorial

- ◆ Artículo 1°. (Objeto).- La presente ley establece el marco regulador general para el ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, sin perjuicio de las demás normas aplicables y de las regulaciones, que por remisión de ésta, establezcan el Poder Ejecutivo y los Gobiernos Departamentales.  
A tal fin: Define las competencias e instrumentos de planificación, participación y actuación en la materia.  
Orienta el proceso de ordenamiento del territorio hacia la consecución de objetivos de interés nacional y general.  
Diseña los instrumentos de ejecución de los planes y de actuación territorial.
  
- ◆ Artículo 2°. (Declaración de interés general, naturaleza y alcance).- Declárese de interés general el ordenamiento del territorio y de las zonas sobre las que la República ejerce su soberanía y jurisdicción.  
Los instrumentos de ordenamiento territorial son de orden público y obligatorios en los términos establecidos en la presente ley. Sus determinaciones serán vinculantes para los planes, proyectos y actuaciones las instituciones públicas, entes y servicios del Estado y de los particulares.  
El ordenamiento territorial es cometido esencial del Estado y sus disposiciones son de orden público.
  
- ◆ Artículo 3°. (Concepto y finalidad).- A los efectos de la presente ley, el ordenamiento territorial es el conjunto de acciones transversales del Estado que tienen por finalidad mantener y mejorar la calidad de vida de la población, la integración social en el territorio y el uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos naturales y culturales.  
El ordenamiento territorial es una función pública que se ejerce a través de un sistema integrado de directrices, programas, planes y actuaciones de las instituciones del Estado con competencia a fin de organizar el uso del territorio.  
Para ello, reconoce la concurrencia de competencias e intereses, genera instrumentos de promoción y regulación de las actuaciones y procesos de ocupación, transformación y uso del territorio.
  
- ◆ Artículo 4°. (Materia del ordenamiento territorial).- El ordenamiento territorial y desarrollo sostenible comprende:
  - a) La definición de estrategias de desarrollo sostenible, uso y manejo del territorio en función de objetivos sociales, económicos, urbanísticos y ecológicos, a través de la planificación.
  - b) El establecimiento de criterios para la localización de las actividades económicas y sociales.
  - c) La identificación y definición de áreas bajo régimen de Administración especial de protección, por su interés ecológico, patrimonial, paisajístico, cultural y de conservación del medio ambiente y los recursos naturales.
  - d) La identificación de zonas de riesgo por la existencia de fenómenos naturales o de instalaciones peligrosas para asentamientos humanos.
  - e) La definición de equipamiento e infraestructuras y de estrategias de consolidación del

sistema de asentamientos humanos.

f) La previsión de territorio a los fines y usos previstos en los planes.

g) El diseño y adopción de instrumentos y procedimientos de gestión que promuevan la planificación del territorio.

h) La elaboración e instrumentación de programas, proyectos y actuaciones con incidencia territorial.

i) La promoción de estudios para la identificación y análisis de los procesos políticos, sociales y económicos de los que derivan las modalidades de ocupación y ordenamiento del territorio.

♦ Artículo 5º. (Principios rectores del ordenamiento territorial).- Son principios rectores del ordenamiento territorial y desarrollo sostenible:

a) La adopción de las decisiones y las actuaciones sobre el territorio a través de la planificación ambientalmente sustentable, con equidad social y cohesión territorial.

b) La coordinación y cooperación entre sí, sin perjuicio de las competencias atribuidas a cada una, de las entidades públicas que intervienen en los procesos de ordenamiento del territorio y el fomento de la concertación entre el sector público, el privado y el social.

c) La descentralización de la actividad de ordenamiento territorial y la promoción del desarrollo local y regional, poniendo en valor los recursos naturales, construidos y sociales presentes en el territorio.

d) La promoción de la participación ciudadana en los procesos de elaboración, implementación, seguimiento, evaluación y revisión de los instrumentos de ordenamiento territorial.

e) La distribución equitativa de las cargas y beneficios del proceso urbanizador entre los actores públicos y privados.

f) La recuperación de los mayores valores inmobiliarios generados por el ordenamiento del territorio.

g) La conciliación del desarrollo económico, la sustentabilidad ambiental y la equidad social, con objetivos de desarrollo integral, sostenible y cohesionado del territorio, compatibilizando una equilibrada distribución espacial de los usos y actividades y el máximo aprovechamiento de las infraestructuras y servicios existentes.

h) El desarrollo de objetivos estratégicos y de contenido social y económico solidarios, que resulten compatibles con la conservación de los recursos naturales y el patrimonio cultural y la protección de los espacios de interés productivo rural.

i) La creación de condiciones para el acceso igualitario de todos los habitantes a una calidad de vida digna, garantizando la accesibilidad a equipamientos y a los servicios públicos necesarios, así como el acceso equitativo a un hábitat adecuado.

j) La tutela y valorización del patrimonio cultural, constituido por el conjunto de bienes en el territorio a los que se atribuyen valores de interés ambiental, científico, educativo, histórico, arqueológico, arquitectónico o turístico, referidos al medio natural y la diversidad biológica, unidades de paisaje, conjuntos urbanos y monumentos.

k) La prevención de los conflictos con incidencia territorial.

l) El carácter público de la información territorial producida por las instituciones del Estado.

## **Título II – Derechos y deberes territoriales de las personas**

♦ Artículo 6º. (Derechos territoriales de las personas).

a) Toda persona tiene derecho a que los poderes públicos establezcan un ordenamiento territorial adecuado al interés general, en el marco de los derechos y garantías establecidos

en la Constitución de la República.

b) Toda persona tiene derecho a la participación en los procedimientos de elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial.

c) Toda persona podrá demandar ante la sede judicial correspondiente la observancia de la legislación territorial y de los instrumentos de ordenamiento en todos los acuerdos, actos y resoluciones que adopten las instituciones públicas.

d) Toda persona tendrá derecho al acceso a la información sobre el territorio que posean las instituciones públicas.

e) Toda persona tiene derecho al uso común y general de las redes viales, circulaciones peatonales, ribera de los cursos de agua, zonas libres y de recreo -todas ellas públicas- y a acceder en condiciones no discriminatorias a equipamientos y servicios de uso público, de acuerdo con las normas existentes, garantizándolo a aquellas personas con capacidades diferentes.

- ♦ Artículo 7°. (Deberes territoriales de las personas).- Todas las personas tienen el deber de respetar las disposiciones del ordenamiento territorial y colaborar con las instituciones públicas en la defensa de su integridad a través del ejercicio racional y adecuado de sus derechos. Asimismo las personas tienen el deber de proteger el medio ambiente, los recursos naturales y el patrimonio cultural y de conservar y usar cuidadosamente los espacios y bienes, públicos territoriales.

### **Título III – Instrumentos de Planificación territorial**

#### **Capítulo I – Disposiciones Generales**

- ♦ Artículo 8°. (Tipos de instrumentos).- La planificación y ejecución se ejercerá a través de los siguientes instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible:
  - a) En el ámbito nacional: Directrices Nacionales y Programas Nacionales.
  - b) En el ámbito regional: Estrategias Regionales.
  - c) En el ámbito departamental: Directrices Departamentales, Ordenanzas Departamentales, Planes Locales.
  - d) En el ámbito interdepartamental: Planes Interdepartamentales.
  - e) Instrumentos especiales. En la elaboración de los diferentes instrumentos se observarán los principios de información, participación, cooperación y coordinación entre las entidades públicas, sin perjuicio del respeto de la competencia atribuida a cada una de ellas. Los instrumentos de planificación territorial referidos son complementarios y no excluyentes de otros planes y demás instrumentos destinados a la regulación de actividades con incidencia en el territorio dispuestos en la legislación específica correspondiente, excepto los que la presente ley anula, modifica o sustituye.

#### **Capítulo II – Instrumentos de ordenamiento territorial y Desarrollo sostenible de Ámbito Nacional y Regional**

- ♦ Artículo 9°. (Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).- Las Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible constituyen el instrumento general de la política pública en la materia y tendrán por objeto:
  - a) El establecimiento de las bases y principales objetivos estratégicos nacionales en la materia.
  - b) La definición básica de la estructura territorial y la identificación de las actuaciones territoriales estratégicas.
  - c) La formulación de criterios, lineamientos y orientaciones generales para los demás

instrumentos de ordenamiento territorial, para las políticas sectoriales con incidencia territorial y para los proyectos de inversión pública con impacto en el territorio nacional.

d) La determinación de los espacios sujetos a un régimen especial de protección del medio ambiente y sus áreas adyacentes y las modalidades de aprovechamiento, uso y gestión de los recursos naturales.

e) La propuesta de los incentivos y sanciones a aplicar por los organismos correspondientes que contribuyan a la concreción de los planes.

f) La proposición de medidas de fortalecimiento institucional y el apoyo a la coordinación y cooperación para la gestión planificada del territorio.

- ◆ Artículo 10°. (Elaboración y aprobación de las Directrices Nacionales).- El Poder Ejecutivo elaborará y someterá las Directrices Nacionales al Poder Legislativo para su aprobación, sin perjuicio de la iniciativa legislativa que a éste corresponde. En el proceso de elaboración de las Directrices Nacionales se fomentará la participación directa de las entidades públicas con competencia relevante en la materia y de los Gobiernos Departamentales.
  
- ◆ Artículo 11°. (Programas Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).- Constituyen Programas Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible los instrumentos cuyo objetivo fundamental será establecer las bases estratégicas y las acciones para la coordinación y cooperación entre las instituciones públicas en ámbitos territoriales concretos o en el marco de sectores específicos de interés territorial nacional. La elaboración de los Programas Nacionales corresponde al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), a través de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, por sí o mediante la elaboración conjunta de éste con otros organismos públicos, en el marco del Comité Nacional de Ordenamiento Territorial y con el asesoramiento de la Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial. Los Programas Nacionales serán elevados al Poder Ejecutivo para su aprobación. Tendrán la vigencia y mecanismos de revisión que establezcan.
  
- ◆ Artículo 12°. (Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).- Constituyen Estrategias Regionales de carácter estructural referidos al territorio nacional que, abarcando en todo o en parte áreas de dos o más departamentos que compartan problemas y oportunidades en materia de desarrollo y gestión territorial, precisan de coordinación supradepartamental para su óptima y eficaz planificación. Las Estrategias Regionales contendrán al menos las siguientes determinaciones:
  - a) Objetivos regionales de mediano y largo plazo para el ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.
  - b) Lineamientos de estrategia territorial contemplando la acción coordinada del Gobierno Nacional, los Gobiernos Departamentales y los actores privados.
  - c) La planificación de servicios e infraestructuras territoriales.
  - d) Propuestas de desarrollo regional y fortalecimiento institucional.
  
- ◆ Artículo 13°. (Elaboración y aprobación de las Estrategias Regionales).- Las Estrategias Regionales serán elaboradas mediante un procedimiento de concertación formal entre el Gobierno Nacional, representado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) y los Gobiernos Departamentales involucrados. Las Estrategias Regionales deberán ser aprobadas por el Poder Ejecutivo y los Gobiernos Departamentales interesados.

### **Capítulo III – Instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible de los Ámbitos Departamental e Interdepartamental**

- ♦ Artículo 14°. (Competencias departamentales de ordenamiento territorial).- Los Gobiernos Departamentales tendrán la competencia para categorizar el suelo, así como para establecer y aplicar regulaciones territoriales sobre usos, fraccionamientos, urbanización, edificación, demolición, conservación, protección del suelo y policía territorial, en todo el territorio departamental mediante la elaboración, aprobación e implementación de los instrumentos establecidos por esta ley, en el marco de la legislación aplicable.
  
- ♦ Artículo 15°. (Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).- La Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible constituye el instrumento con las determinaciones generales respecto a la gestión, planificación y actuación territorial en toda la jurisdicción del departamento. Es de competencia exclusiva de los Gobiernos Departamentales la elaboración y aprobación de las Ordenanzas Departamentales.
  
- ♦ Artículo 16°. (Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).- Las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible constituyen el instrumento que establece el ordenamiento estructural del territorio departamental, determinando las principales decisiones sobre el proceso de ocupación, desarrollo y uso del mismo.  
Tienen como objeto fundamental planificar el desarrollo integrado y ambientalmente sostenible del territorio departamental, mediante el ordenamiento del suelo y la previsión de los procesos de transformación del mismo.  
Es de competencia exclusiva de los Gobiernos Departamentales la elaboración y aprobación de las Directrices Departamentales.
  
- ♦ Artículo 17°. (Planes Locales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).- Los Planes Locales de Ordenamiento del Territorio son los instrumentos para el ordenamiento de ámbitos geográficos locales dentro de un departamento.  
Se realizarán a iniciativa del Gobierno Departamental con la participación de las autoridades locales, las que definirán en cada caso su contenido, salvo cuando los contenidos del Plan Local estén indicados en un instrumento de ordenamiento territorial del ámbito departamental.  
Su tramitación y aprobación se hará en los términos establecidos en la presente ley.  
Es de competencia exclusiva de los Gobiernos Departamentales la elaboración y aprobación de los presentes instrumentos, así como la definición del ámbito de cada Plan Local.
  
- ♦ Artículo 18°. (Planes Interdepartamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).- Los Planes Interdepartamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible constituyen el instrumento que establece el ordenamiento estructural y detallado, formulado por acuerdo de partes, en los casos de micro regiones compartidas.  
Tendrán la naturaleza de los Planes Locales de Ordenamiento Territorial y serán elaborados y aprobados por los Gobiernos Departamentales involucrados.

## Capítulo IV – Instrumentos especiales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible

- ◆ Artículo 19°. (Instrumentos Especiales).- Son los instrumentos complementarios o supletorios de los anteriores, entre los que se podrán incluir, entre otros: Planes Parciales, Planes Sectoriales, Programas de Actuación Integrada y los Inventarios, Catálogos y otros instrumentos de protección de bienes y espacios.  
Los Instrumentos Especiales deberán ser aprobados por los respectivos Gobiernos Departamentales y tendrán efecto vinculante sobre los derechos y deberes de las personas y de la propiedad inmueble.
  
- ◆ Artículo 20°. (Planes Parciales y Planes Sectoriales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).- Los Planes Parciales constituyen instrumentos para el ordenamiento detallado de áreas identificadas por el Plan Local o por otro instrumento, con el objeto de ejecutar actuaciones territoriales específicas de: protección o fomento productivo rural; renovación, rehabilitación, revitalización, consolidación, mejoramiento o expansión urbana; conservación ambiental y de los recursos naturales o el paisaje; entre otras.  
Los Planes Sectoriales constituyen instrumentos para la regulación detallada de temas específicos en el marco del Plan Local o de otro instrumento y en particular para el ordenamiento de los aspectos territoriales de las políticas y proyectos sectoriales con impacto estructurante.  
Los Planes Parciales y los Planes Sectoriales serán aprobados por los respectivos Gobiernos Departamentales y se formalizarán en los documentos adecuados conforme a la Ordenanza Departamental.
  
- ◆ Artículo 21°. (Programas de Actuación Integrada).- Los Programas de Actuación Integrada constituyen el instrumento para la transformación de sectores de suelo categoría urbana, suelo categoría suburbana y con el atributo de potencialmente transformable e incluirán, al menos:
  - a) La delimitación del ámbito de actuación en una parte de suelo con capacidad de constituir una unidad territorial a efectos de su ordenamiento y actuación.
  - b) La programación de la efectiva transformación y ejecución.
  - c) Las determinaciones estructurantes, la planificación pormenorizada y las normas de regulación y protección detalladas aplicables al ámbito.Tienen por finalidad el cumplimiento de los deberes territoriales de cesión, equidistribución de cargas y beneficios, retorno de las valoraciones, urbanización, construcción o desarrollo entre otros.  
El acuerdo para autorizar la formulación de un Programa de Actuación Integrada se adoptará por la Intendencia de Canelones de oficio o a instancia de parte, la que deberá presentar la propuesta del ámbito sugerido y justificación de la viabilidad de la actuación.  
La Intendencia de Canelones podrá autorizar la elaboración del Programa de Actuación Integrada y la posterior ejecución por gestión pública, privada o mixta, según los criterios establecidos en la Ordenanza Departamental.  
La elaboración por iniciativa privada únicamente podrá autorizarse cuando cuente con la conformidad de la mayoría de los propietarios de suelo en el ámbito propuesto y se ofrezcan garantías suficientes de su ejecución, todo ello en arreglo a lo que establezca la Ordenanza Departamental correspondiente.

- ◆ Artículo 22°. (Inventarios, Catálogos y otros instrumentos de protección de Bienes y Espacios).- Son instrumentos complementarios de ordenamiento territorial, que identifican y determinan el régimen de protección para las construcciones, conjuntos de edificaciones y otros bienes, espacios públicos, sectores territoriales o zonas de paisaje en los que las intervenciones se someten a requisitos restrictivos a fin de asegurar su conservación o preservación acordes con su interés cultural de carácter histórico, arqueológico, artístico, arquitectónico, ambiental o patrimonial de cualquier orden.  
Estos se podrán aprobar como documentos independientes o integrados en los otros instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.  
Las Intendencias mantendrán un registro actualizado de todos los inmuebles inventariados y catalogados, con información suficiente de su situación física y jurídica así como las medidas y grado de protección a que estén sujetos.  
Esta información deberá ser inscrita en el Inventario Nacional de Ordenamiento Territorial.  
Capítulo V – Elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible
  
- ◆ Artículo 23°. (Elaboración de los instrumentos de ámbito departamental).- El Intendente elaborará y someterá los instrumentos del ámbito departamental a la Junta Departamental respectiva para su aprobación, sin perjuicio de la iniciativa legislativa que a ésta corresponde.  
El Poder Ejecutivo, los entes y servicios públicos prestarán su colaboración y facilitarán los documentos e información necesarios.
  
- ◆ Artículo 24°. (Puesta de Manifiesto. Suspensión cautelar).- En el proceso de elaboración de los instrumentos de los ámbitos regional, departamental e interdepartamental se redactará el avance que contenga los principales estudios realizados y los criterios y propuestas generales que orientarán la formulación del documento final.  
El órgano competente dispondrá, en todos los casos indicados en el inciso precedente, la Puesta de Manifiesto del avance por un período no menor a los treinta días a efectos de la consulta y recepción de las observaciones, la que será ampliamente difundida.  
A partir del inicio de la elaboración de los avances de los instrumentos, los Gobiernos Departamentales podrán establecer fundadamente como medida cautelar, la suspensión de las autorizaciones de usos, fraccionamientos, urbanización, construcción o demolición, en ámbitos territoriales estratégicos o de oportunidad.  
La suspensión cautelar se extinguirá, en todos los casos, con la aprobación definitiva del instrumento respectivo.
  
- ◆ Artículo 25°. (Aprobación previa y Audiencia Pública).- Los instrumentos se someterán a la consideración del órgano competente para adoptar su aprobación previa, a efectos de abrir el período de audiencia pública y solicitud de informes. La audiencia pública será obligatoria para los Planes Locales y para todos los Instrumentos Especiales, siendo su realización facultativa para los restantes instrumentos.  
La publicación de la aprobación previa determinará la suspensión de las autorizaciones en trámite de usos, fraccionamientos, urbanización, construcción o demolición en los ámbitos en que las nuevas determinaciones supongan modificación del régimen vigente.  
Esta suspensión se extinguirá con la aprobación definitiva del instrumento respectivo.  
Se deberá solicitar informes a las instituciones públicas, entes y servicios descentralizados respecto a las incidencias territoriales en el ámbito del instrumento. Previo a la aprobación definitiva, se deberá solicitar al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) el informe sobre la correspondencia del instrumento con los demás vigentes y realizar el procedimiento ambiental que corresponda, el que dispondrá del plazo

de treinta días hábiles desde la recepción para expedirse, vencido el cual sin pronunciamiento, se entenderá como emitido en sentido favorable.

- ♦ Artículo 26°. (Naturaleza jurídica. Publicación).- Los instrumentos del ámbito departamental tendrán la naturaleza jurídica de Decretos Departamentales a todos sus efectos. La omisión de las instancias obligatorias de participación social acarreará la nulidad del instrumento de ordenamiento territorial pertinente. Todos los instrumentos previstos en la presente ley deberán ser publicados en el Diario Oficial.
  
- ♦ Artículo 27°. (Efectos de la entrada en vigor de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial).- La entrada en vigor de los instrumentos previstos en la presente ley producirá los siguientes efectos:
  - a) La vinculación de los terrenos, instalaciones y edificaciones al destino definido por el instrumento y al régimen jurídico del suelo que les sea de aplicación.
  - b) No podrán otorgarse autorizaciones contrarias a las disposiciones de los instrumentos. Esta determinación alcanza al proceso de Autorización Ambiental Previa que se tramitará sólo para proyectos encuadrados en el instrumento de ordenamiento territorial aplicable. En los casos de apertura de minas y canteras quedará habilitada de oficio la gestión para la posible revisión del instrumento que se trate.
  - c) La declaración automática de fuera de ordenamiento, total o parcialmente incompatibles con el instrumento respectivo, para las instalaciones, construcciones, fraccionamientos o usos, concretados con anterioridad a la entrada en vigor y que resulten disconformes con el nuevo ordenamiento.
  - d) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones de carácter vinculante para todas las personas, públicas y privadas.
  - e) La obligatoriedad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración de los medios de ejecución forzosa frente a los incumplimientos.
  - f) La declaración de utilidad pública sobre los terrenos, instalaciones y construcciones correspondientes, cuando prevean obras públicas o delimiten ámbitos de actuación a ejecutar mediante expropiación.Existiendo instrumento vigente, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), la Comisión Honoraria Pro-Eradicación de la Vivienda Rural Insalubre (MEVIR) y toda entidad pública, deberán construir las viviendas objeto de su competencia únicamente dentro de las previsiones de dichos instrumentos, obteniendo previamente el permiso de construcción respectivo. Esta disposición también rige para todo tipo de construcciones de la Administración Central, los Entes Autónomos y Servicios Descentralizados, cuando construyan por sí o mediante contrato de cualquier tipo. El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) expedirá un dictamen técnico de Viabilidad Territorial en caso de no existir instrumentos de ordenamiento y desarrollo territorial vigentes y aplicables para la zona de implantación de un emprendimiento para el que corresponda la autorización ambiental previa de acuerdo con la Ley N° 16.466, de 19 de enero de 1994 y su reglamentación.
  
- ♦ Artículo 28°. (Seguimiento durante la vigencia).- Los instrumentos de ordenamiento territorial conforme a la presente ley deberán prever mecanismos de seguimiento, control y evaluación técnica y monitoreo ciudadano, durante el período de vigencia. Las entidades públicas responsables de la implementación y aplicación de las disposiciones de los instrumentos deberán rendir cuenta de su actividad regularmente, poniendo de manifiesto los resultados de su gestión.

- ◆ Artículo 29°. (Revisión de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial).- Las modificaciones en las determinaciones de los instrumentos deberán ser establecidas por instrumentos de igual jerarquía y observando los procedimientos establecidos en la presente ley para su elaboración y aprobación.  
Toda alteración del ordenamiento establecida por un instrumento que aumente la edificabilidad o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias para mantener la proporcionalidad y calidad de los equipamientos. Los instrumentos serán revisados cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que él mismo defina, así como siempre que se pretenda introducir alteraciones en él o en el territorio.  
Los instrumentos podrán prever procedimientos de revisión menos exigentes para modificaciones de aquellas determinaciones que hayan definido como no sustanciales, sin perjuicio que las mismas deberán ser establecidas por normas de igual jerarquía.

## **Título IV – La Planificación para el desarrollo sostenible**

### **Capítulo I – Disposiciones Básicas**

- ◆ Artículo 30°. (Categorización de suelo en el territorio).- La competencia exclusiva del Gobierno Departamental para la categorización de suelo en el territorio del departamento se ejercerá mediante los instrumentos de ordenamiento territorial de su ámbito.  
El suelo se podrá categorizar en: rural, urbano, o suburbano. Para cada categoría podrán disponerse en los instrumentos subcategorías, además de las que se establecen en la presente ley.  
Los Gobiernos Departamentales podrán categorizar con carácter cautelar por un plazo predeterminado como suburbano o rural, áreas de territorio que entiendan necesario proteger hasta tanto elaboren instrumentos que lo categoricen en forma definitiva y dictarán simultáneamente las disposiciones de protección necesarias.
- ◆ Artículo 31°. (Suelo Categoría Rural).- Comprenderá las áreas de territorio que los instrumentos de ordenamiento territorial categoricen como tales, incluyendo las subcategorías:
  - a) Rural productiva, que podrá comprender áreas de territorio cuyo destino principal sea la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar, minera o extractiva, o las que los instrumentos de ordenamiento territorial establezcan para asegurar la disponibilidad de suelo productivo y áreas en que éste predomine.  
También podrá abarcarse como suelo rural las zonas de territorio con aptitud para la producción rural cuando se trate de áreas con condiciones para ser destinadas a fines agropecuarios, forestales o similares y que no se encuentren en ese uso.
  - b) Rural natural, que podrá comprender las áreas de territorio protegido con el fin de mantener el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales.  
Podrá comprender, asimismo, el Alveo de las lagunas, lagos, embalses y cursos de agua del dominio público o fiscal, del mar territorial y las fajas de defensa de costa.  
Los suelos de categoría rural quedan, por definición, excluidos de todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial y comprendidos en toda otra limitación que establezcan los instrumentos.
- ◆ Artículo 32°. (Suelo Categoría Urbana).- El suelo categoría urbana comprenderá las áreas de

territorio de los centros poblados, fraccionadas, con las infraestructuras y servicios en forma regular y total, así como aquellas áreas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que los instrumentos de ordenamiento territorial pretenden mantener o consolidar el proceso de urbanización.

En el suelo categoría urbana los instrumentos podrán establecer las subcategorías de:

a. Suelo categoría urbana consolidado, cuando se trate de áreas urbanizadas dotadas al menos de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse las parcelas.

b. Suelo categoría urbana no consolidado, cuando se trate de áreas en las que aún existiendo un mínimo de redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar servicio a los usos previstos por el instrumento.

Asimismo podrán tener la categoría de suelo categoría urbana no consolidado las zonas degradadas o en desuso que, de conformidad con las previsiones de los instrumentos, deban ser objeto de actuaciones con la finalidad de su consolidación o renovación.

A los efectos de lo dispuesto por el numeral 1° del artículo 29

7 de la Constitución de la República, así como toda otra legislación y en especial sobre fraccionamientos, el concepto de propiedad inmueble urbana se podrá adjudicar al suelo categoría urbana.

- ◆ Artículo 33°. (Suelo Categoría Suburbana).- 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, según lo establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial.

Son instalaciones y construcciones propias de suelo categoría suburbana las: habitacionales, turísticas, residenciales, deportivas, recreativas, industriales, de servicio, logística o similares.

A los efectos de lo dispuesto por el numeral 1° del artículo 297 de la Constitución de la República, así como toda otra legislación y en especial sobre fraccionamientos, el concepto de propiedad de inmuebles suburbanos se podrá adjudicar, en todo o en parte del predio, indistintamente al suelo categoría suburbana o urbana.

- ◆ Artículo 34°. (Atributo de potencialmente transformable).- Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán delimitar ámbitos de territorio como potencialmente transformables.

Sólo se podrá transformar un suelo incluido dentro de una categoría en otra, en áreas con el atributo de potencialmente transformable.

Únicamente 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 en que fuera incluido.

## **Capítulo II – Regimen General de los Derechos y Deberes Teerritoriales de la propiedad inmueble**

- ◆ Artículo 35°. (Derechos generales de la propiedad de suelo).- Forman parte del contenido del derecho de propiedad de suelo las facultades de utilización, disfrute y explotación normales del bien de acuerdo con su situación, características objetivas y destino de conformidad con

la legislación vigente.

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 presente ley y, por remisión a ésta, a la concreción de los mismos que resulte de los instrumentos de ordenamiento territorial.

El cumplimiento de los deberes vinculados al ordenamiento territorial establecidos por la presente ley es condición para el ejercicio de los derechos de aprovechamiento urbanístico del inmueble.

El ejercicio del derecho a desarrollar actividades y usos, a modificar, a fraccionar o a construir, por parte de cualquier persona, privada o pública, física o jurídica, en cualquier parte del territorio, está condicionado a la obtención del acto administrativo de autorización respectivo, salvo la excepción prevista en el suelo categoría rural productiva.

Será condición para el dictado del presente acto administrativo, el cumplimiento de los deberes territoriales establecidos por la presente ley.

- ◆ Artículo 36°. (Derecho de superficie).- El propietario de un inmueble, privado o fiscal, podrá conceder a otro el derecho de superficie de su suelo, por un tiempo determinado, en forma gratuita u onerosa, mediante escritura pública registrada y subsiguiente tradición. El derecho de superficie es el derecho real limitado sobre un inmueble ajeno que atribuye temporalmente parte o la totalidad de la propiedad y comprende el derecho a utilizar el bien según las disposiciones generales de la legislación aplicable y dentro del marco de los instrumentos de ordenamiento territorial y conforme al contrato respectivo. El titular del derecho de superficie tendrá respecto al bien objeto del mismo iguales derechos y obligaciones que el propietario del inmueble respecto de éste. Extinguido el derecho de superficie, el propietario recuperará el pleno dominio del inmueble, así como las accesiones y mejoras introducidas en éste, salvo estipulación contractual en contrario.
  
- ◆ Artículo 37°. (Deberes generales relativos a la propiedad inmueble).- Constituyen deberes territoriales para los propietarios de inmuebles, en el marco de la legislación vigente y en función del interés general, entre otros, los siguientes:
  - a) Deber de usar. Los propietarios de inmuebles no podrán destinarlos a usos contrarios a los previstos por los instrumentos de ordenamiento territorial conforme a la presente ley y las determinaciones que se establezcan conforme a los mismos durante su aplicación.
  - b) Deber de conservar. Todos los propietarios de inmuebles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando las obras de conservación oportunas y cumpliendo las disposiciones que a tal efecto dictamine el Gobierno Departamental competente.
  - c) Deber de proteger el medio ambiente y la diversidad. Todos los propietarios quedarán sujetos a las normas sobre protección del ambiente, los recursos naturales y el patrimonio natural, absteniéndose de cualquier actividad perjudicial para los mismos. Se comprende el deber de resguardar el inmueble frente al uso productivo de riesgo o la ocupación de suelo con fines habitacionales en zonas de riesgo.
  - d) Deber de proteger el patrimonio cultural. Todos los propietarios deberán cumplir las normas de protección del patrimonio cultural, histórico, arqueológico, arquitectónico, artístico y paisajístico.
  - e) Deber de cuidar. Los propietarios de inmuebles deberán vigilarlos y protegerlos 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.
  - f) Deber de rehabilitar y restituir. Los propietarios de inmuebles quedarán sujetos al

cumplimiento de las normas de rehabilitación patrimonial o de restitución ambiental. Serán exigibles además los deberes territoriales particulares vinculados a la ejecución de perímetros de actuación según las categorías de suelo establecidas en el Capítulo III del presente Título.

### **Capítulo III – Facultades y obligaciones territoriales**

- ♦ Artículo 38°. (Condiciones generales de los instrumentos. Límites y estándares mínimos).- Los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible en las áreas delimitadas de suelo urbano, suelo suburbano o suelo con el atributo de potencialmente transformable, preverán las reservas de espacios libres y equipamiento, así como límites de densidad y edificabilidad.

Con carácter general, en las actuaciones residenciales, industriales, de servicios, turísticas, deportivas, de recreación u otras, las reservas para espacios libres, equipamientos, cartera de tierras y otros destinos de interés municipal, departamental o nacional, sin perjuicio del área destinada a circulaciones, no podrán ser inferiores al 10% (diez por ciento) del sector a intervenir.

El Gobierno Departamental, atendiendo a las características socioeconómicas de su ámbito jurisdiccional o la dotación de áreas para circulaciones públicas del proyecto, podrá disminuir el citado estándar hasta el 8% (ocho por ciento).

Los terrenos antes referidos deberán ser cedidos de pleno derecho a la Intendencia de Canelones o a la entidad pública que ésta determine, como condición inherente a la actividad de ejecución territorial.

En todos los casos los instrumentos de ordenamiento territorial exigirán que las nuevas urbanizaciones y fraccionamientos antes de su autorización definitiva ejecuten a su costo, la red vial y la conexión a la red vial general para la continuidad de la trama existente, además de las infraestructuras indicadas en el literal a) del artículo 32 de la presente ley.

En caso contrario deberán otorgar garantía real o personal suficiente a favor del Gobierno Departamental por el valor de dichas infraestructuras.

La evacuación de aguas servidas deberá estar conectada a la red urbana preexistente en el sector o realizada a través de un sistema técnicamente avalado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) y aprobado por la Intendencia de Canelones para cada caso.

- ♦ Artículo 39°. (Régimen del suelo rural).- Los propietarios de terrenos categorizados como suelo rural tienen derecho a la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, en general productiva rural o minera y extractiva, a las que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza, sin más limitaciones que las impuestas por la legislación aplicable.

Otros usos en el suelo categoría rural productiva, que pudieran ser admisibles por no implicar riesgos de su transformación, precisarán de la oportuna autorización de la Intendencia de Canelones, si así lo dispusieran los instrumentos de ordenamiento territorial que se aprueben.

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, salvo que un instrumento de ordenamiento territorial así lo exija.

En el suelo rural quedan prohibidas las edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos, representen el asentamiento de actividades propias del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o hagan perder el carácter rural o natural al paisaje.

- ◆ Artículo 40°. (Régimen del suelo urbano consolidado).- Los propietarios de parcelas en suelo urbano consolidado tendrán derecho a edificar y usar, conforme a las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenamiento territorial y estarán obligados a ejecutar, a su costo, las obras de conexión de la parcela a las infraestructuras existentes a fin de garantizar la condición de solar de la misma.  
En aquellos ámbitos señalados en los instrumentos de ordenamiento territorial y en los casos que determine la Intendencia de Canelones, los propietarios de los solares baldíos o terrenos con edificación ruinosas, deberán edificarlos o rehabilitar sus construcciones, en el plazo máximo que establezcan los mismos.
  
- ◆ Artículo 41°. (Facultades de la propiedad inmueble en suelo urbano no consolidado y suelo potencialmente transformable).- Los propietarios de inmuebles en suelo urbano no consolidado y en suelo con el atributo de potencialmente transformable, una vez incluido en un Programa de Actuación Integrada, tendrán las siguientes facultades:
  - a. Promover su ejecución y transformación en las condiciones y requerimientos que se establecen en esta ley.
  - b. Adjudicación de los solares resultantes de acuerdo con el proyecto de fraccionamiento o urbanización, en proporción a sus aportaciones al proceso de ejecución.
  - c. Edificar en dichos solares, conforme a las determinaciones del instrumento y una vez cumplidos los deberes territoriales.Los propietarios que renuncien voluntariamente o sean excluidos del proceso de ejecución por aplicarse la expropiación, tendrán derecho a la indemnización legalmente prevista, sin incorporar a la valoración de ésta los beneficios que se derivan del proceso de ejecución. Los propietarios de inmuebles en suelo con el atributo de potencialmente transformable, no incluido en un Programa de Actuación Integrada tendrán derecho a presentar consultas e iniciativas a la Intendencia de Canelones para acceder a la efectiva incorporación de los mismos al proceso de transformación territorial.
  
- ◆ Artículo 42°. (Obligaciones de la propiedad inmueble en suelo urbano no consolidado y suelo potencialmente transformable).- Los propietarios de inmuebles en suelo urbano no consolidado, así como en suelo con el atributo de potencialmente transformable, una vez incluido en un Programa de Actuación Integrada, tendrán las siguientes obligaciones:
  - a. De ejecutar a su costo las obras de urbanización del ámbito.
  - b. De ceder a la Intendencia de Canelones o a la entidad pública que ésta determine, de forma gratuita, los terrenos del ámbito que los instrumentos de ordenamiento territorial prevean con destino a uso y dominio público.
  - c. De ceder a la Intendencia de Canelones los terrenos urbanizados edificables o inmuebles en los que se concrete el derecho a la participación de ésta en la distribución de los mayores beneficios.
  - d. De distribuir de forma equitativa o de compensar, entre todos los interesados del ámbito, los beneficios y cargas que se deriven de la ejecución del instrumento de ordenamiento territorial.
  
- ◆ Artículo 43°. (Régimen de los fraccionamientos en suelo urbano y suelo potencialmente transformable).- No podrán autorizarse fraccionamientos en suelo urbano o en suelo con el atributo de potencialmente transformable sin que se hayan cumplido con las condiciones determinadas por el artículo 38 de la presente ley.  
Para las cesiones de solares o inmuebles de los fraccionamientos autorizados con posterioridad a la presente ley, en las que se concreta el derecho a la participación de los

mayores valores de la acción territorial de los poderes públicos, además de las áreas destinadas al uso público, la traslación de dominio opera de pleno derecho por su figuración en los respectivos planos de proyecto de acuerdo con el Decreto Ley N° 14.530, de 1° de julio de 1976.

- ◆ Artículo 44°. (Régimen de indemnización).- 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, con daño cierto. No son indemnizables las afectaciones basadas en meras expectativas originadas en la ausencia de planes o en la posibilidad de su formulación.
  
- ◆ Artículo 45°. (Equidistribución de las cargas y beneficios).- Establécese la distribución equitativa de las cargas y beneficios generados por el ordenamiento territorial entre los titulares de los inmuebles involucrados en las acciones derivadas del mismo y de su ejecución.  
Los instrumentos de ordenamiento territorial contendrán disposiciones que consagren un sistema adecuado de distribución equitativa de cargas y beneficios entre los propietarios de inmuebles involucrados en el ordenamiento territorial.
  
- ◆ Artículo 46°. (Retorno de las valorizaciones).- Una vez que se aprueben los instrumentos de ordenamiento territorial, la Intendencia de Canelones tendrá derecho, como Administración territorial competente, a participar en el mayor valor inmobiliario que derive para dichos terrenos de las acciones de ordenamiento territorial, ejecución y actuación, en la proporción mínima que a continuación se establece:
  - a. En el suelo con el atributo de potencialmente transformable, el 5% (cinco por ciento) de la edificabilidad total atribuida al ámbito.
  - b. En el suelo urbano, correspondiente a áreas objeto de renovación, consolidación o reordenamiento, el 15% (quince por ciento) de la mayor edificabilidad autorizada por el nuevo ordenamiento en el ámbito.La participación se materializará mediante la cesión de pleno derecho de inmuebles libres de cargas de cualquier tipo a la Intendencia de Canelones para su inclusión en la cartera de tierras.  
Los promotores de la actuación, que manifiesten su interés y compromiso por edificar los inmuebles que deben ser objeto de cesión de acuerdo con el instrumento, podrán acordar con la Intendencia de Canelones la sustitución de dicha cesión por su equivalente en dinero. Dicho importe será destinado a un fondo de gestión territorial o bien la permuta por otros bienes inmuebles de valor similar.  
Si la Intendencia de Canelones asume los costos de urbanización le corresponderá además, en compensación, la adjudicación de una edificabilidad equivalente al valor económico de su inversión.

#### **Capítulo IV – Sustentabilidad Ambiental en el Ordenamiento Territorial**

- ◆ Artículo 47°. (Garantía de sostenibilidad. Procedimiento ambiental de los instrumentos).- Los instrumentos de ordenamiento territorial establecerán una regulación ambientalmente sustentable, asumiendo como objetivo prioritario la conservación del ambiente, comprendiendo los recursos naturales y la biodiversidad, adoptando soluciones que garanticen la sostenibilidad.

Los Instrumentos de Ordenamiento Territorial deberán contar con una Evaluación Ambiental Estratégica aprobada por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) a través de la Dirección Nacional de Medio Ambiente en la forma que establezca la reglamentación.

Los Instrumentos Especiales que tengan por objeto una superficie de terrenos superior a 10 (diez) hectáreas requerirán Autorización Ambiental Previa, sin perjuicio de la legislación vigente.

Estos procedimientos ambientales se integrarán en la elaboración del correspondiente instrumento.

- ◆ Artículo 48°. (Exclusión de suelo en el proceso de urbanización).- Quedan excluidos del proceso urbanizador los suelos:
  - a) Pertenecientes al Sistema Nacional de áreas Naturales Protegidas, salvo lo que se establezca en aplicación de lo dispuesto por la Ley N° 17.234, de 22 de febrero de 2000 y su reglamentación.
  - b) Con valores ambientales, paisajísticos u otros declarados de interés departamental, salvo aquellos contenidos expresamente en los instrumentos relativos al área.
  - c) Necesarios para la gestión sustentable de los recursos hídricos.
  - d) De dominio público que conforme a su legislación específica deban ser excluidos.
  - e) Con riesgos naturales o con afectación de riesgos tecnológicos de accidentes mayores para los bienes y personas.
  - f) Con valores agrícolas, ganaderos, forestales o, en general, de interés departamental, regional o nacional para la producción rural.
  - g) Que los instrumentos de ordenamiento territorial consideren incompatible con el modelo adoptado.

Los instrumentos de ordenamiento territorial establecerán medidas de protección especial cuando concorra alguna de las circunstancias señaladas.

- ◆ Artículo 49°. (Prevención de riesgos).- Los instrumentos deberán tener en cuenta en la asignación de usos de suelo los objetivos de prevención y las limitaciones territoriales establecidas por los organismos competentes en lo referido a los riesgos para la salud humana.

Los instrumentos de ordenamiento territorial deberán orientar los futuros desarrollos urbanos hacia zonas no inundables identificadas por el organismo estatal competente en el ordenamiento de los recursos hídricos.

Deberán además proteger la sustentabilidad productiva del recurso suelo como bien no renovable, no autorizando las actividades causantes de degradación hídrica o del suelo, o las incompatibles con otros tipos de utilización más beneficiosa para el suelo, el agua o la biota. Queda comprendida en las competencias de los instrumentos de ordenamiento territorial la facultad de establecer límites y distancias mínimas entre sí de cultivos agrícolas y forestales o con otros usos de suelo y actividades en el territorio.

- ◆ Artículo 50°. (Protección de las zonas costeras).- Sin perjuicio de la faja de defensa de costas establecida en el artículo 153 del Código de Aguas, en la redacción dada por el artículo 193 de la Ley N° 15.903, de 10 de noviembre de 1987, el litoral de los ríos de la Plata, Uruguay, Negro, Santa Lucía, Cuareim y Yaguarón, así como el litoral Atlántico nacional y las costas de la Laguna Merim, serán especialmente protegidos por los instrumentos de ordenamiento territorial.

En los fraccionamientos ya aprobados y no consolidados a la vigencia de la presente ley en la faja de defensa de costas, que no cuenten con infraestructuras y en la mayoría de cuyos solares no se haya construido, únicamente podrá autorizarse la edificación presentando un Plan Especial que proceda al reordenamiento, reagrupamiento y reparcelación del ámbito, sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley N° 16.466, de 19 de enero de 1994 y su

reglamentación.

El Plan referido destinará a espacios libres los primeros 150 (ciento cincuenta) metros de la ribera medidos hacia el interior del territorio, en las condiciones establecidas por el inciso tercero del artículo 13 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946 en la redacción dada por la Ley N° 10.866, de 25 de octubre de 1946 y asegurará la accesibilidad.

Asimismo evitará la formación de edificaciones continuas paralelas a la costa en el resto de la faja, sin perjuicio del cumplimiento de las demás condiciones que establezca la normativa aplicable a la que necesariamente deberá someterse el Plan Especial antes de su aprobación definitiva.

Los recursos administrativos no tendrán efectos suspensivos cuando se trate de inmuebles públicos o privados comprendidos en la faja costera referida en el inciso primero.

- ♦ Artículo 51°. (Impactos territoriales negativos en zonas costeras).- El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) rechazará fundadamente cualquier emprendimiento, en la faja de defensa de costas, si el mismo fuera capaz de provocar impactos negativos, entendiendo como tales:
  - a) La contradicción con los instrumentos de ordenamiento territorial aplicables.
  - b) La construcción de edificaciones sin sistema de saneamiento con tratamiento total de efluentes o conexión a red.
  - c) La materialización de fraccionamientos o loteos sin las infraestructuras completas necesarias.
  - d) Las demás que prevea la reglamentación.

También se evaluará la posibilidad de que el emprendimiento pueda ser capaz de generar impactos territoriales acumulativos, entendiéndose por tales la posibilidad de posteriores iniciativas que, por su acumulación, puedan configurar disfunciones territoriales o ambientales severas.

## **Capítulo V – Disposiciones de Vivienda y Suelo en el marco del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible**

- ♦ Artículo 52°. (Coordinación entre las estrategias habitacionales y de suelo).- El ordenamiento territorial constituirá el instrumento fundamental en la articulación de las políticas públicas habitacionales y de suelo.

Los Gobiernos Departamentales, a través de los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, impulsarán las políticas habitacionales y de suelo delimitando áreas de territorio categoría urbana o con el atributo de potencialmente transformable en su caso, destinadas a las carteras públicas de tierras y calificando suelo destinado a vivienda de interés social en coordinación con el Plan Quinquenal de Vivienda.

La aprobación de la delimitación del área será considerada como de declaración de utilidad pública a los efectos de su eventual expropiación.
- ♦ Artículo 53°. (Reserva de suelo para vivienda de interés social).- En los sectores de suelo urbano con el atributo de potencialmente transformable en que se desarrollen actuaciones de urbanización residencial, los instrumentos de ordenamiento territorial preverán viviendas de interés social de cualquiera de las categorías previstas en la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y sus modificativas.

El número de éstas se situará entre el 10% (diez por ciento) y el 30% (treinta por ciento) de las viviendas totales que se autoricen en el ámbito de actuación.

El porcentaje mínimo será concretado por el instrumento atendiendo a las necesidades de viviendas de interés social y a las características de los diferentes desarrollos residenciales. Se podrá eximir de esta obligación a las actuaciones en las que no se incremente el número

de viviendas existentes.

## **Título V – La actuación y control en el marco del Ordenamiento Territorial**

### **Capítulo I – Actuación Territorial**

- ◆ Artículo 54°. (Control territorial y dirección de la actividad de ejecución).- El control y dirección de la actividad será público y comprende: la determinación de la forma de gestión, sus plazos y fuentes de financiamiento, la delimitación de los perímetros de actuación y la observación del cumplimiento de las obligaciones de compensación de cargas y beneficios y retorno de valorizaciones.  
Se fomentará el desarrollo de la actividad de ejecución por iniciativa privada para el cumplimiento de los objetivos de los instrumentos de ordenamiento territorial.  
El inicio de la actividad de ejecución requerirá la aprobación del instrumento de ordenamiento territorial correspondiente.  
No obstante, la ejecución de las redes básicas de uso público podrá realizarse en forma anticipada previa declaración de urgencia.
  
- ◆ Artículo 55°. (Regímenes de gestión de suelo).- Se podrán establecer regímenes de gestión de suelo definidos como el conjunto de modalidades operativas contenidas en los instrumentos de ordenamiento territorial para regular las intervenciones de las entidades públicas y de los particulares sobre el territorio.
  
- ◆ Artículo 56°. (Perímetros de Actuación).- El perímetro de actuación constituye un ámbito de gestión de un instrumento de ordenamiento territorial, en una superficie delimitada en el suelo categoría potencialmente transformable, o urbano no consolidado, para ejecutar las previsiones del mismo y efectuar el cumplimiento de los deberes territoriales de cesión, equidistribución de cargas y beneficios y retorno de las mayores valorizaciones.  
La delimitación de un perímetro de actuación podrá traer aparejada la suspensión de otorgamiento de permisos de construcción hasta tanto no se aprueben los respectivos proyectos de urbanización y reparcelación en su caso.
  
- ◆ Artículo 57°. (Sistemas de gestión de los Perímetros de Actuación).- Los perímetros de actuación 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.
  
- ◆ Artículo 58°. (Proyectos de urbanización y de reparcelación).- Los proyectos de urbanización y reparcelación serán aprobados por la Intendencia de Canelones conforme al procedimiento que defina la Ordenanza Departamental.  
El proyecto de reparcelación integra el conjunto de predios comprendidos en un perímetro de actuación definiendo las parcelas resultantes, así como la adjudicación de las mismas a los propietarios en proporción a sus respectivos derechos y a la Intendencia de Canelones,

en la parte que le corresponde conforme a la presente ley y al instrumento de ordenamiento territorial. La reparcelación comprende también las compensaciones necesarias para asegurar la aplicación de la distribución de cargas y beneficios entre los interesados.

- ◆ Artículo 59°. (Operaciones territoriales concertadas. Cooperación público-privada).- Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán disponer condiciones y localizaciones en que se estimularán operaciones territoriales concertadas 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.  
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.
  
- ◆ Artículo 60°. (Mayores aprovechamientos).- Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán admitir modificaciones de uso del suelo mediante el otorgamiento de contrapartida a cargo del beneficiado.  
En el marco de las disposiciones de los instrumentos de ordenamiento territorial, se podrán constituir áreas y condiciones en las cuales el derecho de construir pueda ejercerse por encima del coeficiente de aprovechamiento básico establecido, mediante el otorgamiento de una contrapartida por parte del propietario inmobiliario beneficiado.  
También se podrá ejercer el derecho de construir en otro lugar, o enajenar este derecho, cuando el inmueble original se encuentre afectado por normativa de preservación patrimonial, paisajística o ambiental.  
La contrapartida, podrá alcanzar hasta el cincuenta por ciento del mayor valor resultante.
  
- ◆ Artículo 61°. (Fraccionamiento, edificación o utilización obligatorios).- Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán establecer, para perímetros de actuación en los territorios comprendidos en éstos, la obligación de parcelamiento, edificación o utilización de suelo no utilizado, subutilizado o no edificado, debiendo fijar las condiciones y los plazos para la implementación de dicha obligación.  
El incumplimiento configurará alta a los deberes territoriales.  
El propietario afectado podrá requerir de la Administración la instrumentación de una operación territorial concertada con ésta como forma de viabilización financiera de su obligación y de relevar su incumplimiento.
  
- ◆ Artículo 62°. (Inmuebles necesarios para el cumplimiento de los planes).- Declárase de utilidad pública la expropiación por parte del Poder Ejecutivo o de los Gobiernos Departamentales de los bienes inmuebles necesarios para el cumplimiento de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la presente ley, cuando prevean:
  - a) La ejecución de las redes territoriales de saneamiento, drenaje pluvial, abastecimiento, vialidad, espacios libres y equipamientos públicos previstas en los instrumentos.
  - b) La ejecución de perímetros de actuación dirigida a la construcción de viviendas de interés social.
  - c) La ejecución de programas de protección o fomento productivo rural; renovación, rehabilitación, revitalización, consolidación, mejoramiento o expansión urbana;

conservación ambiental y de los recursos naturales o el paisaje y otras similares. En las áreas del territorio en que la existencia de fraccionamientos sin urbanización consolidada dificulte la recaudación departamental o constituya un freno significativo al desarrollo o conservación, las entidades responsables del ordenamiento territorial podrán iniciar acciones específicas para la regularización jurídica de la propiedad y la reparcelación de dichos fraccionamientos para el cumplimiento de los objetivos que establezcan los correspondientes instrumentos de ordenamiento territorial.

Se podrá proceder, en estos casos, mediante el procedimiento de gestión y tasación conjunta. En caso que el inmueble registre deudas con el Estado, el respectivo monto adeudado se compensará con el valor de tasación que se efectúe dentro del proceso de expropiación y a los efectos de la toma urgente de posesión, conforme establezca la reglamentación.

En caso que la compensación sea parcial, el ente estatal podrá depositar la diferencia, documentando judicialmente la existencia del adeudo fiscal de acuerdo a las normas respectivas.

- ◆ Artículo 63° (Expropiación por incumplimiento de deberes territoriales).- Se declara de utilidad pública la expropiación por la Administración de los inmuebles en estado de abandono que teniendo potencialidades productivas o de utilidad social, no hayan sido explotados por más de diez años, a efectos de integrar las carteras de tierras.
  
- ◆ Artículo 64° (Valoración).- A los efectos de establecer el monto de la indemnización, no se incorporará a la misma los beneficios que se deriven de la ejecución del instrumento respectivo.
  
- ◆ Artículo 65° (Prescripción adquisitiva).- Aquellas personas cuyo núcleo familiar no supere el nivel de pobreza en sus ingresos y que, no siendo propietarias de inmuebles, sean poseedoras de un predio, no público ni fiscal, con aptitud de ser urbanizado de acuerdo con el instrumento de ordenamiento territorial aplicable, destinado a su vivienda y la de su núcleo familiar durante un período de cinco años, podrán solicitar a la Sede Judicial competente se declare la adquisición del dominio sobre el mismo por el modo prescripción. La posesión deberá ser ininterrumpida y con ánimo de dueño, pública y no resistida por el propietario.  
No podrán adquirirse a través de las disposiciones de este artículo, predios o edificios de una superficie que exceda la necesaria para cumplir el fin habitacional básico que establezcan los correspondientes instrumentos de ordenamiento territorial para la zona en que se localice el predio.  
No se reconocerá este derecho más de una vez al mismo poseedor.  
Cuando el predio sea parte de un inmueble, en que existan otros en similar situación, la prescripción adquisitiva podrá gestionarse colectivamente.  
En esta situación, podrán considerarse colectivamente las áreas del territorio que determinen los instrumentos de ordenamiento territorial.  
Las áreas necesarias para las infraestructuras, servicios y espacios públicos prescribirán en favor de la Intendencia de Canelones.  
La prescripción será declarada por el Juez competente a instancia de los beneficiados o de la Intendencia de Canelones, a través del proceso judicial correspondiente el cual estará exonerado de toda tributación; a su vez, podrá ser opuesta como defensa o excepción en cualquier proceso judicial.  
En los litigios en aplicación de este instituto, quedará en suspenso toda otra acción, de petición o posesoria, que pueda llegar a interponerse con relación al inmueble.

- ◆ Artículo 66°. (Derecho de preferencia).- 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 N° 11.029, de 12 de enero de 1948.
- ◆ Artículo 67°. (Carteras de Tierras).- Los Gobiernos Departamentales podrán crear carteras de tierras para fines de ordenamiento territorial en el marco de sus instrumentos, reglamentando su destino y utilización en el marco de sus respectivas competencias. Los inmuebles afectados al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) constituirán la Cartera Nacional de Tierras, estando dicho Ministerio habilitado a cederlos, venderlos, permutarlos, y aún donarlos, en cumplimiento de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la presente ley y demás legislación aplicable.

## **Capítulo II -Control Territorial**

- ◆ Artículo 68°. (Policía territorial. Facultades disciplinarias).- Los Gobiernos Departamentales ejercerán la policía territorial mediante los instrumentos necesarios, 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. El Poder Ejecutivo y los Gobiernos Departamentales, en el ámbito de sus respectivas competencias, están facultados a prohibir, impedir la prosecución y demoler, a costa del propietario, toda obra efectuada en violación de los instrumentos de ordenamiento territorial.

Asimismo, podrán disponer las inspecciones, pericias, pedidos de datos, intimaciones y demás, que sean necesarias para hacer cumplir los instrumentos de ordenamiento territorial.

- ◆ Artículo 69° (Facultad de policía territorial específica).- Las Intendencias, 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 o sin previa autorización, de: fraccionamiento; loteo y construcciones.

La Intendencia de Canelones 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 N° 15.750, de 8 de julio de 1985 y toda otra legislación vigente.

- ♦ Artículo 70°. (Ocupación ilegal de inmuebles con fines de asentamiento humano).- Se faculta al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), sin perjuicio de las competencias departamentales existentes, a aplicar las sanciones que establezca la legislación y la reglamentación a quien promueva o incentive la ocupación ilegal de inmuebles a los fines de asentamiento humano, en desconocimiento de lo dispuesto en los instrumentos de ordenamiento territorial establecidos por la presente ley.

Las empresas públicas prestadoras de servicios de agua potable, energía eléctrica, telefonía y transmisión de datos, deberán requerir informe previo del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) para brindar servicios a viviendas o conjuntos de viviendas que formen parte de asentamientos humanos ilegales.
  
- ♦ Artículo 71°. (Estímulos y sanciones. Garantías).- El Poder Ejecutivo y los Gobiernos Departamentales, a través de los mecanismos que correspondan, podrán establecer incentivos a efectos de impulsar las acciones y determinaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos por la presente ley.

Toda obra, modificación predial, así como todo acto o hecho que se traduzca en la alteración física del territorio, hecha sin haberse obtenido el permiso respectivo o en contravención de los instrumentos de ordenamiento territorial, será sancionada sin perjuicio de la nulidad, 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, 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.

## **Título VII – Coordinación Interinstitucional para el Ordenamiento Territorial**

- ♦ Artículo 74°. (Coordinación entre la actividad departamental, regional y nacional).- Los Gobiernos Departamentales con la colaboración del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), a través de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, deberán asegurar que exista la debida coordinación y compatibilidad entre los diversos instrumentos del ámbito departamental entre sí y con los instrumentos de los ámbitos nacional y regional en lo aplicable.

Se establecerán procedimientos de elaboración concertada, a efectos de coordinar y compatibilizar en una fase temprana de su definición, los instrumentos sectoriales que tengan relevancia territorial generada por los actores públicos, en la forma y procedimiento que establezca la reglamentación.
  
- ♦ Artículo 75°. (Comité Nacional de Ordenamiento Territorial).- Créase el Comité Nacional de Ordenamiento Territorial para la debida coordinación de las estrategias nacionales con incidencia en el territorio, el que será presidido por el Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y estará integrado por: el Ministro de Transporte y Obras Públicas; el Ministro de Ganadería, Agricultura y Pesca; el Ministro de Industria, Energía y Minería; el Ministro de Turismo y Deporte; el Ministro de Defensa Nacional; el Ministro de Economía y Finanzas; el Director de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto; y, el Presidente del Congreso de Intendentes.

El Director Nacional de Ordenamiento Territorial ejercerá la Secretaría del Comité Nacional de Ordenamiento Territorial.

Los Ministros podrán ser representados por el Subsecretario o el Director General de Secretaría del Ministerio correspondiente, el Director de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto por el respectivo Subdirector y el Presidente del Congreso de Intendentes por sus Vicepresidentes.

El Comité podrá requerir la integración temporal de otros Ministros o Intendentes cuando los asuntos a tratar refieran a las competencias de éstos.

El Poder Ejecutivo podrá variar la composición del Comité cuando se modifique la estructura o competencias de los Ministerios.

- ♦ Artículo 76°. (Cometidos del Comité Nacional de Ordenamiento Territorial).- Corresponde al Comité Nacional de Ordenamiento Territorial:
  - a) Contribuir a la formulación de las Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, así como los Programas Nacionales y efectuar sus seguimientos.
  - b) Pronunciarse sobre la correspondencia de los demás instrumentos de ordenamiento territorial a las Directrices Nacionales y dictaminar sobre la incidencia de ellos en los intereses nacionales.
  - c) Efectuar la declaración de interés nacional y urgente ejecución de las obras públicas promovidas por los órganos del Gobierno Nacional cuando éstas resulten incompatibles con cualquiera de los instrumentos de ordenamiento territorial, promoviendo su revisión.
  - d) Impulsar la información y la participación social en todos los procesos de ordenamiento territorial, a través de las formas que establece la presente ley y las que surjan de la reglamentación.
  - e) Pronunciarse sobre la adecuación de los grandes proyectos de infraestructura u otros a las Directrices y Programas Nacionales.
  - f) Guiar los estudios e intercambios para la complementación e integración física de las infraestructuras a nivel territorial con los países limítrofes y a nivel sudamericano.
  - g) Entender en todo otro tema con incidencia relevante en el ordenamiento del territorio que le encomiende el Poder Ejecutivo.
  
- ♦ Artículo 77°. (Coordinación de las obras públicas en el marco de la planificación territorial).- Las obras públicas proyectadas por todo órgano del Estado o persona pública estatal o no, bajo cualquier modalidad o naturaleza, deberán ajustarse y compatibilizarse con las disposiciones de los instrumentos de ordenamiento territorial.

Dichas obras serán autorizadas, sin perjuicio de otros permisos correspondientes, de acuerdo con la normativa aplicable, por el Gobierno Departamental respectivo.

En el caso que la solicitud fuere denegada por ser incompatible con el instrumento de ordenamiento territorial aplicable, el Comité Nacional de Ordenamiento Territorial podrá decidir sobre la efectiva materialización del proyecto, previa declaración de interés nacional y urgente ejecución.

En este caso, el acuerdo del Comité determinará la suspensión parcial de aquellas determinaciones del instrumento que se opongan a la ejecución y generará el deber de iniciar el procedimiento para modificar dicho instrumento a fin de incorporar las previsiones oportunas que determinen la incidencia del proyecto, sin perjuicio de lo establecido al efecto sobre solución de divergencias.

El Poder Ejecutivo se abstendrá de promover la declaración prevista y de ejecutar el proyecto, si el mismo resulta incompatible con las Directrices Nacionales o las Estrategias Regionales vigentes y aplicables.

La ejecución de las obras vinculadas a la defensa nacional se ajustará a lo dispuesto en su legislación específica.

- ♦ Artículo 78°. (Inventario Nacional de Ordenamiento Territorial. Registro de Instrumentos).- Créase el Inventario Nacional de Ordenamiento Territorial que funcionará en la órbita de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), con el fin de facilitar la coordinación interinstitucional y compatibilizar políticas, programas, planes y proyectos de relevancia territorial.

Los responsables de la elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la presente ley y de los planes, programas y proyectos de relevancia territorial a desarrollarse por organismos del Gobierno Nacional o de los departamentos o de los entes y servicios del Estado, deberán inscribir los mismos en el mencionado Inventario en los plazos y condiciones que prevea la reglamentación.

Los planes, instrumentos, programas y proyectos vigentes con anterioridad a la presente ley se deberán inscribir en un plazo de 180 (ciento ochenta) días de aprobada su reglamentación.

La posible cooperación técnica y económica del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) con los Gobiernos Departamentales, quedará condicionada al cumplimiento de la inscripción dispuesta.

La información contenida en el Inventario estará disponible para consulta por parte de las instituciones interesadas y del público en general.

- ♦ Artículo 79°. (Sistema Nacional de Información Territorial).- Cométese al Poder Ejecutivo la estructuración de un sistema nacional de infraestructura de datos espaciales e información geográfica y literal asociada, como servicio público, para obtener, disponer y difundir información sobre la situación física del territorio, el paisaje, el patrimonio natural, riesgos y aptitudes, modos de asentamiento, vivienda, grados de ocupación, distribución espacial de actividades, afectaciones y cualesquiera otras circunstancias de interés con cobertura en el territorio nacional y su mar territorial, mediante la coordinación de las actuaciones de todas las entidades públicas con competencia o capacidad al respecto.

- ♦ Artículo 80°. (Solución de divergencias).- Las instituciones públicas, ante divergencias sobre criterios de ordenamiento, en zonas concretas o asuntos sectoriales, podrán iniciar procesos de negociación o mediación de conflictos, de forma voluntaria y de común acuerdo.

A estos efectos podrán requerir la colaboración de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial.

En caso de que una de las partes o ambas, no acuerden con el resultado de la conciliación o resultare infructuosa ésta, serán resueltas por el Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

El proceso no tendrá efecto suspensivo, salvo que medie resolución expresa fundada del Tribunal al efecto.

- ♦ Artículo 81°. (Cooperación y apoyo del Gobierno Nacional. Fomento de la planificación departamental).- A solicitud de la Intendencia respectiva, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) brindará cooperación técnica y financiera, según establezcan las leyes de presupuesto, a efectos de elaborar, gestionar y evaluar los instrumentos de ordenamiento territorial.

La Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, tendrá entre sus cometidos de fomento de la planificación departamental, además de los establecidos por la legislación vigente, los siguientes:

a) Capacitación y apoyo a los servicios técnicos departamentales y estímulo a la innovación e investigación científico-técnica básica y aplicada y la capacitación relacionada con el

territorio.

b) Elaboración de guías, protocolos y normas técnicas como apoyo a los Gobiernos Departamentales para elaborar los instrumentos de ordenamiento territorial y para el dictado de las normas pertinentes.

c) Colaboración técnica y financiera con las Intendencias en la elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial.

La Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial y el Congreso de Intendentes podrán coordinar formas de cooperación técnica de alcance general.

♦ Artículo 81°. (Cooperación y apoyo del Gobierno Nacional.

Fomento de la planificación departamental).- A solicitud de la Intendencia respectiva, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) brindará cooperación técnica y financiera, según establezcan las leyes de presupuesto, a efectos de elaborar, gestionar y evaluar los instrumentos de ordenamiento territorial.

La Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, tendrá entre sus cometidos de fomento de la planificación departamental, además de los establecidos por la legislación vigente, los siguientes:

a) Capacitación y apoyo a los servicios técnicos departamentales y estímulo a la innovación e investigación científico-técnica básica y aplicada y la capacitación relacionada con el territorio.

b) Elaboración de guías, protocolos y normas técnicas como apoyo a los Gobiernos Departamentales para elaborar los instrumentos de ordenamiento territorial y para el dictado de las normas pertinentes.

c) Colaboración técnica y financiera con las Intendencias en la elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial.

La Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial y el Congreso de Intendentes podrán coordinar formas de cooperación técnica de alcance general.

## **Titulo VIII – Disposiciones especiales**

♦ Artículo 82°. (Fortalecimiento institucional para el Ordenamiento Territorial).- Cométese al Poder Ejecutivo la implementación de acciones para el fortalecimiento de las capacidades de gestión planificada del territorio ambientalmente sustentable y con equidad social, en el marco de la elaboración y ejecución de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la presente ley, en los ámbitos del Gobierno Nacional y Gobiernos Departamentales.

♦ Artículo 83°. (Ajustes legales).- 1) Ajustes a las Leyes N° 10.723, de 21 de abril de 1946 y N° 10.866, de 25 de octubre de 1946 (Ley de Centros Poblados).

a) Modificase el artículo 1° de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946, en la redacción dada por la Ley N° 10.866, de 25 de octubre de 1946, el que quedará redactado de la siguiente forma: "Queda exclusivamente reservada a los Gobiernos Departamentales respectivos la competencia para autorizar toda creación de predios cuando así lo establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, así como, en todos los casos, para autorizar la subdivisión de predios con destino directo o indirecto a la formación de centros poblados y para aprobar el trazado y la apertura de calles, caminos o sendas o cualquier tipo de vías de circulación o tránsito que impliquen o no amanzanamiento o formación de centros poblados".

b) Deróguense el segundo y tercer incisos del artículo 2° de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946.

c) Modificase el inciso tercero del artículo 9° de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946, que quedará redactado de la siguiente manera: "En todos los casos estos planos se realizarán respectivamente por un profesional especializado en ordenamiento territorial o urbanismo y por un agrimensor".

d) Derógase el inciso segundo del artículo 10 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946.

e) Sustituyese el inciso primero del artículo 11 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946, el que quedará redactado de la siguiente forma: "La violación a cualquiera de las normas contenidas en la presente ley relativas al fraccionamiento o la enajenación de predios o aperturas de vías de tránsito, sin perjuicio de la nulidad absoluta del fraccionamiento y las ventas posteriores de predios parte del mismo, serán sancionadas con una multa de 50 UR (cincuenta unidades reajustables) a 50.000 UR (cincuenta mil unidades reajustables), con destino al Gobierno Departamental correspondiente, sin perjuicio de las demás sanciones que la trasgresión pudiera producir.

Las multas se harán efectivas por las Intendencias Municipales y serán aplicadas solidariamente a todos los involucrados y profesionales intervinientes".

f) Derógase el inciso segundo del artículo 11 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946.

g) Deróganse los numerales 1° y 2° del artículo 13 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946 y sustitúyese el numeral 3° del citado artículo en la redacción dada por la Ley N° 10.866, de 25 de octubre de 1946, el que quedará redactado de la siguiente forma: "Ningún predio y ninguna vía pública que sirva de único acceso a predios podrá situarse ni total ni parcialmente en terrenos inundables, o que estén a nivel inferior a 50 centímetros por encima del nivel alcanzado por las más altas crecientes conocidas.

Tampoco podrá situarse ningún predio en los casos de contigüidad a los cauces del dominio público, dentro de las tierras abarcadas por una faja costera de 150 metros de ancho por lo menos, medida según lo dispone el Código de Aguas, a partir de la línea de ribera.

En todo fraccionamiento de predios costeros, la faja de 150 (ciento cincuenta) metros determinada a partir de la línea superior de la ribera pasará de pleno derecho al dominio público.

No se podrá admitir excepción alguna a lo previsto en el presente artículo".

h) Modificase el artículo 15 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946, en la redacción dada por la Ley N° 10.866, de 25 de octubre de 1946, el que quedará redactado de la siguiente forma: "Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 10 y 11, toda división de tierras que implique crear predios independientes menores en superficie a 2.000 (dos mil) metros cuadrados si no cuenta con sistemas de abastecimiento de agua potable, de saneamiento y de drenaje pluvial, de suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentos, construidos según lo autorizado y recibido por el organismo ejecutor correspondiente".

i) Modificase el artículo 16 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946, el que quedará redactado de la siguiente forma: "Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 10 y 11, toda división de tierra que implique crear predios independientes menores a las dimensiones que establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial. En todo caso la dimensión mínima de los lotes será de 300 (trescientos) metros cuadrados de superficie".

j) Sustitúyese el artículo 19 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946, el que quedará redactado de la siguiente forma: "Todos los fraccionamientos y trazados efectuados en contravención a lo dispuesto por la presente ley y las ordenanzas e instrumentos de ordenamiento territorial, serán absolutamente nulos, debiendo el Gobierno Departamental imponer las sanciones correspondientes a que refieren los artículos 10 y 11 de la presente ley".

2) Ajustes a la Ley N° 13.493, de 20 de setiembre de 1966. Modificase el inciso primero del artículo 1° de la Ley N° 13.493, de 20 setiembre de 1966, el que quedará redactado de la siguiente manera: "Las autoridades públicas competentes no autorizarán ningún fraccionamiento de suelo urbano, creando nuevos lotes destinados a la construcción de

vivienda u otros usos urbanos que no cuenten con los servicios habilitados de agua potable y energía eléctrica, posibilidad de conexión a saneamiento en cada uno de los lotes, más los servicios generales de pavimento, red de alcantarillado y alumbrado público".

Ajustes a la Ley N° 17.292, de 25 de enero de 2001.

a) Modifícase el inciso primero del artículo 48 de la Ley N° 17.292, de 25 de enero de 2001, el que quedará redactado de la siguiente manera: "Las urbanizaciones desarrolladas en suelo categoría urbana o suelo categoría suburbana según lo que establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial, que se encuadren dentro de las previsiones de la presente ley y de las normativas departamentales de ordenamiento territorial, podrán regirse por el régimen de la propiedad horizontal".

b) Derógase el inciso cuarto del artículo 48 de la Ley N° 17.292, de 25 de enero de 2001.

c) Agrégase un inciso final al artículo 48 de la Ley N° 17.292, de 25 de enero de 2001, con el siguiente texto: "Con carácter general, en las actuaciones residenciales, de turismo residencial o similares, el área comprendida entre componentes de la trama de circulación pública no podrá superar un máximo de diez mil metros cuadrados, cualquiera sea el régimen de propiedad". Ajustes a la Ley N° 9.515, de 28 de octubre de 1935 (Ley Orgánica Municipal).

a) Agrégase el siguiente numeral al artículo 19 de la Ley N° 9.515, de 28 de octubre de 1935: "35) Dictar reglas para la edificación, en todo el territorio del departamento, siendo de su cargo:

A) La regulación normativa de la actividad de ordenamiento del ámbito territorial departamental.

B) Formular y aprobar las ordenanzas y demás instrumentos de ordenamiento territorial.

C) El contralor de la actividad administrativa del ordenamiento territorial".

b) Agrégase al artículo 35 de la Ley N° 9.515, de 28 de octubre de 1935, el numeral 43) con el siguiente texto: "43) La actividad administrativa del ordenamiento territorial, en todo el territorio del departamento, especialmente:

A) Elaborar directa o indirectamente los instrumentos de ordenamiento territorial y someterlos a la aprobación de la Junta Departamental sin perjuicio de las facultades de ésta en la materia.

B) Ejercer las potestades de policía territorial, siendo de su cargo la autorización del ejercicio del derecho a construir, demoler, fraccionar, utilizar o localizar actividades en los terrenos y en general toda modificación predial, a través del otorgamiento de los permisos y autorizaciones correspondientes, de acuerdo a lo que dispongan las leyes y los decretos de la Junta Departamental".

5) Ampliación de la competencia de la Corporación Nacional para el Desarrollo. Agrégase el siguiente literal al artículo 11 de la Ley N° 15.785, de 4 de diciembre de 1985: "I) Promover el ordenamiento territorial mediante la financiación de programas y proyectos en el marco de los instrumentos de ordenamiento territorial debidamente aprobados".

- ◆ Artículo 84°. (Alcance y reglamentación de la presente ley).- Las disposiciones de la presente ley se aplicarán a partir de su publicación, aún cuando no estén aprobados los respectivos instrumentos de ordenamiento territorial.

El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley dentro del plazo de un año a partir de su vigencia. Montevideo, 22 de mayo de 2008.

## **Sección XXV. 2 - Ley N° 18.367, Afectación de áreas de circulación y acceso a espacios públicos en suelos de caracterización urbana**

**Modificación del inciso final del artículo 48 de la Ley 17,292 en la redacción dada por el literal C) del numeral 3) del artículo 83 de la Ley 18,308**

- ◆ Artículo 1º.- Sustitúyase el inciso final del artículo 48 de la Ley N° 17.292, de 25 de enero de 2001, incorporado por la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, en el artículo 83 (Ajustes Legales), numeral 3) (Ajustes a la Ley N° 17.292, de 25 de enero de 2001), inciso c), por el siguiente: "En los suelos de categoría urbana, el área comprendida entre los componentes de la trama de la circulación pública, no podrá superar un máximo de diez mil metros cuadrados en las actuaciones residenciales.  
En los suelos de categoría suburbana, definida en la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, cuando las directrices departamentales, planes locales, planes parciales o programas de actuación integrada elaborados en aplicación de la misma (artículos 16, 17, 19, 20 y 21) así lo establezcan, se podrán admitir superficies mayores para las áreas comprendidas entre los componentes de la trama de la circulación pública, en función de la estructura territorial adoptada y del uso turístico como destino principal, siempre que se asegure la continuidad de la trama de la circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos actuales y a aquellos que se creen simultáneamente con el acto de aprobación del fraccionamiento en propiedad horizontal".
- ◆ Artículo 2º.- Sustitúyese el artículo 16 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946, incorporado por la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, en el artículo 83 (Ajustes Legales), numeral 1) Ajustes a las Leyes N° 10.723, de 21 de abril de 1946, y N° 10.866, de 25 de octubre de 1946 (Ley de Centros Poblados), inciso i, por el siguiente: "Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 10 y 11, toda división de la tierra que implique crear lotes independientes menores en superficie a trescientos metros cuadrados. Con carácter excepcional, en las actuaciones de los programas públicos de viviendas de interés social, los instrumentos de ordenamiento territorial podrán permitir superficies menores".

### **Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente**

Montevideo, 10 de octubre de 2008. Cúmplase, acúcese recibo, comuníquese, publíquese e insértese en el Registro Nacional de Leyes y Decretos, la Ley por la que se modifican disposiciones referidas a la afectación de áreas de circulación y acceso a espacios públicos en suelos de categoría urbana. Tabaré Vázquez Carlos Colacce

### **Ley 18,308, Artículo 83, Numeral 3) (Derogado por la Ley 18,367)**

3) Ajustes a la Ley N° 17.292, de 25 de enero de 2001.

a) Modifícase el inciso primero del artículo 48 de la Ley N° 17.292, de 25 de enero de 2001, el que quedará redactado de la siguiente manera: "Las urbanizaciones desarrolladas en suelo categoría urbana o suelo categoría suburbana según lo que establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial, que se encuadren dentro de las previsiones de la presente ley y de las normativas departamentales de ordenamiento territorial, podrán regirse por el régimen de la propiedad horizontal".

b) Derógase el inciso cuarto del artículo 48 de la Ley N° 17.292, de 25 de enero de 2001.

c) Agrégase un inciso final al artículo 48 de la Ley N° 17.292, de 25 de enero de 2001, con el siguiente texto: "Con carácter general, en las actuaciones residenciales, de turismo residencial o similares, el área comprendida entre componentes de la trama de circulación pública no podrá superar un máximo de diez mil metros cuadrados, cualquiera sea el régimen de propiedad".

### **Ley 18,308, Artículo 18,308, Artículo 83, Numeral 1) Literal i) (Derogado por la Ley 18,367)**

i) Modifícase el artículo 16 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946, el que quedará redactado de la siguiente forma: "Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 10 y 11, toda división de tierra que implique crear predios independientes menores a las dimensiones que establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial.

En todo caso la dimensión mínima de los lotes será de 300 (trescientos) metros cuadrados de superficie".

### **Sección XXV. 3 - Ley N° 16.466, Medio Ambiente**

#### **Medio Ambiente: Declarase de Interés General, La protección del mismo, contra cualquier tipo de depredación, destrucción o contaminación**

**Publicada D.O. 26 ene/994 - N° 23977**

- ◆ Artículo 1°.- Declarase de interés general y nacional la protección del medio ambiente contra cualquier tipo de depredación, destrucción o contaminación, así como la prevención del impacto ambiental negativo o nocivo y, en su caso, la recomposición del medio ambiente dañado por actividades humanas.
  
- ◆ Artículo 2°.- A los efectos de la presente ley se considera impacto ambiental negativo o nocivo toda alteración de las propiedades físicas, químicas o biológicas del medio ambiente causada por cualquier forma de materia o energía resultante de las actividades humanas que directa o indirectamente perjudiquen o dañen: I. La salud, seguridad o calidad de vida de la población. II. Las condiciones estéticas, culturales o sanitarias del medio. &nbsp; III. La configuración, calidad y diversidad de los recursos naturales.
  
- ◆ Artículo 3°.- Es deber fundamental de toda persona, física o jurídica, abstenerse de todo acto que cause impacto ambiental que se traduzca en depredación, destrucción o contaminación graves del medio ambiente.
  
- ◆ Artículo 4°.- Sin perjuicio de las sanciones administrativas y penales que señale la ley, quien provoque depredación, destrucción o contaminación del medio ambiente en violación de lo establecido por los artículos de la presente ley, será civilmente responsable de todos los perjuicios que ocasione, debiendo hacerse cargo, además, si materialmente ello fuere posible, de las acciones conducentes a su recomposición. Cuando los perjuicios ocasionados por dicha violación sean irreversibles, el responsable de los mismos deberá hacerse cargo de todas las medidas tendientes a su máxima reducción o mitigación, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que pudieran corresponder.
  
- ◆ Artículo 5°.- Sin perjuicio de los demás cometidos y facultades que le asigna la presente ley u otras normas legales, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente llevará un registro de los estudios de evaluación de impacto ambiental referidos a todas las actividades, construcciones u obras descriptos en el artículo siguiente, así como aquellos otros no mencionados específicamente y que, a juicio del citado Ministerio, puedan ser susceptibles de provocar un impacto ambiental de entidad.
  
- ◆ Artículo 6°.- Quedan sometidas a la realización previa de un estudio de impacto ambiental las siguientes actividades, construcciones u obras, públicas o privadas:
  - a) Carreteras, puentes, vías férreas y aeropuertos.

- b) Puertos, terminales de transvase de petróleo o productos químicos.
- c) Oleoductos, gasoductos y emisarios de líquidos residuales.
- d) Plantas de tratamiento, equipos de transporte y disposición final de residuos tóxicos o peligrosos.
- e) Extracción de minerales y de combustibles fósiles.
- f) Usinas de generación de electricidad de más de 10 MW, cualquiera sea su fuente primaria.
- g) Usinas de producción y transformación de energía nuclear.
- h) Líneas de transmisión de energía eléctrica de 150 KW o más.
- I) Obras para explotación o regulación de recursos hídricos.
- j) Complejos industriales, agroindustriales y turísticos, o unidades que, por su naturaleza y magnitud, puedan causar un impacto ambiental grave.
- k) Proyectos urbanísticos de más de cien hectáreas o en áreas menores consideradas de relevante interés ambiental a criterio del Poder Ejecutivo.
  - l) Las que se proyectaren realizar en la faja de defensa costera definida por el artículo 153 del Código de Aguas.
  - m) Aquellas otras actividades, construcciones u obras que, en forma análoga a las indicadas precedentemente, puedan causar impacto ambiental negativo o nocivo.  
El Poder Ejecutivo reglamentará esta disposición.
  - n) El Poder Ejecutivo reglamentará los criterios mínimos de las actividades, construcciones u obras, a partir de los cuales se deberán realizar las evaluaciones de impacto ambiental.  
La enunciación precedente es sin perjuicio de lo establecido por otras normas legales específicas referidas a esta materia, que seguirán vigentes.

- ♦ Artículo 7º.- Para iniciar la ejecución de las actividades, construcciones u obras en las que estén involucradas cualesquiera de las situaciones descritas en el artículo anterior, los interesados deberán obtener la autorización previa del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente el que requerirá el asesoramiento del o de los Ministerios o Gobiernos Departamentales que tuvieren que ver con dichas obras o trabajos. El Ministerio se expedirá dentro del plazo que fije la reglamentación.
- ♦ Artículo 8º.- En cualquier momento durante la realización de una actividad, construcción u obra de las mencionadas en el artículo 6º, el Poder Ejecutivo podrá disponer, por resolución fundada, la suspensión de las mismas.
- ♦ Artículo 9º.- La solicitud de autorización respectiva deberá ser realizada por el titular del proyecto a ejecutar, quien será responsable de dar cumplimiento a las exigencias dispuestas por la presente ley.  
Deberá adjuntar los estudios completos del proyecto, junto con los elementos que estime convenientes para su mejor análisis.
- ♦ Artículo 10º.- Los requisitos mínimos que deberá contener la solicitud de autorización serán los siguientes:
  - a) La identificación del o de los propietarios del predio donde se ejecutará el proyecto, la identificación precisa del o de los titulares del mismo y de los técnicos responsables en su elaboración y ejecución.
  - b) El proyecto suscrito por el o los técnicos designados, con la descripción detallada de su contenido, del espacio físico y entorno donde el mismo se emplazaría, junto con todos los detalles que posibiliten su consideración integral.
  - c) La evaluación del impacto ambiental suscrita por el o los técnicos intervinientes.

d) Un resumen del proyecto en términos fácilmente comprensible que contenga las particularidades esenciales del mismo, así como los efectos que de su ejecución puedan derivarse.

e) Aquellos otros requisitos que pueda determinar la reglamentación.

- ◆ Artículo 11°.- Los titulares de las actividades, construcciones u obras a ejecutar y los técnicos y profesionales intervinientes en su ejecución y dirección, serán solidariamente responsables de los perjuicios ocasionados por la realización de aquellas que no hubieran obtenido la autorización prevista en la presente ley, así como por el apartamiento de las normas contenidas en los antecedentes que hayan dado mérito su aprobación.
- ◆ Artículo 12°.- El estudio de evaluación de impacto ambiental requerido por la presente ley, deberá ser suscrito por los técnicos intervinientes, uno de los cuales deberá ser técnico profesional universitario con idoneidad en la materia, que será responsable por los resultados de los estudio presentados.  
No podrán intervenir ni suscribir estos estudios o evaluaciones de impacto ambiental a que se refiere el literal C) del artículo 10 de la presente ley los funcionarios del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente ni aquellos otros funcionarios públicos que disponga la reglamentación, por considerar que existe conflicto de intereses.
- ◆ Artículo 13°.- El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial Medio Ambiente pondrá de manifiesto en sus oficinas el resumen del proyecto a que hace referencia el literal D) del artículo 10 de la presente ley, una vez que considere que el mismo corresponde al proyecto presentado.  
A tal fin, efectuará una comunicación mediante publicación en el Diario Oficial y en otro diario de circulación nacional, a partir de la cual correrá un plazo, que determinará la reglamentación, para que cualquier interesado pueda acceder a la vista del mismo y formular las apreciaciones que considere convenientes.
- ◆ Artículo 14°.- El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente podrá disponer la realización de una audiencia pública, cuando considere que el proyecto implica repercusiones graves de orden cultural, social o ambiental, a cuyos efectos determinará la forma de su convocatoria, así como demás aspectos inherentes a su realización, y en la que podrá intervenir cualquier interesado.  
En todos los casos, la resolución final corresponderá al Poder Ejecutivo.
- ◆ Artículo 15°.- Las informaciones que puedan configurar secreto industrial o comercial del responsable del proyecto serán mantenidas en reserva por la Administración.
- ◆ Artículo 16°.- Si el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente considerare que el proyecto provoca un impacto ambiental negativo o nocivo superior a los mínimos admisibles, deberá negar la autorización.
- ◆ Artículo 17°.- El Poder Ejecutivo podrá declarar objeto de estudio de impacto ambiental y disponer su realización por los responsables a aquellas industrias, obras o actividades, construcciones u obras existentes que produzcan alteraciones o emisiones contaminantes al medio ambiente, con la finalidad de aplicar en ellas las medidas paliativas de los efectos

nocivos que pudieran ocasionar.

- ♦ Artículo 18°.- El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley dentro de los ciento ochenta días siguientes a su promulgación.  
Dicha reglamentación deberá incluir especialmente los criterios a aplicar por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente relativos a la procedencia de los estudios previos de evaluación de impacto ambiental y los elementos básicos que necesariamente deberán contener los mismos, su forma de presentación, la tramitación y los plazos correspondientes.

#### **Sección XXV. 4 - Decreto N° 349/05, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental y Autorizaciones Ambientales, Actividades y Diagrama**

Ministerio del Interior Ministerio de Relaciones Exteriores Ministerio de Economía y Finanzas Ministerio de Defensa Nacional Ministerio de Educación Cultura Ministerio de Transporte y Obras Públicas Ministerio de Industria, Energía y Minería Ministerio de Salud Pública Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca Ministerio de Trabajo y Seguridad Social Ministerio de Turismo y Deporte Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente Ministerio de Desarrollo Social Montevideo, 21 de setiembre de 2005.

- ♦ Visto: el proceso de revisión del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental dispuesto por el Decreto 119/005, de 21 de marzo de 2005;
- ♦ Resultando:
  - I) que la Ley N° 16.466, de 19 de enero de 1994, estableció un régimen de evaluación de impacto ambiental de alcance nacional, que fue reglamentado por el Decreto 435/994, de 21 de setiembre de 1994, modificado parcialmente por el Decreto 270/003, de 3 de julio de 2003;
  - II) que por Decreto 119/005, de 21 de marzo de 2005, se suspendió la aplicación del Decreto 100/005, de 28 de febrero de 2005, de actualización del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, encomendando a la Dirección Nacional de Medio Ambiente, ponerlo a consideración de la Comisión Técnica Asesora de la Protección del Medio Ambiente (COTAMA);
  - III) que dicha Comisión, especialmente a través de un grupo técnico multidisciplinario e interinstitucional constituido al efecto, revisó los decretos de 1994 y 2005, coincidiendo en la necesidad de su modificación y formulando una serie de propuestas de mejoramiento, en base a las cuales, la Dirección Nacional de Medio Ambiente elaboró un nuevo texto de reglamento;
- ♦ Considerando:
  - I) que la política ambiental nacional debe basarse en la prevención de los efectos perjudiciales de las actividades sobre el ambiente, como principio prioritario previsto por la Ley N° 17.283, de 28 de noviembre de 2000 (Ley General de Protección del Ambiente);
  - II) que la evaluación de impacto ambiental cumple un importante rol en ese sentido, pero su adecuación, junto con la creación de nuevos instrumentos de gestión ambiental, son elementos fundamentales para la articulación de la política ambiental y de las políticas de desarrollo productivo y social, tendientes a propiciar un modelo de desarrollo sostenible;
  - III) que el texto reglamentario diseñado, a la vez que actualiza el régimen de evaluación de impacto ambiental de proyectos, prevé mecanismos específicos para el análisis de su localización y el contralor de la operación y funcionamiento de actividades, contemplando de manera particular, situaciones especiales y preexistentes;

IV) que a este reglamento se ha llegado mediante un proceso respaldado técnicamente y con la participación de las distintas entidades y sectores involucrados, adecuándose además, a los avances constitucionales y legales en la materia;

- ♦ Atento: a lo precedentemente expuesto y a lo dispuesto por los artículos 47 y 168 numeral 4° de la Constitución de la República, por la Ley N° 16.466, de 19 de enero de 1994, y , por la Ley N° 17.283, de 28 de noviembre de 2000;

## **El Presidente de la República actuando en Consejo de Ministros**

### **Decreta:**

## **Reglamento de evaluación de impacto ambiental y autorizaciones ambientales**

### **Capítulo I - Disposiciones generales**

- ♦ Artículo 1° (Objeto). El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente tramitará y otorgará la Autorización Ambiental Previa, prevista en el artículo 7° de la Ley N° 16.466, de 19 de enero de 1994, así como las demás autorizaciones que se establecen, de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento de Evaluación del Impacto Ambiental y Autorizaciones Ambientales.
- ♦ Art. 2° (Ámbito de aplicación). Requerirán la Autorización Ambiental Previa, las actividades, construcciones u obras que se detallan a continuación, sean las mismas de titularidad pública o privada:
  - 1) Construcción de carreteras nacionales o departamentales y toda rectificación o ensanche de las existentes, salvo respecto de las carreteras ya abiertas y pavimentadas, en las que la rectificación o ensanche deberá modificar el trazado de la faja de dominio público, con una afectación superior a 10 (diez) hectáreas.
  - 2) Construcción de tramos nuevos de vías férreas y toda rectificación de las existentes en áreas urbanas o suburbanas, o fuera de ellas cuando implique una afectación de la faja de dominio ferroviario superior a 5 (cinco) hectáreas
  - 3) Construcción de nuevos puentes o la modificación de los existentes cuando implique realizar nuevas fundaciones.
  - 4) Construcción de nuevos aeropuertos de uso público o remodelaciones de los existentes cuando incluyan modificaciones en las pistas.
  - 5) Construcción de nuevos puertos, tanto comerciales como deportivos o remodelaciones de los existentes donde existan modificaciones de las estructuras de mar, ya sean escolleras, diques, muelles u obras que impliquen ganar tierra al mar.
  - 6) Construcción de terminales de trasvase de petróleo o productos químicos.
  - 7) Construcción de oleoductos y gasoductos que superen una longitud de 10 (diez) kilómetros.
  - 8) Construcción de emisarios de líquidos residuales, cuando la tubería que conduce los líquidos hacia el cuerpo receptor, posee una longitud de más de 50 (cincuenta) metros dentro de éste.
  - 9) Construcción de plantas de tratamiento y disposición final de residuos tóxicos y peligrosos.
  - 10) Instalación de plantas para el tratamiento de residuos sólidos y la apertura de sitios de disposición final de los mismos o la ampliación de los existentes, cuando su capacidad sea mayor o igual a 10 (diez) toneladas/día.  
Se exceptúa la ampliación de sitios de disposición final de residuos sólidos dentro de los 3 (tres) primeros años de vigencia de este decreto, siempre que la suma de las ampliaciones del respectivo sitio no aumenten su capacidad actual en más del 50% (cincuenta por ciento).
  - 11) Construcción de plantas de tratamiento de líquidos cloacales diseñada para servir a más

de 10.000 (diez mil) habitantes.

12) Construcción de plantas de tratamiento de líquidos y/o Iodos de evacuación barométrica o ampliación de las existentes.

13) Extracción de minerales a cualquier título, cuando implique la apertura de minas (a cielo abierto, subterráneas o subacuáticas), la realización de nuevas perforaciones o el reinicio de la explotación de minas (a cielo abierto, subterráneas o subacuáticas) o perforaciones que hubieran sido abandonadas y cuya autorización original no hubiera estado sujeta a evaluación del impacto ambiental.

Se exceptúa la extracción de materiales de la Clase IV prevista en el artículo 7° del Código de Minería (Decreto-Ley N° 15.242, de 8 de enero de 1981), cuando se realice en álveos de dominio público, o, cuando se extraiga menos de 500 (quinientos) metros cúbicos semestrales de la faja de dominio público de rutas nacionales o departamentales, así como de canteras destinadas a obra pública bajo administración directa de organismos oficiales.

14) Extracción de materiales de la Clase IV prevista en el artículo 7° del Código de Minería (Decreto-Ley N° 15.242, de 8 de enero de 1981), de los álveos de dominio público del Río Uruguay, Río de la Plata, Océano Atlántico y Laguna Merín, así como la extracción en otros cursos o cuerpos de agua en zonas que hubieran sido definidas como de uso recreativo o turístico por la autoridad departamental o local que corresponda.

15) Explotación de combustibles fósiles cualquiera sea su método de extracción.

16) Construcción de usinas de generación de electricidad de más de 10 (diez) Megavatios, cualquiera sea su fuente primaria, así como la remodelación de las existentes, cuando implique un aumento en la capacidad de generación o el cambio de la fuente primaria utilizada.

17) Construcción de usinas de producción y transformación de energía nuclear, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 215 de la Ley N° 16.226, de 29 de octubre de 1991.

18) Construcción de líneas de transmisión de energía eléctrica de 150 (ciento cincuenta) kilovoltios o más o la rectificación del trazado de las existentes.

19) Construcción de unidades o complejos industriales o agroindustriales, o puesta en funcionamiento de unidades que no hubieren operado continuamente por un período ininterrumpido de más de 2 (dos) años, que presenten alguna de las siguientes características:

- a. más de una hectárea de desarrollo fabril, incluyendo a eso efectos, el área construida, las áreas de operaciones logísticas y los sistemas de tratamiento de emisiones y residuos;
- b. fundición de metales con una capacidad de procesamiento mayor o igual a 50 (cincuenta) toneladas anuales;
- c. fabricación de sustancias o productos químicos peligrosos cualquiera sea su capacidad de producción;
- d. fraccionamiento y almacenamiento de sustancias o mercaderías peligrosas.

La Dirección Nacional de Medio Ambiente determinará a estos efectos, el listado de los productos y mercaderías peligrosas, pudiendo establecer cantidades o capacidades específicas.

20) Instalación de depósitos de sustancias o mercaderías peligrosas, realicen o no fraccionamiento de las mismas.

El listado de tales sustancias y mercaderías será determinado por la Dirección Nacional de Medio Ambiente, la que podrá establecer cantidades o capacidades específicas.

21) Construcción de terminales públicas de carga y descarga y de terminales de pasajeros.

22) Construcción o ampliación de zonas francas y parques industriales.

23) Construcción de complejos turísticos y recreativos.

24) Implantación de complejos y desarrollos urbanísticos de más de 10 (diez) hectáreas y aquellos de menor superficie cuando se encuentren a una distancia de hasta 2.000 (dos mil) metros del borde de la suburbana de un centro poblado existente, incluyendo los fraccionamientos con destino a la formación o ampliación de un centro poblado y el

establecimiento de clubes de campo o fraccionamientos privados.

25) Construcción de represas con una capacidad de embalse de más de 2 (dos) millones de metros cúbicos o cuyo espejo de agua supere las 100 (cien) hectáreas.

26) Construcción de canales, acueductos, sifones o estaciones de bombeo que se utilicen para riego, cuando conduzcan más de 2 (dos) metros cúbicos por segundo.

27) Instalación de tomas de agua, con capacidad para extraer más de 500 (quinientos) litros por segundo respecto de los cursos de agua superficiales y más de 50 (cincuenta) litros por segundo para las tomas de agua subterránea.

28) Explotaciones hortícolas, frutícolas o vitícolas de más de 100 (cien) hectáreas, en un único establecimiento o unidad de producción.

29) Dragado de cursos o cuerpos de agua con fines de navegación; con excepción de los dragados de mantenimiento de las vías navegables.

30) Nuevas plantaciones forestales de más de 100 (cien) hectáreas en un establecimiento o unidad de producción.

31) Construcción de muelles, escolleras o espigones.

32) Instalación de cementerios, sean públicos o privados.

33) Toda construcción u obra que se proyecte en la faja de defensa de costas, definida por el artículo 153 del Código de Aguas (Decreto-Ley N° 14.859, de 15 de diciembre de 1978, en la redacción dada por el artículo 193 de la Ley N° 15.903, de 10 de noviembre de 1987).

34) Las actividades, construcciones u obras que se proyecten dentro de las áreas naturales protegidas que hubieran sido o sean declaradas como tales y que no estuvieren comprendidas en planes de manejo aprobados con sujeción a lo dispuesto en la Ley N° 17.234, de 22 de febrero de 2000.

La enumeración precedente, es sin perjuicio de aquellas otras actividades, construcciones u obras que sean incorporadas por el Poder Ejecutivo, actuando en acuerdo del Presidente de la República con el Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y el Ministro del área al que corresponda la actividad, construcción u obra que se incorpora. Art. 3° (Del procedimiento).

El procedimiento para el dictado de la Autorización Ambiental Previa, constará de las siguientes etapas:

- a) comunicación del proyecto;
- b) clasificación del proyecto;
- c) solicitud de la Autorización Ambiental Previa;
- d) puesta de manifiesto;
- e) audiencia pública; y,
- f) resolución.

## **Capítulo II - Clasificación del Proyecto**

- ◆ Art. 4° (Comunicación del proyecto). El interesado en la realización de alguna de las actividades, construcciones u obras sujetas a Autorización Ambiental Previa, según lo dispuesto en el artículo segundo, deberá comunicar el proyecto a la Dirección Nacional de Medio Ambiente mediante la presentación de la información siguiente:
  - a) la identificación precisa del o los titulares del proyecto;
  - b) la identificación precisa del o los propietarios del predio donde se ejecutará el proyecto;
  - c) la identificación de los técnicos responsables de la elaboración y ejecución del proyecto;
  - d) la localización y descripción del área de ejecución e influencia del proyecto, incluyendo la localización del proyecto en la cartografía oficial del Servicio Geográfico Militar;
  - e) la descripción del proyecto y del entorno, conteniendo todos los elementos necesarios para su correcta consideración;
  - f) el detalle de los posibles impactos ambientales que pudieran producirse, indicando para los impactos negativos o nocivos, las medidas de prevención, mitigación o corrección

previstas; y

g) la clasificación del mismo a criterio del técnico responsable de la comunicación del proyecto y del proponente, según las categorías que se establecen en el artículo siguiente; y,

h) la ficha ambiental del proyecto, conteniendo un resumen de la información anterior, cuyo contenido será definido por resolución de la Dirección Nacional de Medio Ambiente. Toda la información será presentada impresa y en formato digital, según las especificaciones y formatos que se determine por resolución de la Dirección Nacional de Medio Ambiente.

- ◆ Art. 5° (Categorías). Todo proyecto deberá ser clasificado en alguna de las categorías siguientes:
  - a) Categoría "A": incluye aquellos proyectos de actividades, construcciones u obras, cuya ejecución sólo presentaría impactos ambientales negativos no significativos, dentro de lo tolerado y previsto por las normas vigentes.
  - b) Categoría "B": incluye aquellos proyectos de actividades, construcciones u obras, cuya ejecución pueda tener impactos ambientales significativos moderados, cuyos efectos negativos pueden ser eliminados o minimizados mediante la adopción de medidas bien conocidas y fácilmente aplicables.  
En estos casos, deberá realizarse un estudio de impacto ambiental sectorial.
  - c) Categoría "C": incluye aquellos proyectos de actividades, construcciones u obras, cuya ejecución pueda producir impactos ambientales negativos significativos, se encuentren o no previstas medidas de prevención o mitigación. Dichos proyectos requerirán un estudio de impacto ambiental completo.
  
- ◆ Art. 6° (Clasificación). El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente dispondrá de un plazo de 10 (diez) días hábiles a partir de la presentación de la comunicación del proyecto, para evaluar la información aportada junto con la misma y ratificar o rectificar la clasificación propuesta por el interesado.  
Cuando el proyecto sea clasificado en la categoría "A", podrá condicionarse su ejecución a la introducción de modificaciones en el proyecto o a la adopción de medidas de prevención o mitigación que sean necesarias para mantener esa categoría.  
Si se clasificara el proyecto en la categoría "B", la resolución deberá contener la definición del alcance del estudio de impacto ambiental.  
En caso que se omitiere el pronunciamiento de la Administración dentro del plazo establecido, se tendrá por ratificada la clasificación propuesta por el interesado.  
La comunicación del proyecto podrá ser rechazada, previa vista del interesado, cuando no cumpliera los requisitos aplicables a la misma o cuando el proyecto planteara actividades prohibidas por la legislación nacional.
  
- ◆ Art. 7° (Interrupción). Cuando se entendiera que la información suministrada por el interesado es incorrecta o incompleta, se interrumpirá el plazo previsto en el inciso 1° del artículo anterior, confiriendo vista al interesado.  
Una vez presentada la información en forma correcta o completa, se iniciará un nuevo plazo de 10 (diez) días hábiles para que el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente se expida acerca de la clasificación propuesta por el interesado.
  
- ◆ Art. 8° (Consecuencias). Una vez ratificada o rectificada la clasificación propuesta por el interesado para el proyecto (literal g del artículo 4°), se le expedirá el certificado de clasificación ambiental correspondiente; el que además, será comunicado a los organismos con competencia sectorial en la materia principal sobre la que versare el proyecto, a la Intendencia del departamento en el que se localizará y a la Junta Departamental correspondiente.

Cuando el proyecto fuera clasificado en la Categoría "A", se procederá a otorgar la Autorización Ambiental Previa, sin más trámite; sin perjuicio de la imposición de condiciones para el mantenimiento de la clasificación, según lo previsto en el artículo 6°. Cuando el proyecto fuera clasificado en la Categoría "B" o "C", el interesado deberá realizar a su costo, el Estudio de Impacto Ambiental y solicitar la Autorización Ambiental Previa.

### **Capítulo III - De la Solicitud de Autorización Ambiental Previa**

- ◆ Art. 9° (Contenido). La solicitud de Autorización Ambiental Previa, deberá contener como mínimo los documentos del proyecto y el Estudio de Impacto Ambiental. La información anterior se presentará impresa y en formato digital en tres documentos separados.
  
- ◆ Art. 10 (Los documentos del proyecto). Los documentos del proyecto que sean presentados conjuntamente con la solicitud de Autorización Ambiental Previa, deberán contener como mínimo:
  - a) El resumen ejecutivo del proyecto, conteniendo una memoria descriptiva y los planos básicos del mismo.
  - b) El marco legal y administrativo de referencia, identificando las normas aplicables y los permisos o autorizaciones necesarios.
  - c) La localización y área de influencia del proyecto, desde el punto de vista de su ubicación geográfica y político-administrativa.
  - d) Descripción de las distintas actividades previstas en el proyecto, personal a utilizar, materias primas e insumos, emisiones y desechos.Ésta se realizará para todas las fases del proyecto (construcción, operación y abandono) y tanto para las actividades directas como derivadas. Aquella parte del proyecto que el interesado considerare que constituye secreto industrial o comercial, según lo previsto en el artículo 15 de la Ley N° 16.466, de 19 de enero de 1994, deberá presentarse en un documento separado. La Dirección Nacional de Medio Ambiente resolverá sobre la pertinencia de tratar la información presentada en el documento separado como secreto industrial o comercial. La información finalmente mantenida en reserva en mérito a ello, deberá ser la mínima posible y su exclusión no deberá impedir la comprensión del proyecto.
  
- ◆ Art. 11° (Estudio de Impacto Ambiental). El Estudio de Impacto Ambiental debe abarcar el proyecto y su posible área de influencia, incluyendo un encuadre general macroambiental: realizándose una comparación objetiva entre las condiciones anteriores y posteriores a la ejecución del proyecto, en sus etapas de construcción, operación y abandono.
  
- ◆ Art. 12° (Contenido del Estudio de Impacto Ambiental). El documento que recoja los resultados del Estudio de Impacto Ambiental, deberá contener como mínimo, las partes siguientes:
  - Parte I (Características del ambiente receptor): en la que se describirán las principales características del entorno, se evaluarán las afectaciones ya existentes y se identificarán las áreas sensibles o de riesgo; todo ello en tres aspectos:
    - a) Medio físico: agua, aire, suelo, paisaje, etc.

- b) Medio biótico: fauna, flora, biota acuática, etc.
- c) Medio antrópico: población, salud, actividades, usos del suelo, sitios de interés histórico y cultural, etc.

Parte II (Identificación y evaluación de impactos): en la que se identificarán y evaluarán los impactos ambientales tanto negativos como positivos, debiéndose considerar los siguientes aspectos:

- a) Previsión de impactos directos e indirectos, simples y acumulativos; así como la evaluación de los riesgos derivados de la situación ambiental resultante de la ejecución del proyecto.
- b) Predicción de la evolución de los impactos ambientales negativos, comparando la situación del ambiente con y sin la ejecución del proyecto.
- c) Cuantificación de los impactos ambientales identificados, tanto geográfica como temporalmente.
- d) Comparación de los resultados con la situación actual y con los estándares admitidos.

Parte III (Determinación de las medidas de mitigación): en la que se identificarán y desarrollarán las medidas de mitigación a ser adoptadas y se presentará el cálculo de impacto ambiental residual, en caso que las medidas se adoptasen.

Se deberán considerar los siguientes aspectos:

- a) las medidas de mitigación que se deberán aplicar para disminuir los impactos ambientales identificados;
- b) los planes de prevención de riesgos y de contingencias;
- c) las medidas compensatorias o restauradoras que será necesario adoptar;
- d) los planes de gestión ambiental del proyecto; y
- e) los programas de abandono que será necesario adoptar.

Parte IV (Plan de seguimiento, vigilancia y auditoría): en la que se presentará un plan de monitoreo sobre los factores ambientales relevantes dentro del área de influencia del proyecto.

, Parte V (Información y técnicos intervinientes): en el Estudio de Impacto Ambiental deberán explicitarse claramente las deficiencias de información o conocimientos de base, así como las incertidumbres que se hubieran padecido en su elaboración.

Se identificarán además todos los técnicos que hubieran intervenido en su elaboración.

Cuando el proyecto hubiera sido clasificado de Categoría "B", el Estudio de Impacto Ambiental deberá poner mayor énfasis en los elementos o en el sector que específicamente hubiera sido señalado, manteniendo en lo pertinente la estructura que surge del presente artículo.

De conformidad con lo establecido en el art. 10 y con los mismos criterios, aquella parte del Estudio de Impacto Ambiental que el interesado considere que constituye secreto industrial o comercial deberá presentarse en un documento separado, manteniéndose en reserva según lo que disponga la Dirección Nacional de Medio Ambiente.

#### **Capítulo IV - Tramitación de la Solicitud de Autorización Ambiental Previa**

- ♦ Art. 13° (Control de admisibilidad y asesoramiento). Una vez recibida la Solicitud de Autorización Ambiental Previa por la Dirección Nacional de Medio Ambiente, se verificará si la misma contiene la información requerida por este Reglamento; confirmando vista al interesado, en caso de que fuera necesaria cualquier corrección o complementación y a los efectos de la presentación del Informe Ambiental Resumen, según lo que se establece en el artículo siguiente.

Según la naturaleza y características del proyecto para el que se solicita autorización, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, requerirá de aquellos organismos que estime pertinente, los asesoramientos que considere necesarios.

La Solicitud de Autorización Ambiental Previa podrá ser rechazada sin otro trámite, previa vista del interesado, cuando no cumplieren los requisitos aplicables a la misma o cuando el

proyecto planteara actividades prohibidas por la legislación nacional.

- ◆ Art. 14° (Informe Ambiental Resumen). El Informe Ambiental Resumen deberá contener en forma sucinta la información contenida en los documentos del proyecto y en el Estudio de Impacto Ambiental, con las correcciones y complementaciones que se hubieran realizado en la tramitación.  
Deberá presentar un capítulo de conclusiones sobre los principales impactos identificados en el estudio y cuáles serían las medidas que se adoptarían en cada caso.  
El Informe Ambiental Resumen debe ser redactado en términos fácilmente comprensibles, sin perder por ello su exactitud y rigor técnico.
  
- ◆ Art. 15° (Manifiesto). El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente pondrá de manifiesto en sus oficinas, el Informe Ambiental Resumen, para que cualquier interesado pueda acceder a la vista del mismo y formular por escrito, las apreciaciones que considere convenientes.  
A tales efectos, libraré el texto del aviso que deberá ser publicado por el interesado, en el Diario Oficial, en un diario de circulación nacional, y en un diario de la localidad más cercana al emplazamiento del emprendimiento de todo lo cual deberá quedar expresa constancia en la tramitación.  
Con excepción de aquel correspondiente al Diario Oficial, los avisos deberán ser publicados con un tamaño mínimo de 7 centímetros por dos columnas.  
El plazo de manifiesto será de 20 (veinte) días hábiles, contados a partir del día inmediato siguiente de la última publicación prevista en el inciso anterior.
  
- ◆ Art. 16° (Audiencia Pública). El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente dispondrá la realización de una audiencia pública para todos los proyectos que se hubieren clasificado en la categoría C.  
En todo otro caso podrá disponerla, considerando las repercusiones de orden cultural, social o ambiental del proyecto.  
A tales efectos determinará la forma de convocatoria y demás aspectos inherentes a la realización de la audiencia pública.
  
- ◆ Art. 17° (Resolución). El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente evaluará si el proyecto presenta impactos negativos residuales que puedan considerarse admisibles, teniendo en cuenta el Estudio de Impacto Ambiental y demás información generada en la tramitación.  
A tales efectos, se considerarán admisibles aquellos impactos negativos que no provoquen contaminación, depredación o destrucción del ambiente.  
El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente deberá otorgar la Autorización Ambiental Previa, cuando del proyecto sólo se deriven impactos ambientales negativos que puedan ser considerados admisibles.  
En caso que del proyecto se deriven impactos ambientales negativos que puedan ser eliminados o reducidos a niveles admisibles, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente podrá otorgar la Autorización Ambiental Previa, condicionándola a la introducción de modificaciones en el proyecto o a la adopción de medidas de prevención o mitigación que considerare necesarias para ello.  
En cualquier caso, la resolución que otorgue la Autorización Ambiental Previa deberá incluir plazos de vigencia a criterio de la Administración. Cuando el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente considerare que del proyecto se derivarían impactos ambientales residuales negativos no admisibles, deberá negar la solicitud de

autorización.

- ♦ Art. 18° (Plazo). El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente dispondrá de un plazo de 120 (ciento veinte) días para pronunciarse sobre la solicitud de Autorización Ambiental Previa.  
Dicho plazo se suspenderá cuando se requiera del solicitante la corrección, complementación o ampliación de información, dejándose constancia en el expediente. El vencimiento de dicho plazo, sin que mediare resolución expresa se reputará como denegatoria ficta de la solicitud de autorización.
  
- ♦ Art. 19° (Profesionales intervinientes). La propuesta de clasificación incluida en la comunicación del proyecto, el Estudio de Impacto Ambiental y el Informe Ambiental Resumen, deberán ser avalados por la firma de un técnico profesional universitario con idoneidad en la materia y cuya profesión sea afin al proyecto en cuestión.  
Sin perjuicio de la intervención multidisciplinaria de diversos técnicos, el que lo haga según lo dispuesto en el inciso anterior, será responsable ante el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, a los efectos de las gestiones correspondientes a la Autorización Ambiental Previa.  
No podrán intervenir ni suscribir los documentos referidos en el primer inciso de este artículo, los funcionarios y quienes se desempeñen bajo otras formas asimilables en:
  - a) el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente; y,
  - b) los organismos públicos que soliciten la Autorización Ambiental Previa o que deban decidir en otras autorizaciones que directamente requiera el proyecto.Quedan exceptuados de la referida prohibición, los funcionarios de los organismos públicos titulares de un proyecto incluido en el artículo 2° del presente, respecto de la comunicación del mismo al amparo del artículo 4°.

## **Capítulo V Viabilidad ambiental de la localización**

- ♦ Art. 20° (Especialidades de la comunicación). Los interesados en la realización de las actividades, construcciones u obras comprendidas en los numerales 6, 9 a 12, 16 y 17, 19 a 23 y 32 del artículo 2° del presente decreto, deberán comunicar a la Dirección Nacional de Medio Ambiente su intención lo antes posible en el proceso de formulación del respectivo proyecto, con constancia de haber presentado copia de la misma comunicación en la o las Intendencias correspondientes a los departamentos de emplazamiento del proyecto.  
Dicha comunicación deberá realizarse en la forma establecida en el artículo 4°, con las siguientes especialidades:
  - a) No será exigible la identificación del o de los propietarios de los predios donde se ejecutará el proyecto, según lo previsto en el literal “b” de dicho artículo, aunque deberá especificarse el tipo de tenencia actual y el vínculo jurídico previsto para el proyecto con relación a los predios.
  - b) La localización y descripción del área de ejecución e influencia, prevista en el literal “d” del artículo 4°, deberá incluir un estudio de localización o selección del sitio donde habrá de ejecutarse el proyecto, comprendiendo el análisis de distintas alternativas si las hubiere. Los criterios y guías para esos estudios serán establecidos por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.
  
- ♦ Art. 21° (Del plazo especial de clasificación). Respecto de las actividades, construcciones u obras previstas en el artículo anterior, el plazo de clasificación establecido en el artículo 6° será de 40 (cuarenta) días hábiles, contados a partir de la presentación de la comunicación del proyecto a la Dirección Nacional de Medio Ambiente.

Dentro de los primeros 20 (veinte) días hábiles de dicho plazo:

a) La comunicación será puesta de manifiesto en las oficinas del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 15 del presente decreto.

El plazo de manifiesto en este caso será de 10 (diez) días hábiles, contados a partir del día inmediato siguiente al de la última publicación.

b) Las Intendencias a las que refiere el inciso primero de este artículo, podrán expedirse sobre el estudio y las alternativas de localización presentadas.

Vencido dicho término sin que las mismas se hubieran manifestado ante la Dirección Nacional de Medio Ambiente, se considerará que no existen observaciones de parte de aquellas a la localización del proyecto, de acuerdo con la normativa departamental o local aplicable.

- ♦ Art. 22° (Declaración de viabilidad). El certificado de clasificación ambiental correspondiente a los proyectos comprendidos en este capítulo, incluirá una declaración sobre la viabilidad ambiental, a juicio de la Dirección Nacional de Medio Ambiente, de una o más de las localizaciones propuestas, así como los criterios generales de evaluación a utilizar en el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental. La inviabilidad de una o más de las localizaciones propuestas, impedirá la presentación de la Solicitud de Autorización Ambiental Previa del proyecto localizado en las mismas.

## **Capítulo VI De la Autorización Ambiental de Operación**

- ♦ Art. 23° (Operación y funcionamiento). La operación y funcionamiento de las actividades, construcciones u obras que hubieran recibido Autorización Ambiental Previa, comprendidas en los numerales 5 y 6, 9 a 13, 15 a 17 y 19 a 23 del artículo 2° del presente decreto, quedará sujeta a la obtención de la Autorización Ambiental de Operación y su renovación cada 3 (tres) años, salvo que se introduzcan modificaciones, reformas o ampliaciones significativas, según se establece.
- ♦ Art. 24° (Otorgamiento y renovación). La Autorización Ambiental de Operación será otorgada inicialmente por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, una vez constatado el cumplimiento de las condiciones previstas en la Autorización Ambiental Previa respectiva, el proyecto y el Estudio de Impacto Ambiental. Las renovaciones, incluirán la revisión y actualización de los planes de gestión ambiental y las demás aprobaciones de emisiones y tratamiento de residuos de competencia de dicho Ministerio, así como el análisis ambiental de las modificaciones, reformas o ampliaciones operativas o de funcionamiento que no requieran Autorización Ambiental Previa. El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, en el plazo de 180 (ciento ochenta) días corridos y siguientes, establecerá los requerimientos y demás condiciones para la tramitación y otorgamiento de la Autorización Ambiental de Operación.

## **Capítulo VII - De la Autorización Ambiental Especial**

- ♦ Art. 25° (Estudio ambiental y autorización especial). Declárase objeto de estudio ambiental y autorización especial, de conformidad con el artículo 17 de la Ley N° 16.466, de 19 de enero de 1994, las actividades siguientes, siempre que hubieran sido construidas, autorizadas o puestas en operación sin haber requerido Autorización Ambiental Previa:
  - a) Las unidades o complejos industriales o agroindustriales en operación a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto, que de cualquier forma ampliaran sus instalaciones

o su capacidad productiva y que por sus características anteriores o las resultantes de la ampliación, quedarán comprendidas en cualquiera de las previstas para el numeral 19 del artículo 2°.

Tales ampliaciones podrán ser ejecutadas bajo responsabilidad del titular, aun encontrándose en trámite la autorización referida, siempre que el proyecto de ampliación hubiera sido comunicado a la Dirección Nacional de Medio Ambiente, con por lo menos 30 (treinta) días de anticipación a la fecha prevista para el comienzo de las obras.

b) Las unidades o complejos industriales o agroindustriales en operación a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto, que presentaran cualquiera de las características previstas para el numeral 19 del artículo 2°.

c) Las minas a cielo abierto, a cualquier título, en operación a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

A los efectos de las actividades previstas en los literales “b” y “c” de este artículo, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, elaborará y publicará un plan de aplicación gradual por ramos, sectores, zonas o tipos.

- ♦ Art. 26° (Requisitos y tramitación). A los efectos de la realización del estudio ambiental y de la tramitación de la autorización especial a la que refiere este capítulo, serán de aplicación las disposiciones de este decreto en lo compatible. Lo dispuesto en este capítulo es sin perjuicio de la aplicación de las medidas previstas en el artículo 14 de la Ley N° 17.283, de 28 de noviembre de 2000 y demás atribuciones del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

## **Capítulo VIII - Otras Disposiciones**

- ♦ Art. 27° (Del registro). El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente llevará un registro de información de relevancia ambiental, en el que se incluirán: los proyectos que sean comunicados, la clasificación que de los mismos resulte, las solicitudes de Autorización Ambiental Previa, los Estudios de Impacto Ambiental y los profesionales intervinientes, los Informes Ambientales Resumen, las resoluciones que otorguen autorizaciones y otras informaciones vinculadas a las materias de este Reglamento.

El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente establecerá las características operativas de dicho registro, así como podrá disponer su accesibilidad por medios electrónicos, salvo respecto de aquella información que hubiera sido declarada reservada según lo previsto en este decreto y normas concordantes.

- ♦ Art. 28° (Otros estudios). Aquel organismo público que realice un estudio de impacto ambiental o cualquier evaluación ambiental de similares características, respecto de actividades, construcciones u obras no incluidas en el artículo 2° de este Reglamento, deberá comunicarlo al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, dentro de los 30 (treinta) días de su finalización, a los efectos de su registro.
- ♦ Art. 29° (Incumplimiento y sanciones). Las infracciones a las disposiciones del presente decreto, serán sancionadas por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, según lo establecido en el artículo 6° de la Ley N° 16.112, de 30 de mayo de 1990, y, en el artículo 15 de la Ley N° 17.283, de 28 de noviembre de 2000.  
A los efectos de la aplicación de sanciones, se considerarán infracciones graves las que se detallan a continuación:
  - a) Ejecutar cualquiera de las actividades, construcciones u obras incluidas en el artículo 2°

del presente decreto, sin contar con la Autorización Ambiental Previa, cuando el proyecto correspondiente pudiera ser clasificado en las categorías “B” ó “C” del artículo 5°.

b) Operar, poner en funcionamiento o librar al uso, las actividades, construcciones u obras previstas en el artículo 23 del presente decreto, sin haber solicitado la Autorización Ambiental de Operación.

c) Ejecutar las actividades o ampliaciones previstas en el artículo 25 del presente decreto, sin haber solicitado la Autorización Ambiental Especial.

d) Omitir información ambiental o presentar información falsa o incorrecta, en la comunicación del proyecto o en las solicitudes correspondientes de las autorizaciones previstas en este decreto, incluyendo los documentos que las componen.

e) Incumplir las condiciones previstas en las autorizaciones dispuestas en virtud del presente, afectando o poniendo en riesgo el ambiente, incluyendo la salud humana.

f) Incumplir los monitoreos o las garantías establecidas por la Administración.

g) Obstaculizar la labor de contralor de la Dirección Nacional de Medio Ambiente. Las demás infracciones serán consideradas de leves a graves en función del grado de apartamiento de las obligaciones establecidas en el presente reglamento o en las autorizaciones correspondientes, así como de los antecedentes administrativos de los involucrados en las mismas.

La reiteración de faltas consideradas leves se reputará como grave.

- ◆ Art. 30° (Multas). Las multas que corresponda imponer por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, como consecuencia de infracciones al presente decreto, serán aplicadas según los siguientes criterios:

a) Infracciones consideradas leves, entre 10 (diez) y 1000 (un mil) UR (unidades reajustables).

b) Por la primera infracción considerada grave entre, 200 (doscientas) y 3500 (tres mil quinientas) UR (unidades reajustables).

c) Por la segunda y subsiguientes infracciones consideradas graves entre, 300 (trescientas) y 5000 (cinco mil) UR (unidades reajustables).

El monto de la multa será establecido en cada caso en particular en función de la magnitud de la infracción y sus consecuencias ambientales, así como los antecedentes del infractor.

- ◆ Art. 31° (Otras medidas). Lo dispuesto en los artículos anteriores, es sin perjuicio de la adopción de las medidas complementarias previstas en el artículo 14 de la Ley N° 17.283, de 28 de noviembre de 2000, así como de las facultades conferidas por el artículo 453 de la Ley N° 16.170, de 28 de diciembre de 1990 y artículo 4° de la Ley N° 16.466, de 19 de enero de 1994. Cuando corresponda, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, revocará la autorización que se hubiera otorgado.

- ◆ Art. 32° (Modificación). Las enumeraciones de actividades, construcciones u obras incluidas en el régimen de viabilidad ambiental de la localización (artículo 20) y en la Autorización Ambiental de Operación (artículo 23), podrán ser modificadas por el Poder Ejecutivo, actuando en acuerdo del Presidente de la República con el Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y el Ministro del área al que corresponda la actividad, construcción u obra que se modifica.

- ◆ Art. 33° (Vigencia). Las especialidades del régimen de viabilidad ambiental de la localización, previstas en los artículos 20 a 23 del presente reglamento, entrarán en vigencia a los 90 (noventa) días corridos y siguientes al de su publicación en el Diario Oficial. El régimen de Autorización Ambiental Previa previsto en este decreto, salvo lo dispuesto en

los artículos 20 a 23, entrará en vigencia a los 30 (treinta) días corridos y siguientes al de su publicación en el Diario Oficial.

Hasta esa fecha, continuará siendo de aplicación el Decreto 435/994, de 21 de setiembre de 1994, modificado por el Decreto 270/003, de 3 de julio de 2003.

La exigencia de estudio ambiental y autorización especial, prevista en el literal "a" del artículo 25, entrará en vigencia a los 30 (treinta) días corridos y siguientes al de la publicación de este reglamento en el Diario Oficial.

- ♦ Art. 34° (Derogación). Derógase el Decreto 100/005, de 28 de febrero de 2005, y, a partir de la vigencia del régimen de Autorización Ambiental Previa previsto en este reglamento, el Decreto 435/994, de 21 de setiembre de 1994 y el Decreto 270/003, de 3 de julio de 2003.
- ♦ Art. 35°. Comuníquese, publíquese, etc.

### **Sección XXV. 5 - Ley N° 17.292, Sección VII, Título III, Urbanizaciones de Propiedad Horizontal**

- ♦ Artículo 48°.- (Modificado por Art. 83, Numeral 2, Ley N° 18.308) "Las urbanizaciones desarrolladas en suelo categoría urbana o suelo categoría suburbana según lo que establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial, que se encuadren dentro de las previsiones de la presente ley y de las normativas departamentales de ordenamiento territorial, podrán regirse por el régimen de la propiedad horizontal".  
Se entiende por "Urbanización de Propiedad Horizontal", todo conjunto inmobiliario dividido en múltiples bienes o lotes objeto de propiedad individual, complementados por una infraestructura de bienes inmuebles y servicios comunes, objeto de copropiedad y coadministración por parte de los propietarios de los bienes individuales.  
Las superficies mínimas de los bienes individuales no serán inferiores a las que, para la zona en que se propone implantar el conjunto, determinen las ordenanzas o planes directores o planes de uso del suelo del departamento respectivo.  
Con carácter general, en las actuaciones residenciales, de turismo residencial o similares, el área comprendida entre componentes de la trama de circulación pública no podrá superar un máximo de diez mil metros cuadrados, cualquiera sea el régimen de propiedad".
- ♦ Artículo 49°.- Cada uno de los bienes inmuebles deslindados en el plano de fraccionamiento respectivo como fracciones individuales -con o sin construcciones- constituirá una unidad, y se individualizará como " padrón matriz/No, de unidad".  
Las unidades no serán a su vez divisibles en unidades menores, ni sobreelevadas, ni en subsuelo.  
No obstante, en el proyecto del conjunto, podrán reservarse macrounidades destinadas a subdividirse en etapas futuras en unidades análogas a las primeras conforme se establezca en el respectivo Reglamento de Copropiedad.
- ♦ Artículo 50°.- Cada propietario será dueño exclusivo de su lote o unidad y copropietario de los bienes afectados al uso común. La copropiedad de los bienes comunes es inseparable de la propiedad de cada lote o unidad.  
La cuota parte en la copropiedad será directamente proporcional a la superficie de cada lote o unidad, salvo que otra previsión se establezca en el Reglamento de Copropiedad.  
Serán bienes comunes, aquellos destinados al uso y goce de todos los copropietarios, tales como accesos a los lotes privados, circulaciones y conexiones entre los bienes comunes y los lotes, espacios libres destinados a actividades sociales o recreativas y sus instalaciones, los servicios generales de agua potable, saneamiento, energía, alumbrado, disposición de

residuos sólidos, en la forma que establezca el Reglamento de Copropiedad, debidamente inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Los servicios comunes deberán instalarse de modo que su operación general, mantenimiento y reparación pueda realizarse desde los espacios comunes.

- ◆ Artículo 51°.- Para los conjuntos inmobiliarios objeto de la presente Ley, el estado de propiedad horizontal se perfecciona con:
  - A) El permiso Municipal que aprueba el proyecto de urbanización y la habilitación municipal final de las obras de infraestructura.
  - B) El plano de mensura y fraccionamiento horizontal cotejado por la Intendencia respectiva, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro.
  - C) La escritura de Reglamento de Copropiedad, conteniendo la hipoteca recíproca en garantía de las expensas comunes.
  
- ◆ Artículo 52°.- Cada propietario o promitente comprador de una unidad para realizar obras en la misma, podrá solicitar por sí solo el respectivo permiso de construcción a la autoridad municipal competente, y será único y directo responsable de las obras que realice y del pago de sus aportes de seguridad social las que gravarán exclusivamente dicha unidad o lote. La solicitud de todo permiso de construcción dentro del conjunto inmobiliario, deberá ser acompañada por una constancia de la administración de la urbanización en la que se establezca que el proyecto cumple con las condiciones convenidas en el Reglamento de Copropiedad.
  
- ◆ Artículo 53°.- La autoridad Municipal reglamentará las obras mínimas de infraestructura a exigir para autorizar el registro en la Dirección Nacional de Catastro de un plano de proyecto de urbanización de propiedad horizontal. Una vez inscripto el plano proyecto y obtenido el permiso Municipal para la construcción de las obras de infraestructura podrán otorgarse e inscribirse promesas de compraventa de estos bienes en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo conforme a las Leyes 7.8.733, de 17 de Junio de 1931, 12.358, de 3 de Enero de 1957, y concordante.
  
- ◆ Artículo 54°.- Son aplicables a este régimen todas las normas legales vigentes de la propiedad horizontal, en tanto no se opongan a las disposiciones específicas de la presente Ley. Este régimen es compatible con las normas del capítulo III del Decreto - Ley 14.261, de 3 de Setiembre de 1974. y con la Ley N° 16.760, de 16 de Julio de 1996, toda vez que en el financiamiento de la infraestructura, o parte de sus construcciones, intervengan instituciones bancarias habilitadas por dichas normas.
  
- ◆ Artículo 55°.- Las urbanizaciones que encuadren en el Art.49 de la presente Ley, ya existentes o en curso de desarrollo, podrán adecuarse y ampararse al régimen que se crea, cumpliendo todos sus extremos.

#### **Sección XXV. 6 - Decreto N° 323/01, Reglamento de la Ley N° 17.292, Urbanizaciones en Propiedad Horizontal**

- ◆ Artículo 1° En las urbanizaciones que se amparen a la Sección VII, Título III de la Ley N° 17292 del 25 de Enero de 2001, su ubicación, parámetros de extensión, tamaño y promedio

de los lotes, factor de ocupación del suelo y factor de ocupación total, se registrarán por las Ordenanzas Municipales, planes directores o planes de uso del suelo departamentales en lo pertinente.

- ◆ Artículo 2° Cada proyecto se iniciará con un trámite de viabilidad ante la Intendencia Municipal respectiva.

La documentación exigible para su tramitación será la siguiente:

- a) croquis de ubicación que relacione la urbanización proyectada con el entorno;
- b) plano del predio total y plano de curvas de nivel cada metro con las características del suelo y del subsuelo;
- c) anteproyecto de fraccionamiento con indicación de los bienes comunes y sus destinos, planilla estimada de áreas comunes distinguiendo superficies de esparcimiento, de circulación u otros servicios, superficies privadas, promedio de superficie de las unidades y sus superficies mínimas y máximas; todo ello con firma de Ingeniero Agrimensor;
- d) anteproyecto de Reglamento de Copropiedad, confirma de Escribano;
- e) estudio de impacto ambiental conforme a las normas legales y reglamentarias vigentes y de afectación de la faja costanera en su caso;
- f) anteproyecto de las redes de servicios de agua, energía eléctrica, y de otros servicios comunes previstos;
- g) forma de evacuación de las aguas pluviales;
- h) sistema previsto para evacuar las aguas servidas indicando su forma de tratamiento y disposición final; Artículo XXVI. sistema previsto para la recolección de residuos;
- j) indicación de los pavimentos que se prevén para las calles internos, principales o secundarias; y
- k) toda otra información requerida por las ordenanzas Municipales.

- ◆ Artículo 3° Además de tal viabilidad Municipal deberán gestionarse:

- a) ante la Administración de las Obras Sanitarias del Estado (O.S.E.), el estudio de factibilidad de provisión de agua potable por dicho organismo o por otros medios alternativos, en cantidad y calidad suficiente con relación a la población estimada de usuarios;
- b) ante la Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones Eléctricas (UTE), el estudio de factibilidad de suministro de energía eléctrica por dicho ente o por otros métodos alternativos, suficientes para la población estimada de usuario;
- c) ante el Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTO), la factibilidad de implantar la urbanización de que se trate con respecto a las vías existentes y futuras de comunicación, carreteras, caminos nacionales, vías fluviales o marítimas, puertos, vías férreas y sus estaciones, aeródromos, etc.

Dichos organismos deberán certificar las conclusiones resultantes a efectos de su presentación ante la Intendencia Municipal.

- ◆ Artículo 4° Conforme a lo dispuesto por la Ley N°16.466, en los proyectos urbanísticos de más de cien hectáreas, en ubicaciones determinadas por el Decreto N°435/94 de fecha 21 de Setiembre 1994, los interesados deberán presentar ante el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente un estudio de impacto ambiental. Cuando se trate de desarrollos en la faja de defensa costera, deberá solicitarse la autorización previa del mismo Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (Art.153 de la Ley N°14859 en la redacción del Art. 193 de la Ley ? .15903, Art. 393 de la Ley N°17296), y de la Dirección de Hidrografía si las soluciones encuadran en el ámbito de su competencia. En las situaciones indicadas, no podrán iniciarse las tareas, construcciones u obras, sin las autorizaciones previas que correspondieren.

- ◆ Artículo 5° La declaración de la factibilidad ante la Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones Eléctricas (UTE), la Administración de las Obras Sanitarias del Estado (OSE) y el Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTOP), las autorizaciones ambientales, así como la viabilidad Municipal, podrán tramitarse en forma paralela, con excepción de las correspondientes a inmuebles ubicados dentro de la faja de defensa de costas las que se registrarán por lo dispuesto en el Art. 117 de la Ley 16462, de 11 de Enero de 1994.  
Los pronunciamientos de la Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones Eléctricas (UTE), la Administración de las Obras Sanitarias del Estado (OSE) y el Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTOP), deberán expedirse dentro del término de 90 días corridos contados desde que los interesados hayan presentado la solicitud con la documentación en forma.  
Vencido dicho término sin que se haya dictado Resolución expresa; el silencio de la Administración se tendrá como aprobación tácita, sin perjuicio de la suspensión del plazo referido cuando ésta observe los elementos documentales presentados o solicite ampliación de los mismos.-  
En cuanto a las autorizaciones ambientales se registrarán por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.
  
- ◆ Artículo 6° Compete a la Intendencia respectiva aprobar la viabilidad del proyecto referido en el Art.2° del presente reglamento, y otorgar el Permiso de Construcción para las obras de infraestructura.  
Dicho Permiso de Construcción es el acto que determina desde el punto de vista técnico la regularidad de las obras de infraestructura proyectadas para el conjunto, o en caso de programas cuyo desarrollo se plantee en más de una etapa, las proyectadas para la etapa considerada.-
  
- ◆ Artículo 7° Compete a la autoridad municipal reglamentar con carácter general las obras mínimas de infraestructura a que se refiere el Art.53 de la Ley que se reglamenta.  
Hasta tanto no se dicten las referidas reglamentaciones generales, el plano-proyecto será inscribible en la Dirección Nacional de Catastro y sus oficinas delegadas, con la aprobación por la Intendencia respectiva del Permiso de Construcción de las obras de infraestructura.

## **Capítulo II de las Unidades**

- ◆ Artículo 8° Las unidades privadas estarán constituidas por el lote con o sin construcciones. La descripción y deslinde de la unidad constará en el plano-proyecto que se confeccionará una vez obtenido el permiso de construcción de las obras de infraestructura, y en el plano definitivo de mensura y fraccionamiento que se levantará una vez habilitada la infraestructura referida.  
Todas y cada una de las unidades deberán tener salida independiente a alguna vía de circulación vehicular interna o externa. -
  
- ◆ Artículo 9° Las construcciones a realizarse en las unidades requerirán Permiso de Construcción independiente para cada una de ellas.  
Los titulares de compromisos de compraventa inscriptos al amparo de lo previsto en el Art.53 de la Ley que se reglamenta, podrán ejecutar obras en sus respectivas unidades conforme a lo establecido en el Art. 52 de la misma, solicitando la constancia prevista en dicha norma hasta tanto no se otorgue el Reglamento de Copropiedad al propietario de la

urbanización.

Al solicitar un permiso de construcción después de alcanzado el estado de propiedad horizontal, se deberá adjuntar una constancia expedida por la administración de la urbanización, acreditando que el proyecto cumple con las condiciones pautadas en el Reglamento de Copropiedad.

Tales obras se considerarán incorporadas en el régimen de propiedad horizontal de la Ley N°17292, una vez que el conjunto inmobiliario haya cumplido con los extremos previstos en el Art.51.

- ♦ Artículo 10° Las construcciones y mejoras que se realicen en las unidades pertenecerán al propietario de la respectiva unidad por el principio de la accesión. Las edificaciones realizadas en las unidades no necesitarán asentarse en el plano definitivo de mensura y fraccionamiento, asentándose en los planos arquitectónicos correspondientes a su propio permiso de construcción.

### **Capítulo III de los Planos**

- ♦ Artículo 11° El plano- proyecto, así como el definitivo de mensura y fraccionamiento, se inscribirán en la Dirección Nacional de Catastro o en las oficinas delegadas correspondientes al lugar de ubicación del inmueble matriz.
- ♦ Artículo 12° El plano-proyecto llevará como título "PLANO -PROYECTO", y como subtítulo " URBANIZACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL - LEY N° 17292, y deberá confeccionarse con las mismas exigencias formales que el plano definitivo de fraccionamiento en lo pertinente. Las construcciones a realizarse en los bienes comunes deberán constar en el plano proyecto y serán graficadas en el plano definitivo de mensura y fraccionamiento.
- ♦ Artículo 13° Una vez inscripto el plano—proyecto, la Dirección Nacional de Catastro determinará los Valores Reales (provisionales), de las unidades. La Dirección Nacional de Catastro hará los avalúos separadamente para cada una de las unidades. Cuando se habiliten construcciones en cada una de las unidades se procederá a tasar las mismas y reaforar su Valor Real.
- ♦ Artículo 14° A partir de la fecha de la habilitación final de las obras de infraestructura el plano-proyecto no podrá ser utilizado para el otorgamiento de nuevos actos y contratos relativos a los bienes comprendidos en el mismo.
- ♦ Artículo 15° El plano definitivo de mensura y fraccionamiento deberá llenar los siguientes requisitos: Llevará como título "PLANO DE MENSURA" y como subtítulo "FRACCIONAMIENTO-URBANIZACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL-LEY N°17292". Contendrá plano de mensura del predio (padrón matriz), a escala reglamentaria. Contendrá las áreas discriminadas de cada una de las unidades objeto de propiedad individual y de cada una de las superficies con destino al uso común, no teniendo en cuenta las áreas edificadas o edificar. La Dirección Nacional de Catastro, de entender lo pertinente, dictará las normas para que

dicha información sea expresada en los gráficos de forma homogénea.

Deberá ajustarse, en lo pertinente, a las normas establecidas en el Decreto No. 318/995 (Cotejo y Registro de Planos de Mensura).

Llevará las anotaciones de dimensión para individualizar las unidades y los bienes comunes, en metros y centímetros las lineales y en metros cuadrados y decímetros cuadrados las superficiales.

- ◆ Artículo 16° Las unidades podrán agruparse por manzanas a las que se le asignará una letra. Las unidades se individualizarán con números y los bienes comunes con letras. La Dirección Nacional de Catastro individualizará las unidades objeto de propiedad individual como "Padrón Matríz/Manzana/Unidad", si correspondiere.
  
- ◆ Artículo 17° Si el programa de la urbanización se cumpliera en etapas, al obtenerse la habilitación final de la infraestructura de cada etapa, se deberá levantar el plano definitivo correspondiente a la misma, a efectos de configurar a su respecto el estado de propiedad horizontal conforme al Art.51 de la Ley que se reglamenta.
  
- ◆ Artículo 18° Las macrounidades referidas en el Art.49 de la Ley que se reglamente, en tanto no se tramite su subdivisión, serán consideradas como una unidad más de la urbanización. El Reglamento de Copropiedad regulará las condiciones en que participarán las macrounidades referidas en la administración y mantenimiento de la copropiedad hasta tanto sean objeto de subdivisión.
  
- ◆ Artículo 19° Cuando se constataron diferencias entre los datos resultantes del plano-proyecto y los del plano definitivo de mensura y fraccionamiento, así como cuando se haya alterado la naturaleza y destino de los bienes comunes, los instrumentos otorgados con anterioridad al plano definitivo deberán ser rectificadas. Los Reglamentos siempre deberán ajustarse a la mensura definitiva, pero los demás documentos tales rectificaciones podrán obviarse cuando las diferencias de superficies no excedan del (5%).