



## **DECRETO Nº 523/009**

MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINERÍA

Montevideo, 16 de noviembre de 2009

**VISTO:** lo dispuesto por la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008, sobre Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible;

**RESULTANDO:** I) que la referida ley estableció el marco regulador general para el ordenamiento territorial, especialmente a través de los instrumentos de planificación o de ordenamiento territorial, creando Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenibles de Ámbitos Departamentales y Nacionales;

II) que diversas disposiciones de la misma ley, establecieron procedimientos para la elaboración de los referidos instrumentos;

III) que la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, conjuntamente con la Dirección Nacional de Medio Ambiente, en consulta con otras entidades participantes de comisiones asesoras en la materia, han elaborado los criterios y procedimientos para la reglamentación;

IV) que 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;

V) que el artículo 31 de la mencionada ley establece que 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 que se creen;



VI) que el artículo 35 dispone, que 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;

VII) que se prevé que por medio de 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, la previsión de las reservas de espacios libres y equipamiento, así como límites de densidad y edificabilidad;

VIII) que los instrumentos de ordenamiento territorial y en los casos que determine la Intendencia Municipal, los propietarios de los solares baldíos o terrenos con edificación ruinosas, deberán edificarlos o rehabilitar sus construcciones en el plazo que se establezca en los respectivos instrumentos;

IX) que se establece que 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;

X) que el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, rechazará fundada-mente cualquier emprendimiento, en la faja de defensa de costas, si el mismo fuera capaz de provocar impactos negativos;

XI) que 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;

XII) que se establece el derecho de preferencia por parte del Gobierno Departamental para la adquisición de inmuebles objeto de enajenación onerosa; entre particulares en las áreas dispuestas específicamente por los instrumentos de ordenamiento territorial;



XIII) que se establece que 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;

**CONSIDERANDO:** I) que por mandato legal, se asigna a los Gobiernos Departamentales la competencia para categorizar el suelo, 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;

II) que se debe delimitar en los Instrumentos de Ordenamiento Territorial el ámbito específico para que se dé cumplimiento a lo establecido en el artículo 25 inciso 3 de la mencionada norma legal;

III) la necesidad de definir los fraccionamientos que se autorizan en suelo rural;

IV) que se entiende oportuno establecer que los instrumentos de Ordenamiento Territorial, deben regular el procedimiento de obtención del acto administrativo que refiere el artículo 35;

V) la necesidad de que los Instrumentos de Ordenamiento Territorial que se prevén por la ley, contengan los procedimientos de como se realiza la cesión de tierras hacia los gobiernos departamentales;

VI) que se entiende necesario que los Instrumentos de Ordenamiento Territorial definan las zonas específicas en donde los propietarios deberán edificarlos o rehabilitar sus construcciones, así como el plazo y las condiciones que se le otorga a los mismos;

VII) la necesidad de contar con una Ordenanza Departamental que establezca aquellos fraccionamientos que requieran de un Plan Especial que proceda al



reordenamiento, reagrupamiento y reparcelación, previo a la autorización de edificaciones;

VIII) la necesidad de que los Instrumentos departamentales definan para cada zona las condiciones a cumplir para los sistemas de saneamiento, así como los requerimientos para las infraestructuras, para la autorización de los emprendimientos;

IX) la necesidad de que los Instrumentos establezcan las áreas mininas que deberán ser reservadas para la construcción de viviendas de interés social;

X) que es conveniente regular los procedimientos a seguir por los particulares en caso de enajenaciones onerosas, y la comunicación por parte de los Gobiernos Departamentales a la Dirección General de Registros, Registro de la Propiedad Inmueble, sección inmobiliaria del departamento que corresponda, de las áreas donde se opte por ejercer el derecho de preferencia, artículo 66 ley Nº 18.308;

XI) que se considera necesario establecer un procedimiento para que las empresas públicas requieran opinión del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, para habilitar los respectivos servicios que se solicitan, y que se entiende conveniente contar con procedimientos distintos de acuerdo a la ubicación del asentamiento irregular, si el mismo se encuentra dentro de la faja de defensa de costas o no;

**ATENCIÓN:** a lo expuesto y a lo dispuesto por el artículo 168 numeral 4° de la Constitución de la República, y por la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008;

#### **EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA**

#### **DECRETA:**

**Artículo 1°.-** Es obligatoria la realización de Audiencia Pública para la realización de los Planes Locales e Instrumentos especiales (Artículos 17, 18 y 19 Ley 18.308 de 18 de junio de 2008). Es facultativa dicha Audiencia Pública en el proceso de elaboración de la Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, y Las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.-



**Artículo 2°.-** La suspensión de las autorizaciones en trámite de usos, fraccionamientos, urbanización, construcción o demolición a que refiere el inciso 3 del artículo 25 de la Ley 18.308 de 18 de junio de 2008, regirá únicamente en aquellos casos en que el instrumento en proceso de elaboración expresamente así lo establezca y dentro del ámbito territorial definido en el mismo.-

**Artículo 3°.-** (Efectos de la entrada en vigor de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial). Los instrumentos de ordenamiento territorial a aprobarse por los organismos competentes deberán establecer el ámbito territorial, alcances y condiciones dentro de los cuales se producirán los efectos indicados en los literales a), b) c), d), e) y f) del artículo 27 de la ley No. 18.308. Hasta tanto los referidos instrumentos no sean aprobados, no serán de aplicación los efectos indicados en dichos literales.-

**Artículo 4°.-** (Derechos generales de la propiedad del suelo). Las limitaciones al derecho de propiedad a que refiere el inciso 2o del artículo 35 de la ley 18.308 deberán ser establecidas por instrumentos de ordenamiento territorial-. Los procedimientos para la obtención del acto administrativo de autorización a que refiere el inciso final del artículo 35 de la ley 18.308 serán regulados por los instrumentos de ordenamiento territorial que se dicten dentro de sus respectivos ámbitos de aplicación.-

**Artículo 5°.-** (Condiciones generales de los instrumentos. Límites y estándares mínimos) Los instrumentos de ordenamiento territorial que dicten los respectivos Gobiernos Departamentales deberán establecer las áreas delimitadas de suelo urbano, suburbano o suelo con el atributo de potencialmente transformable dentro de las cuales se aplicarán las reservas de espacio libres y equipamiento, así como los límites de densidad y edificabilidad. Los referidos instrumentos establecerán los procedimientos para instrumentar la cesión de derechos a favor de las Intendencias Municipales o a las entidades públicas que estas determinen, cuando corresponda.-

**Artículo 6°.-** (Régimen de suelo urbano consolidado). Los instrumentos de ordenamiento territorial definirán las zonas específicamente establecidas y delimitadas dentro de las cuales los propietarios de los solares baldíos o terrenos con



edificación ruinosas, deberán edificarlos o rehabilitar sus construcciones, así como los plazos y condiciones para hacerlo.-

**Artículo 7°.-** (Régimen de fraccionamientos en suelo urbano y suelo potencialmente transformable). A efectos de lo dispuesto por el inciso lo del artículo 43 de la Ley 18.308, se entiende por fraccionamiento, únicamente aquellos que generen superficies de uso público destinadas al tránsito, con las limitaciones que se establecen en la ley 18.367. No quedan comprendidos en lo dispuesto por el citado inciso los fraccionamientos o divisiones de lotes preexistentes, cuando estas no generen superficies de uso público destinadas al tránsito, con las limitaciones que se establecen en la ley 18.367.-

**Artículo 8°.-** (Protección de zonas costeras). Los Gobiernos Departamentales deberán identificar y delimitar en sus Ordenanzas Municipales aquellos fraccionamientos ya aprobados y no consolidados, ubicados en la faja de defensa de costas, que requieran de un Plan Especial que proceda al reordenamiento, reagrupamiento y reparcelación, previo a la autorización de edificaciones.-

**Artículo 9°.-** (Impactos territoriales negativos en zonas costeras). A efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 51 de la Ley No. 18.308, los instrumentos de ordenamiento territorial departamentales aplicables a la faja de defensa de costas establecerán los requisitos que deberán cumplir, dentro de cada zona, los emprendimientos que se presentaren. A esos efectos, el instrumento respectivo deberá definir para cada zona las condiciones a cumplir por los sistemas de saneamiento con tratamiento total de efluentes o conexión a la red así como los requerimientos de infraestructura completa exigibles en cada caso, atendiendo a las particularidades que cada zona presente.-

**Artículo 10°.-** (Reserva de usos para vivienda de interés social). Los instrumentos de ordenamiento territorial departamentales establecerán las áreas mínimas que deberán ser reservadas para la construcción de viviendas de interés social dentro de los sectores de suelo urbano con el atributo de potencialmente transformable.-



**Artículo 11°.-** (Derecho de preferencia). Las áreas del territorio dentro de las cuales podrán ejercer el derecho de preferencia, para la adquisición de inmuebles objeto de enajenación onerosa entre particulares, consagrado en el artículo 66 de la Ley No. 18.308 serán establecidas por los respectivos Gobiernos Departamentales en sus Ordenanzas. Los Gobiernos Departamentales regularán asimismo los procedimientos a seguir por los particulares en caso de enajenaciones onerosas de inmuebles dentro de dichas áreas, así como los plazos, términos y condiciones para el ejercicio de su opción. Los Gobiernos Departamentales, una vez definidas dichas áreas, lo comunicarán en forma fehaciente a la Dirección General de Registros, Registro de la Propiedad, sección Inmobiliaria del Departamento que corresponda.-

**Artículo 12°.-** (Servicios públicos a viviendas o conjuntos de viviendas que formen parte de asentamientos humanos ilegales). 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. Dichas empresas deberán presentar la respectiva solicitud ante el MVOTMA indicando las características del servicio a instalar así como la ubicación de las viviendas o conjuntos de viviendas destinatarios de los mismos. Cuando la solicitud refiera a viviendas o conjuntos de viviendas que formen parte de asentamientos humanos ilegales ubicados en la faja de defensa de costas, la instalación de los mismos no podrá ser realizada hasta tanto el MVOTMA expida el correspondiente informe dando aprobación a la solicitud recibida. Cuando la solicitud refiera a viviendas o conjuntos de viviendas que formen parte de asentamientos humanos ilegales ubicados fuera de la faja de defensa de costas, el MVOTMA deberá expedir su informe en el plazo de 10 días hábiles contados a partir de la recepción de la respectiva solicitud. Vencido dicho plazo sin pronunciamiento, se entenderá que la empresa queda autorizada a instalar el servicio. Cuando se entendiera que la información suministrada por el interesado es incorrecta o incompleta, se interrumpirá el plazo previsto en el inciso lo del artículo anterior, confiriéndose 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



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente se expida acerca de la solicitud presentada.-

**Artículo 13º.**- Comuníquese, publíquese.-

Estudio Notarial Machado