

ORDENAMIENTO TERRITORIAL I PLANES LOCALES

FACULTAD DE INGENIERIA
UNIVERSIDAD DE LA REPUBLICA
INSTITUTO DE AGRIMENSURA

Dra. MATILDE SARAVIA
ING. AGRIM. JORGE FRANCO NUÑEZ

Resumen de

GUÍAS PARA LA ELABORACIÓN DE
INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y DESARROLLO SOSTENIBLE del MVOTMA

PLANES LOCALES

Artículo 17:

” (...) 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.”

PLANES LOCALES

Son un Instrumento de Ordenamiento Territorial, compuesto por un conjunto de:

Objetivos

Directrices

Programas

Proyectos estratégicos

Normas que determinan el uso del suelo, la localización de las diferentes actividades socioeconómicas, servicios, infraestructuras y vivienda.

PLANES LOCALES

Proyecto futuro construido con la participación social
Integración del mismo al territorio departamental, regional
y nacional.

Debe considerar los proyectos nacionales con impacto en
el territorio, sean éstos desarrollados o no dentro del
límite político, así como la referencia a las Directrices
Nacionales y a las Estrategias Regionales que lo
comprendan.

PLANES LOCALES

Los Planes Locales, en su propuesta, pueden dar lugar a otros IOTDS derivados y/o complementarios, en caso de ser necesario profundizar regulaciones en áreas determinadas como relevantes, en el sistema urbano-territorial y/o definir proyectos urbanos, en otras palabras, una planificación detallada. Estos instrumentos derivados están determinados en el capítulo IV de la LOTDS: Planes Parciales, Planes Sectoriales, Programas de Actuación Integrada (PAI), Inventarios y Catálogos.¹⁴

Análisis y diagnóstico territorial

Su alcance y profundidad estarán determinados por la naturaleza y las características del territorio y los asentamientos humanos, por una parte, y por la escala del trabajo y de las propuestas de ordenamiento por otra.

Análisis de los antecedentes y estudios con énfasis en el contenido estratégico, identificando objetivos, problemas o conflictos que se presentan y la definición del modelo territorial que propuso y/o generó el planeamiento general vigente, lo que permitirá definir “una foto” de la situación de partida del proceso de planificación.

Análisis y diagnóstico territorial

Se trata de identificar las problemáticas territoriales (demandas, potencialidades, debilidades existentes y debidamente jerarquizadas), que guiarán la formulación de los objetivos estratégicos o imagen objetivo (el modelo territorial) que llevará implícito el reconocimiento de la “naturaleza” o “vocación” del territorio en estudio

Análisis y diagnóstico territorial

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 IOTDS (artículo 24 inciso 3 de la LOTDS).

Análisis y diagnóstico territorial

- Físico - natural
- Histórico cultural
- Social
- Económico productiva
- Físico - espacial
- Político institucional
- Normativa

Análisis y diagnóstico territorial

Descripción del modelo territorial existente y determinación de sus disfuncionalidades.

Análisis y diagnóstico territorial

Ajuste de la definición de los límites del ámbito de aplicación del Plan Local realizado al inicio de su elaboración.

Inicio de la coordinación e interacción con Organismos e instituciones a nivel nacional y departamental cuyos Programas o Proyectos tienen incidencia en el ámbito del Plan (MTOP, MGAP, MVOTMA, INC, MIDES, etc.).

Ajuste del mapa de actores locales y el proceso de participación pública propuesto en la Comunicación de Inicio (artículo 2 Decreto 221/009 de 11 de mayo de 2009).

Formulación del Plan Local

Propuesta de Plan Local

Lineamientos estratégicos establecidos en el marco de un desarrollo sostenible

Definición del objetivo general y los objetivos específicos.

Formulación del Plan Local

Definición del modelo territorial para el ámbito de aplicación.

Categorización y usos del suelo.

Programas Estratégico.

Propuestas de posibles Proyectos Operativos.

Sistema de Monitoreo y Evaluación (SM&E).

Formulación del Plan Local

Objetivos estratégicos (imagen objetivo) y horizonte temporal.

Para el horizonte temporal de 10, 20 o 30 años.

Amplio consenso social, político y técnico

Formulación del Plan Local

Formulación de escenarios.

El “tendencial” que describe la situación futura de mantenerse las condiciones actuales (nacionales e internacionales) y el o los escenarios “deseables”. En función de los objetivos estratégicos se establecen metas a cumplir en el horizonte temporal fijado, sin perjuicio de manejar otro tipo de escenarios, como por ejemplo el “de ruptura”.

Modelo territorial

Se trata de proponer una organización u ordenamiento del territorio que sea ambientalmente sostenible, que potencie y proteja los recursos naturales y culturales del área, buscando un usufructo más democrático de los mismos.

Modelo territorial

- Sistema urbano-territorial.

Que tienda a "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" (Art. 3 LOTDS) mediante "una equilibrada distribución espacial de los usos y actividades y el máximo aprovechamiento de las infraestructuras y servicios existentes"(art.5 Lit. g).

Para ello habrá que definir el papel que desempeñarán las ciudades y/o localidades que integran el ámbito, las infraestructuras viales y de servicios, los usos del suelo y la localización de los grandes equipamientos.

Modelo territorial

- Sistema de movilidad.

Vinculado, en parte, al componente anterior, el sistema de movilidad abarca a los diferentes medios de transporte, públicos y privados, individuales y colectivos y a su sustento físico. El objetivo es que mediante su planificación se pueda lograr la integración social y la eficiencia en el traslado de los bienes y personas.

Modelo territorial

- Uso del Suelo.

La previsión de los usos de suelo en el territorio, se definirá considerando las compatibilidades y complementariedades entre los mismos. Su definición deberá estar en correspondencia con las categorías y subcategorías de suelo (urbano, suburbano, rural). En el caso de los usos rurales se considerará la agroindustria, la producción agropecuaria, el turismo, entre otros.

Modelo territorial

- Uso del Suelo.

La previsión de los usos de suelo en el territorio, se definirá considerando las compatibilidades y complementariedades entre los mismos. Su definición deberá estar en correspondencia con las categorías y subcategorías de suelo (urbano, suburbano, rural). En el caso de los usos rurales se considerará la agroindustria, la producción agropecuaria, el turismo, entre otros.

Modelo territorial

- Uso del Suelo.

Delimitar y especificar los usos en las áreas inundables, con contaminación de suelo.

Para los casos en que el ámbito de aplicación incluya espacios costeros se deberá considerar lo establecido en el artículo 50 de LOTDS, respecto a la protección de las zonas costeras.

Modelo territorial

- Sistema de centralidades urbanas

Definir la localización de los equipamientos y la jerarquización de los espacios públicos (plazas y parques urbanos).

Reserva de tierras para espacios libres y equipamiento en actuaciones territoriales, en suelo urbano, suburbano y con el atributo de potencialmente transformable (artículo 38 de la LOTDS).

Modelo territorial

- Áreas caracterizadas

Definir las políticas urbanas para Consolidación, recalificación, rehabilitación, reestructuración, con la correspondiente normativa urbana. Para ello se propone definir los perímetros de actuación y su correspondiente sistema de gestión en suelo urbano no consolidado y potencialmente transformable.

Particularmente se sugiere establecer disposiciones para el área de interfase urbano – rural.

Modelo territorial

- Definir, en suelo urbano y suburbano, las áreas donde se prevé la localización de vivienda de interés social y establecer los criterios para la conformación de la cartera de tierras (artículos 52 y 53 de LOTDS).

A su vez, se podrán considerar las eventuales excepciones a la superficie mínima de suelo de 300 metros cuadrados establecida en el artículo 16 de la Ley N° 10.723 de 21 de abril de 1946 en la redacción dada por la Ley N° 19.044 del 28 de diciembre de 2012.

Modelo territorial

- Planificación Derivada. Es importante dejar definidos en la propuesta los Instrumentos Especiales (planificación detallada) a realizarse a posteriori, que deriven o complementen el Plan Local (Planes Parciales, Planes Sectoriales, Programas de Actuación Integrada, Inventarios, Catálogos y otros instrumentos de protección de bienes y espacios).

Modelo territorial

- Categorización de suelo.

Implica la categorización de suelo en urbano, suburbano y rural así como las sub categorías que se entiendan pertinentes y la asignación del atributo de potencialmente transformable a aquellas áreas que se propone transformar. Esto permite definir, por ejemplo, la localización industrial futura, la previsión de crecimiento urbano, entre otros.

Modelo territorial

- Protección Patrimonial (natural y cultural).

Se deberá identificar y proponer la forma de gestión del “conjunto de bienes del 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.

Modelo territorial

- Normas de gestión (Memoria de Gestión). La LOTDS contiene disposiciones que los Gobiernos Departamentales pueden emplear como herramientas de gestión territorial, las que deberían estar contempladas en el Plan Local para la concreción de las propuestas

Modelo territorial

- Artículo 27 literal c: Si bien la declaración de fuera de ordenamiento es automática, una vez que ha entrado en vigencia el plan, se recomienda identificar las instalaciones, construcciones, fraccionamientos o usos, que resulten disconformes con el nuevo ordenamiento y establecer en el instrumento las medidas a implementar para su efectivización.

Modelo territorial

- Artículos 45 y 46: Se trata de equilibrar los beneficios económicos resultantes de las actuaciones territoriales en ciertas áreas del Plan, de manera tal que se distribuyan equitativamente en otros ámbitos del mismo Plan. Estos beneficios económicos que recaude el Gobierno Departamental puede integrar un fondo de gestión urbana que deberá estar creado y previsto en el instrumento.

Modelo territorial

- Artículo 48: El Plan establecerá medidas de protección especial, consistentes con la categorización de suelo, que determinen la exclusión del proceso urbanizador en áreas que el mismo Plan considere incompatibles con el modelo propuesto o con las siguientes características: Sistema Nacional de Áreas Protegidas, valores ambientales, paisajísticos, áreas necesarias para la gestión de los recursos hídricos, de dominio público, con riesgos naturales o con afectación de riesgos tecnológicos de accidentes, con valores agrícolas, ganaderos, etc. de interés departamental, regional o nacional.

Modelo territorial

- Artículo 59: A partir de la definición de las políticas urbanas y de los perímetros de actuación, se recomienda incluir en el Plan, en qué casos se prevé la realización de operaciones territoriales concertadas.
- Artículo 60: Los mayores aprovechamientos, se podrán determinar en el Plan estableciendo las zonas donde puedan operar las modificaciones de uso establecidas y el derecho a construir por encima del coeficiente básico.

Modelo territorial

- Artículo 61: En los perímetros de actuación definidos en el Plan se sugiere establecer las obligaciones de fraccionamiento, edificación o utilización obligatorias, estableciendo plazo y condiciones.
- Artículo 62: Se recomienda identificar los inmuebles a expropiar por utilidad pública necesarios para la ejecución de las actuaciones territoriales previstas en este artículo.

Modelo territorial

- Artículo 63: Se recomienda identificar los inmuebles en estado de abandono a los efectos de declararlos de utilidad pública y proceder, en su oportunidad, a la expropiación e integrarlos a la cartera de tierras.
- Artículo 66: Se identificarán las áreas específicas en las que el Gobierno Departamental tendrá preferencia para la adquisición de inmuebles objeto de enajenación onerosa entre particulares y su procedimiento.

Evaluación ambiental

- Explicita el proceso seguido durante la elaboración del Plan en lo referente a la consideración de los temas ambientales en la planificación, los efectos de la aplicación de las disposiciones del IOTDS sobre el ambiente y el plan de seguimiento de los mismos.

Evaluación ambiental

- La consideración de los temas ambientales en la planificación, deberá expresarse en el Informe Ambiental Estratégico. Este documento contiene la información ambiental y los estudios correspondientes, presentados de acuerdo al contenido establecido en el Artículo 5 del Decreto 221/009 de 11 de mayo de 2009.
- Es importante también, verificar que se han tenido en cuenta los objetivos y los temas ambientalmente relevantes considerados por el equipo planificador.

Participación

- Se deberá contemplar la realización de instancias de participación ciudadana de los actores locales, definidos en etapas anteriores y eventualmente otros que puedan considerarse, lo que se sugiere expresar en una Memoria de Participación.

Plan Local

- Con lo elaborado, se redactará un Documento de Avance que estará integrado por la Memoria de Información, la Memoria de Ordenación, los Planos (informativos y de ordenación) y el Informe Ambiental Estratégico, para la Puesta de Manifiesto.

Plan Local

- Con lo elaborado, se redactará un Documento de Avance que estará integrado por la Memoria de Información, la Memoria de Ordenación, los Planos (informativos y de ordenación) y el Informe Ambiental Estratégico, para la Puesta de Manifiesto.
- La información contenida en el Documento de Avance no debe considerarse como definitiva, ya que existe una retroalimentación continua entre la elaboración técnica, las consultas realizadas en las instancias de participación pública y las dinámicas propias del territorio.

Ajuste del Plan Local y Aprobación Previa

En esta etapa se realiza el ajuste de las disposiciones del Plan, incorporando las observaciones y comentarios que se consideren pertinentes, recabados en la Puesta de Manifiesto, además de las herramientas necesarias para la consecución de los objetivos planteados: memoria de gestión, de participación y los mecanismos para su promoción, control y seguimiento.

Ajuste del Plan Local y Aprobación Previa

- Como resultado de estas actividades se ajusta el documento del Plan Local y el Informe Ambiental Estratégico, con el objetivo de continuar con el procedimiento de Aprobación Previa y la correspondiente Audiencia Pública.
- En esta etapa se solicitarán informes a las instituciones, entes y servicios descentralizados respecto a las incidencias territoriales en el ámbito de influencia.

Aprobación final, promulgación y registro

- Luego de la Audiencia Pública, se realizarán los ajustes pertinentes a los documentos, en base a las observaciones y comentarios recibidos en la misma, y a los informes de los organismos consultados.
- Esto dará como resultado el Proyecto de Decreto y el Informe Ambiental Estratégico final.

Aprobación final, promulgación y registro

- El responsable del proceso de elaboración del Plan deberá solicitar al MVOTMA la aprobación de la evaluación ambiental estratégica y la emisión del informe de correspondencia del proyecto con los demás instrumentos vigentes, de acuerdo a los artículos 8 y 15 del decreto. (Ver anexo 1)
- Luego del análisis de los documentos enviados y en caso de no existir observaciones, el MVOTMA aprueba la Evaluación Ambiental Estratégica y emite el Informe de Correspondencia mediante Resolución Ministerial (artículo 25 de la Ley).

Aprobación final, promulgación y registro

- Una vez notificadas las resoluciones ministeriales antes indicadas a la Intendencia, éstas se remitirán junto al Proyecto de Decreto del Plan Local y el IAE final a la Junta Departamental para la aprobación definitiva del Instrumento.
- Dicha aprobación se realizará mediante Decreto, el que será promulgado por el Intendente disponiendo su publicación en el Diario Oficial (artículo 26 de la LOTDS) y su registro en el Inventario Nacional de Ordenamiento Territorial (artículo 78 de la LOTDS y artículo 21 de Decreto 400/009 de 26 de agosto de 2009).

Gestión Monitoreo y Control

- Gestión del Plan Local. La prosecución de los objetivos del Plan Local necesita de la implementación de mecanismos de promoción y de control que aseguren el cumplimiento de los mismos.
- Entre ellos, se destaca la Policía Territorial, la cual podrá ser ejercida según lo establece la LOTDS (artículos 68 y 69), mediante los mecanismos definidos e implementados por los Gobiernos Departamentales.

Gestión Monitoreo y Control

- Seguimiento durante la vigencia (artículo 28 de la LOTDS). Esta etapa corresponde a la puesta en práctica de los mecanismos de seguimiento, control y evaluación técnica propuestos en el Sistema de Monitoreo y Evaluación (SM&E) definidos en el Plan. Mediante la definición de cada indicador constitutivo del SM&E se establece la línea de base que representa el inicio de la medición, exceptuando la línea de base de valor del suelo, que se recomienda realizar antes del inicio de elaboración del IOTDS.

Categorización del Suelo

- La categorización de suelo en el territorio es competencia exclusiva de los Gobiernos Departamentales, quienes la podrán concretar a través de un Instrumento de Ordenamiento Territorial (IOTDS) propio de su ámbito que abarque la integralidad del territorio en estudio.

Categorización del Suelo

- La categorización de suelo en el territorio es competencia exclusiva de los Gobiernos Departamentales, quienes la podrán concretar a través de un Instrumento de Ordenamiento Territorial (IOTDS) propio de su ámbito que abarque la integralidad del territorio en estudio.

AMBITO	IOTDS INTEGRALES	IOTDS DERIVADOS
DEPARTAMENTAL	DIRECTRICES DEPARTAMENTALES CATEGORIZACION DEL SUELO PRIMARIA	PLAN PARCIAL PLAN SECTORIAL PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA - PAI INVENTARIOS - CATALOGOS
LOCAL: se refieren a un ámbito geográfico local dentro de un departamento (puede ser una localidad o un ámbito rural, micro cuenca)	PLANES LOCALES Categorización de suelo, con subcategorías. Puede ajustar parcialmente la Categorización Primaria realizada en las DDOTDS	PLAN PARCIAL PLAN SECTORIAL PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA - PAI INVENTARIOS - CATALOGOS
INTERDEPARTAMENTAL: “constituye el instrumento que establece el ordenamiento estructural y detallado, formulado de acuerdo de partes, en los casos de microrregiones compartidas”	PLAN LOCAL INTERDEPARTAMENTAL (“tendrán la naturaleza de los Planes Locales....”) Puede ajustar parcialmente la categorización de suelo primaria departamental	PLAN PARCIAL PLAN SECTORIAL PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA - PAI INVENTARIOS - CATALOGOS

Categorización del Suelo

- Se esta trabajando sobre un territorio ya ocupado, con usos y actividades definidas, muchas veces sin planificación previa, como respuestas coyunturales a demandas privadas que no responden a las pautas manejadas hoy por la LOTDS. Esto implica tratar de compatibilizar la regularización de lo existente con las nuevas propuestas indicadas en el IOTDS correspondiente.

Categorización del Suelo

La definición dada al concepto de suburbano, que tradicionalmente se aplicaba a todo suelo que tuviera características de suelo urbano pero sin estar totalmente conformado, con falta de algunas infraestructuras y con una densidad poblacional baja, conceptos hoy manejados por la Ley para el suelo urbano no consolidado. En la LOTDS, el concepto de suelo suburbano está claro para aquellas áreas “constituidas por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano” dispersos en el territorio, sobre todo si pensamos en usos no residenciales, como son las industrias o las grandes superficies comerciales.

Categorización del Suelo

También surge una nueva complejidad al enfrentarnos a cambios en el territorio producto de emprendimientos económicos diferentes a los tradicionales, del uso de nuevas tecnologías de producción agrícola, de los nuevos posicionamientos de las materias primas dentro de los mercados internacionales y de la promoción de fuentes de energías alternativas (parques eólicos, energía solar) a las convencionales basadas en hidrocarburos.

Suelo Rural

Rural Productivo. Desde el punto de vista del uso se define como “...áreas de territorio cuyo destino principal sea la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar, minera o extractiva y también áreas con aptitud para la producción rural aunque no se encuentren destinadas en la actualidad a ese uso”²⁶. También se especifican “aquellas construcciones como las de sitios o plantas de tratamiento y disposición de residuos, parques y generadores eólicos, cementerios parque o aquellas complementarias o vinculadas a las actividades extractivas como los depósitos o silos”

Suelo Rural

Rural Natural. "... 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 álveo de lagunas, lagos, embalses y cursos de agua del dominio público o fiscal del mar territorial y las fajas de defensa de la costa". Las zonas costeras deberán ser especialmente protegidas por los Instrumentos de ordenamiento territorial de acuerdo a lo establecido en el artículo 50, pudiendo el MVOTMA rechazar cualquier emprendimiento capaz de provocar impactos negativos (artículo 50)

Urbano

“...áreas del 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 pretendan mantener o consolidar el proceso de urbanización.”

Urbano

Pueden existir las subcategorías de Urbana Consolidada y Urbana No Consolidada. El criterio para definir una u otra categoría está relacionado con el nivel, cantidad y calidad, de las infraestructuras, la existencia y equipamiento de los espacios públicos y fundamentalmente con la decisión del Gobierno Departamental, a través de un instrumento de ordenamiento territorial, de consolidar o no la situación de ocupación de dichas áreas.

Sub Urbano

“...áreas de suelo constituidas por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en las 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 del suelo categoría suburbana las: habitacionales, turísticas, residenciales, deportivas, recreativas, industriales, de servicio, logísticas o similares.”

Sub Urbano

El concepto “enclave” refiere a un “territorio incluido en otro con diferentes características...”³², esta definición es fundamental comprenderla para poder categorizar un territorio como suburbano, particularmente en el caso de territorios contiguos a los centros poblados donde surge la duda de por qué no categorizarlos como urbanos

Sub Urbano

1. Dispersos en el territorio, son padrones rurales con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano existentes.
2. Contiguos a centros poblados, pero con discontinuidad, tanto del punto de vista espacial como de uso de suelo (donde predomina un determinado uso del suelo, industrial, logístico, turístico, etc.).

Sub Urbano

Según la categoría de suelo previa a la Ley N° 18.308 Suelos con categoría suburbana pero con uso actual como suelo rural. Partiendo de la voluntad, que pudiera estar manifestada en el IOTDS, de proteger el espacio rural productivo, se pueden presentar diferentes situaciones al querer categorizarlos como RURAL:

Sub Urbano

1. Sin plano de fraccionamiento aprobado: se entiende que los propietarios de los predios tienen “mera expectativa de fraccionarlos”, esta situación permitiría categorizarlos como rurales sin mayores problemas.
2. Con plano de fraccionamiento aprobado: esto difiere si el plano está inscripto o no en la Dirección Nacional de Catastro, generándose dos situaciones jurídicas diferentes.
3. Con plano de fraccionamiento aprobado y no consolidado en la faja de defensa costera: se rige por el artículo 50 de la Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008 y el Decreto Reglamentario 523/2009 de 16 de noviembre de 2009.

Atributo de Potencialmente transformable

Los IOTDS podrán delimitar ámbitos de territorio como potencialmente transformables. Esta actuación implica asignar un atributo, no una categoría de suelo. Solo se podrá transformar un suelo incluido dentro de una categoría en otra, si está comprendido en un área con el atributo de potencialmente transformable definida en un Instrumento de Ordenamiento Territorial sean Directrices Departamentales, Planes Locales, etc. Dentro de la zona delimitada como Potencialmente Transformable solo se podrá incorporar terrenos a la categoría urbana o suburbana mediante la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación Integrada (PAI).

Atributo de Potencialmente transformable

La asignación del atributo de potencialmente transformable implica:

- Un proyecto de ordenamiento territorial
- Una unidad territorial con una categoría de suelo que se quiera transformar en el futuro en otra categoría
- Una previsión de futuro, definida por un IOTDS, para realizar proyectos de detalle con destino habitacional, industrial y/u otros usos.

Este atributo de potencialmente transformable podrá indicar el tipo de suelo al cual se propone transformar, siempre dentro de las categorías y subcategorías de suelo determinadas por los artículos 30 a 34 de la Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008 y las que cree el propio IOTDS.

Otras disposiciones a tener en cuenta en la categorización del suelo

- Los Gobiernos Departamentales podrán categorizar con carácter cautelar, por un plazo predeterminado, como suburbano o rural, áreas de territorio que se quieran proteger para el uso definido en dicha categoría, hasta que se apruebe el IOTDS que los categorice en forma definitiva. Implica no autorizar usos de suelo que contradigan los lineamientos que impulsa el IOTDS (artículo 30).
- Declaración fuera de ordenamiento (artículo 27, literal c).
- Previsiones de vivienda de interés social y suelo destinado a cartera pública de tierras (artículos 52 y 53).

Otras disposiciones a tener en cuenta en la categorización del suelo

- Perímetros de actuación en suelo categoría urbano no consolidado o suelo con el atributo de potencialmente transformable (artículo 56).
- Derecho de preferencia (artículo 66).
- Cartera de tierras (artículo 67).

Otras disposiciones a tener en cuenta en la categorización del suelo

- El atributo de potencialmente transformable deberá estar definido en el IOTDS y deberá especificar la nueva categorización (urbana, suburbana) y su destino principal (habitacional, no habitacional, mixto).

La Categorización de Suelo deberá formalizarse mediante dos documentos, un mapa con la representación gráfica de las distintas áreas categorizadas y un articulado normativo donde se determinarán los límites precisos, las condiciones, criterios y restricciones de cada una, el cual se deberá anexar al articulado normativo de las Directrices Departamentales (DDOTDS).

categorización del suelo

Mapa real jurídico: Corroborar la situación jurídica del territorio departamental

La fotografía actual de uso: revisión, actualización y procesamiento a través de un Sistema de Información Geográfico (SIG) del uso actual del territorio, particularmente de los usos urbanos dentro del territorio rural.

Plano de categorización, representación gráfica de la categorización propuesta por el Instrumento de Ordenamiento Territorial

Articulado normativo: descripción de las normativas de uso y ocupación de cada categoría y subcategorías, la descripción precisa de los límites y otras regulaciones regionales o nacionales