

Rivera, 17 de agosto de 2011.

SESION – ORDINARIA – ACTA N.º 76.-

La Junta Departamental de Rivera, en ejercicio de sus competencias constitucionales,

DECRETA

ORDENANZA SOBRE PROGRAMA DE ACUTACIÓN INTEGRADA

Artículo 1º) (Programa de actuación integrada – Instrumento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible)

Créase, en el ámbito del Departamento de Rivera, el tipo de Instrumento de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible denominado Programa de actuación integrada (en adelante PAI) en aplicación de lo dispuesto en la ley 18.308 modificativas y concordantes. El PAI es un Instrumento especial de planificación y ejecución establecido en los artículos 8º y 19º de la referida ley.

Artículo 2º) (Materia del PAI)

La materia del PAI corresponde a la establecida en la ley 18.308 y en la Ordenanza de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Departamento de Rivera, Decreto Nº 3/2007 (en adelante DD Nº3/2007) y sus respectivos modificativas y concordantes.

Artículo 3º) (Principios del PAI)

Los Principios que se deberán observar en el PAI corresponden a los establecidos en la ley 18.308, en especial en su artículo 5º y en la Ordenanza de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Departamento de Rivera, Decreto Nº 3/2007 (en adelante DD Nº3/2007), en especial en su artículo 3º.

Artículo 4º) (Competencias departamentales ejercidas a través del PAI)

El Gobierno Departamental de Rivera tendrá la competencia para categorizar el suelo, delimitar ámbitos de territorio de cualquier categoría de suelo como potencialmente transformables, 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 de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible (en adelante OT y DS) del ámbito departamental establecidos en el Art. 8º de la ley 18.308.

Artículo 5º) (PAI: Instrumento complementario o derivado)

El PAI es un instrumento que puede ser derivado de cualquiera de los demás tipos de instrumentos de los establecidos en el artículo 8º de la ley 18.308, e inclusive de otro PAI o de otros planes o demás instrumentos destinados a la regulación de actividades con incidencia en el territorio dispuestos en la legislación específica correspondiente, excepto los que dicha ley anuló, modificó o sustituyó.

El PAI es un instrumento que puede ser complementario de cualquiera de los demás tipos de instrumentos de los establecidos en la ley 18.308, en especial de la ordenanza 03/2007 o de otros planes o demás instrumentos destinados a la regulación de actividades con incidencia en el territorio dispuestos en la legislación específica correspondiente, excepto los que dicha ley anuló, modificó o sustituyó.

El PAI deberá ser aprobado por el Gobierno Departamental de Rivera y tendrá efecto vinculante sobre los derechos y deberes de las personas y de la propiedad inmueble.

Artículo 6º) (PAI: Instrumento para la transformación material y jurídica del territorio)

El PAI constituye el instrumento para la transformación material y jurídica de sectores de suelo categoría urbana, suelo categoría suburbana y cualquier suelo 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 Departamental 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 Departamental podrá autorizar la elaboración del Programa de Actuación Integrada y la posterior ejecución por gestión pública, privada o mixta.

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.

Artículo 7º) (Facultades 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 facultades:

- a) Promover su ejecución y transformación en las condiciones y requerimientos que se establecen en la ley 18.308 y en el decreto 03/2007.
- b) Adjudicación de los solares resultantes de acuerdo con el proyecto de fraccionamiento o urbanización, en proporción a sus aportaciones al proceso de ejecución, cuando corresponda.
- c) Edificar en dichos solares, conforme a las determinaciones del instrumento y una vez cumplidos los deberes territoriales, cuando corresponda.

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 Municipal para acceder a la efectiva incorporación de los mismos al proceso de transformación territorial.

Artículo 8º) (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 Departamental 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 Departamental 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 9º) (Delimitación del ámbito territorial del PAI)

El ámbito territorial del PAI será delimitado en función de los contenidos de planificación, regulación, programación, actuación, ejecución y gestión específicos de cada caso.

El ámbito del PAI no podrá circunscribirse al o a los inmuebles directamente vinculados a la actuación o emprendimiento que se promueve a través del mismo sino que deberá abarcar al menos aquellos inmuebles y zonas linderas inmediatas y aquellos en los cuales los impactos de dicha actuación o emprendimiento sean relevantes a criterio de la Intendencia de Rivera, sin perjuicio de los derechos que otras personas puedan esgrimir legítimamente.

Cuando un PAI sea derivado o esté enmarcado en otro instrumento de OT y DS en el cual ya se hubieran establecido los contenidos normativos y estructurales sustantivos así como aquellos contenidos que garanticen el ejercicio de los derechos, deberes y obligaciones territoriales, podrá circunscribirse al ámbito previsto en el Instrumento matriz, pudiendo restringirse a los inmuebles necesarios para la actuación específica si el estudio concreto de sus impactos así lo fundamenta.

Un PAI podrá consistir en una única unidad de actuación o establecer múltiples unidades de actuación en su seno.

Artículo 10º) (Contenidos documentales del PAI: análisis)

Todo Programa de Actuación Integrada deberá contener los documentos técnicos y jurídicos de análisis para el perímetro de actuación y su entorno inmediato, de los impactos previstos en los siguientes rubros:

- a) el medio físico natural, el medio ambiente y los recursos naturales: agua, suelo, subsuelo, aire, flora y fauna;
- b) la población y la situación socioeconómica de ésta;
- c) las actividades económicas y productivas;
- d) el sistema de las infraestructuras, otras dotaciones y las comunicaciones;
- e) el sistema urbano y los núcleos de población;
- f) el patrimonio cultural, histórico y arqueológico, incluyendo el paisaje;
- g) el sistema de planificación del territorio.
- h) el mercado inmobiliario y en el precio de la tierra.
- i) otros que la Intendencia determine, fundadamente, en función del caso concreto.

El Programa de Actuación Integrada evaluará posibles alternativas y justificación de la propuesta, sobre la base de un enfoque de sostenibilidad social, económica, ambiental e institucional. Incluirá la adaptación a las condiciones preexistentes y/o las medidas de prevención y/o mitigación necesarias, así como las seguridades y garantías para la efectiva concreción material de la transformación. Contendrá también previsiones respecto a los efectos potencialmente activados por la transformación en el territorio inmediato o próximo a la actuación, incorporando las necesidades de modificación para las previsiones normativas y de ordenamiento territorial vigentes.

Las oficinas técnicas de la Intendencia establecerán en cada caso y en función de la escala de la actuación, su complejidad, los impactos y las zonas y bienes involucrados las exigencias en cuanto al tipo y detalle de la información y estudios requeridos a las partes.

Los estudios exigibles al proponente deberán ser, en todos los casos, los mínimos imprescindibles que posibiliten adoptar decisión a su respecto.

Artículo 11º) (Contenidos documentales del PAI)

Todo Programa de Actuación Integrada deberá contener los documentos técnicos y jurídicos de planificación, proyecto, programación, actuación, gestión y monitoreo en los siguientes rubros:

- a) mitigación, compensación y acompañamiento de los impactos previstos en los rubros establecidos en el artículo 10º del presente decreto.
- b) infraestructuras de transporte, vialidad y afines;
- c) la accesibilidad a los espacios públicos y la continuidad de la red vial pública;
- d) el sistema de manejo de las aguas pluviales, micro y macro drenajes;
- e) el sistema de disposición de efluentes;
- f) el sistema de abastecimiento de agua potable;
- g) el sistema de gestión de residuos sólidos;
- h) el sistema de espacios públicos
- i) las demás dotaciones: energía eléctrica, comunicaciones, gas, fibra óptica, etc.;
- j) la influencia en la accesibilidad territorial y el transporte público;
- k) las variaciones previstas para el empleo, su calidad y otras consecuencias sociales;
- l) la significación social y económica de la eventual pérdida de suelo productivo rural;
- m) los cuidados para la preservación del patrimonio cultural y las acciones para el reconocimiento arqueológico;
- n) las previsiones para el manejo de las áreas verdes privados y de los ecosistemas comprendidos en sus lotes;
- o) la evaluación económico-financiera del emprendimiento y las seguridades de su viabilidad;
- p) el modo de constituir las garantías, reales o personales suficientes, de ejecución;
- q) la sostenibilidad en el tiempo de la nueva situación territorial;
- r) la forma de cumplimiento de los requisitos legales, en particular las exigencias de reservas de suelo para destinos de interés departamental o nacional;
- s) las actuaciones previstas de vivienda de interés social;

- t) el cronograma de ejecución;
- u) el ajuste a las disposiciones de la planificación y demás normativa nacional o departamental aplicable.
- v) las determinaciones para el cumplimiento de los derechos, deberes y obligaciones territoriales, en especial para la equidistribución de cargas y beneficios.
- w) otros que la Intendencia determine, fundadamente, en función del caso concreto.

Artículo 12º) (De las transformaciones del suelo)

Son transformaciones materiales y jurídicas del suelo, a las que refiere el inciso primero del Art. 6º del presente Decreto, todos aquellos cambios materiales tales como construcciones, instalaciones, infraestructuras, servicios, demoliciones, cambios de uso y funciones, cambios de actividades, cambios de categoría y de subcategoría de suelo, cambios de normativas urbanísticas, cambios de normativas ambientales y todo otro tipo de transformación de cualquier naturaleza que produzca impactos sobre los rubros establecidos en los artículos 10º y 11º.

En todo tipo de categoría de suelo, las transformaciones referidas en el inciso primero deberán estar establecidas a través de la asignación del atributo de potencialmente transformable en el instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible a través de cuya elaboración se procesa la planificación, programación y ejecución de esas transformaciones, en especial a través de un PAI.

Artículo 13º) (Tramitación y proceso de elaboración de un PAI)

Sin perjuicio de otras exigencias o etapas que la Intendencia de Rivera establezca fundadamente en cada caso, el proceso de elaboración de un PAI deberá respetar lo dispuesto en los artículos 23º, 24º, 25º y concordantes de la ley 18.308 y de la ley 18.367, y lo establecido por el Decreto 221/2009 de fecha 11/05/09. Compete al Gobierno Departamental la aprobación previa y definitiva del PAI así como la aprobación de medidas cautelares.

La Intendencia de Rivera podrá resolver la definición de perímetros de ordenamiento territorial según el artículo 13º de la Ordenanza departamental de desarrollo y ordenamiento territorial 3/2007, a los efectos de habilitar una fase temprana de estudio y concertación de los emprendimientos y/o transformaciones que puedan desembocar en la elaboración de un instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible y en especial en un PAI.

Artículo 14º) (Transformación de categoría de suelo)

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 PAI para un perímetro de actuación específicamente delimitado dentro de suelo con el atributo de potencialmente transformable.

La transformación en la nueva categoría de suelo se hará efectiva una vez que se ejecuten las previsiones establecidas en el PAI tales como: construcción de infraestructuras, traspaso a dominio público de los bienes establecidos, la materialización de las actividades, usos, cumplimiento de compromisos de las partes, cumplimiento de las obligaciones territoriales, etc. y se otorguen los permisos correspondientes. Hasta tanto esto no ocurra el suelo con el atributo de potencialmente transformable estará sometido a las determinaciones establecidas para la categoría de suelo inicial o de partida.

JORGE ARIEL FREITAS
Secretario General

EDIL HEBER FREITAS TURNES
Presidente