



EE 2026/14000/001340

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MINISTERIO DE AMBIENTE

Montevideo, 04 JUN. 2026

VISTO: el artículo 21 bis de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, relativo a los tipos de Programas de Actuación Integrada, en la redacción dada por el artículo 420 de la Ley N° 20.446, de 16 de diciembre de 2025;

RESULTANDO: I) que dicha disposición fue agregada a la Ley N° 18.308 por el artículo 396 de la Ley N° 20.212, de 6 de noviembre de 2023, diferenciando dos tipos de Programas de Actuación Integrada, Abreviado y Complementario, como instrumentos que habilitan la transformación de suelo;

II) que la norma mencionada establece las condiciones y requerimientos mínimos de cada tipo, correspondiendo a la reglamentación determinar otros requisitos adicionales;

III) que el artículo 420 de la Ley N° 20.446, de 16 de diciembre 2025, dio una nueva redacción al literal A del referido artículo 21 bis, en lo que respecta al Programa de Actuación Integrada Abreviado;

CONSIDERANDO: I) para la adecuada aplicación de los dos tipos de Programas de Actuación Integrada, resulta necesaria la reglamentación del citado artículo;

II) que, los procedimientos de elaboración de los Programas de Actuación Integrada implican procesos ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y el Ministerio de Ambiente, que requieren reglamentación específica;

ATENTO: a lo precedentemente expuesto y a lo dispuesto por el artículo 168 numeral 4° de la Constitución de la República, la Ley N° 17.283, de 28 de noviembre de 2000 y la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008;

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

DECRETA:

Capítulo I - Del Programa de Actuación Integrada Abreviado.

Artículo 1º.- (Definición). El Programa de Actuación Integrada (PAI) Abreviado es el instrumento de ordenamiento territorial para el cambio de la categoría de suelo de un ámbito del territorio al cual la planificación departamental previa hubiera previsto su futura transformación, mediante la asignación del atributo de potencialmente transformable, así como los requisitos que dispone el literal A del artículo 21 bis de la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008 y el artículo siguiente.

Artículo 2º.- (Requisitos). Sin perjuicio del cumplimiento de las restantes previsiones de la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008, demás normas concordantes y reglamentarias, el PAI Abreviado sólo podrá ser elaborado para un sector de suelo que, por otro instrumento de ordenamiento territorial, previamente aprobado y del que deriva, reúna las condiciones a las que refiere el artículo anterior y los siguientes requisitos:

- a) La categoría y subcategoría previstas para la transformación de ese sector de suelo.
- b) El uso general del suelo previsto.
- c) El modelo territorial de ocupación, criterios de desarrollo previstos y densidad de población, entendido esto como parte de las determinaciones estructurantes básicas de ese sector de suelo.
- d) Las regulaciones básicas de los aspectos ambientales relevantes considerados, respecto del sector de suelo en transformación y que se deberán tener en cuenta en el resto de las determinaciones.

Asimismo, el PAI Abreviado deberá:

- a) Asegurar técnicamente las infraestructuras y servicios necesarios en función de la transformación de la categoría de suelo que



**Ministerio de Vivienda
y Ordenamiento Territorial**

operará.

b) Comprender sectores de suelo localizados fuera de:

(i) áreas naturales protegidas incorporadas al Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas (artículo 8º de la Ley Nº 17.234, de 22 de febrero de 2000, y literal A del artículo 48 de la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008), salvo que los decretos de selección e ingreso de dichas áreas habiliten usos específicos admitidos y;

(ii) la faja de defensa de costas definida por el artículo 153 del Código de Aguas (Decreto-Ley Nº 14.859, de 15 de diciembre de 1978, en la redacción dada por el artículo 193 de la Ley Nº 15.903, de 10 de noviembre de 1987) y su posible extensión prevista por el artículo 10 de la Ley Nº 19.772, de 17 de julio de 2019.

Artículo 3º.- (Particularidades procedimentales). El procedimiento de elaboración y aprobación del PAI Abreviado, deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008 y el Decreto Nº 221/009, de 11 de mayo de 2009, en lo pertinente, así como lo que se prevé a continuación:

a) La comunicación de inicio de la elaboración de un PAI Abreviado deberá adicionar la identificación del instrumento de ordenamiento territorial del cual deriva y de los requisitos establecidos en el artículo anterior y el cumplimiento con demás normas aplicables.

b) El PAI Abreviado no requerirá la aprobación de la Evaluación Ambiental Estratégica por parte del Ministerio de Ambiente, ni la expedición de Informe de correspondencia del instrumento por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

c) Será necesaria la solicitud de informes de incidencia de los organismos públicos que correspondan, en especial de aquellos organismos con competencias en la consolidación de infraestructuras, así como, lo previsto en el artículo 15 del Decreto Nº 30/020, de 27 de enero de 2020. Cuando ya hayan sido solicitadas y respondidas en el marco del instrumento de

ordenamiento territorial del cual deriva el PAI, deberá dejarse constancia de las respuestas en la comunicación de inicio.

d) Será obligatoria una única instancia de participación pública, que será definida por la Intendencia correspondiente, ya sea audiencia pública o puesta de manifiesto. Esas instancias deberán realizarse de acuerdo a lo previsto en la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008 y ser debidamente comunicadas al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y al Ministerio de Ambiente, adjuntando la documentación de avance del proyecto de instrumento.

Capítulo II - Del Programa de Actuación Integrada Complementario.

Artículo 4º.- (Definición). El Programa de Actuación Integrada (PAI) Complementario es el instrumento de ordenamiento territorial complementario, para la transformación de los siguientes sectores de suelo, cualquiera sea la categoría:

a) Ámbitos territoriales a los que se les asignó el atributo de potencialmente transformable mediante un instrumento de ordenamiento territorial, pero sin alguno de los requisitos que dispone el literal A del artículo 21 bis de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008 o de los establecidos en el artículo 2º del presente Decreto.

b) Ámbitos territoriales que no cuentan con la asignación del atributo de potencialmente transformable mediante un instrumento de ordenamiento territorial, en suelo categorizado como urbano o suburbano.

c) Ámbitos territoriales que no cuentan con la asignación del atributo de potencialmente transformable mediante un instrumento de ordenamiento territorial, en suelo categorizado como rural.

Artículo 5º.- (Requisitos). En todos los casos, el PAI Complementario deberá ajustarse a las disposiciones aplicables de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, demás normas concordantes y reglamentarias, y, cuando se produzcan cambios de usos no previstos



Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial

en otro instrumento de ordenamiento territorial, deberán contar también con una fundamentación territorial que justifique la transformación, su complementariedad y su adecuada integración con el modelo territorial previsto por los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes y aplicables.

En el caso del literal c) del artículo anterior, se requerirá la declaración de interés departamental de la Junta Departamental respectiva y serán de uso preferente para proyectos estratégicos asociados a grandes equipamientos o desarrollos públicos y/o privados, vinculados a procesos de innovación tecnológica, educación, desarrollos logísticos e industriales.

En cualquier caso, la Intendencia respectiva podrá solicitar el pronunciamiento del Ministerio con competencia en la materia.

Artículo 6º.- (Particularidades procedimentales). El procedimiento de elaboración y aprobación del PAI Complementario, deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, el Decreto N° 221/009, de 11 de mayo de 2009 y el presente Decreto.

La comunicación de inicio de la elaboración de un PAI Complementario deberá adicionar:

- a) La fundamentación que justifique la transformación, la categoría y subcategoría de suelo previstas, los usos previstos, el modelo territorial de ocupación, densidad de ocupación del suelo y de población y el conjunto de infraestructuras y servicios que se deberán prever en el proceso de elaboración del PAI.
- b) La declaración de interés departamental, en el caso del literal c) del artículo 4º.

El PAI Complementario deberá establecer un plazo para la efectiva transformación de la categoría de suelo, del total del ámbito o de cada una de las etapas que se hubieran previsto. Vencido el plazo, sin que la transformación de suelo se hubiera efectivizado, se

revertirá la situación volviendo a la categoría original asignada en el instrumento de ordenamiento territorial previo.

Capítulo III - Disposiciones generales.

Artículo 7º.- (Comunicación de inicio). Para todos los casos, la Intendencia correspondiente, una vez que autorice la formulación de un PAI, deberá dar noticia de ello, por medio de oficio, al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a través de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DINOT), y al Ministerio de Ambiente, a través de la Dirección Nacional de Calidad y Evaluación Ambiental (DINACEA), junto con la adopción del primer acto formal que dé inicio al proceso de elaboración del instrumento, según lo previsto en el artículo 2º del Decreto N° 221/009, de 11 de mayo de 2009.

Artículo 8º.- (Observaciones, solicitudes de información o estudios complementarios). Una vez recibida la comunicación de la iniciativa, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a través de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DINOT), y el Ministerio de Ambiente, a través de la Dirección Nacional de Calidad y Evaluación Ambiental (DINACEA), podrán formular indicaciones, observaciones o solicitar información complementaria o estudios adicionales, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Las observaciones que sean impedimento para la implementación como PAI Abreviado, por incumplimiento de sus requisitos, deberán ser comunicadas a la Intendencia respectiva en el plazo de 30 (treinta) días hábiles a partir de la recepción de la comunicación de inicio por cada una de esas Direcciones Nacionales, vencido el cual se considerará que no existen observaciones o recomendaciones que formular, de parte de la respectiva Dirección Nacional.

Si la comunicación no es completa o se requiere información complementaria, cualquiera de dichas Direcciones Nacionales podrá conferir vista a esos efectos. La concesión de vista interrumpirá el



**Ministerio de Vivienda
y Ordenamiento Territorial**

plazo previsto para que cada una de ellas se expida.

Artículo 9º.- (Exclusiones). Sin perjuicio de los demás casos previstos en la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, demás normas concordantes y reglamentarias, decláranse no transformables, los sectores de suelo comprendidos o que comprendan:

a) Zonas categorizadas como rural natural (literal b del artículo 31 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008).

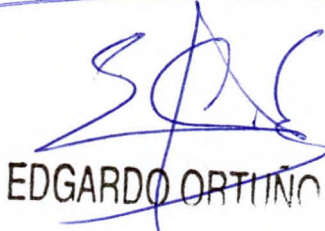
b) Zonas inundables identificadas en los Instrumentos de Ordenamiento Territorial, según lo previsto por el inciso cuarto del artículo 49 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, o que resulten de la aplicación del artículo 20 del Decreto N° 30/020, de 27 de enero de 2020, salvo que la planificación departamental previa considere posible de revertir tal condición, habiendo tenido en cuenta estudios hidrológicos e hidráulicos, que hayan permitido la asignación del atributo de potencialmente transformable.

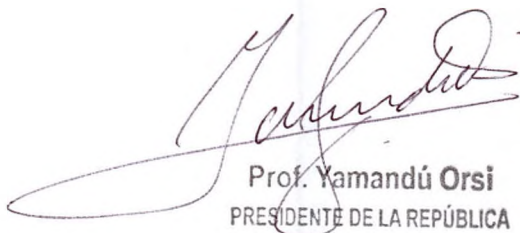
c) Zonas contaminadas (artículo 22 de la Ley N° 19.525, de 18 de agosto de 2017).

d) Padrones o parte de ellos, alcanzados por la declaración de Humedales de Importancia Ambiental e inscriptos en el Registro creado por el Decreto N° 228/025, de 20 de octubre de 2025.

Artículo 10º.- Comuníquese, etc.


TAMARA PASEYRO


EDGARDO ORTÍZ


Prof. Yamandú Orsi
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA