



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MONTEVIDEO

Exp. N° 2025-98-02-000482

N° Decreto: - N° 39135

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

DECRETA:

Artículo 1.º - Incorporar el Título II “Programa de Actuación Integrada Abreviado Parque Industrial Ruta 102 - Ruta 8” al Libro III “Instrumentos Especiales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible”, Parte Legislativa, Apartado II “Programas de Actuación Integrada” que contendrá los artículos siguientes.

Artículo 2.º - Aprobar el Programa de Actuación Integrada Abreviado (PAI Abreviado) “ Parque Industrial Ruta 102 – Ruta 8” en el sector del territorio categorizado según las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, como Suelo Rural Productivo con atributo de potencialmente transformable a Suelo Suburbano No Habitacional Intensivo, comprendido en el denominado APT N.º 5 “Parque de Actividades del Este y Zonamérica – Parte B, así como la correspondiente cartografía, con el alcance de las disposiciones del presente decreto. La fundamentación y estudios técnicos realizados quedan expresados en las Memorias y documentos que lucen en el expediente N.º 2024-6470-98-000016 y N.º 2024-9073-98-000181 de la Intendencia de Montevideo.

Artículo 3.º - Ámbito de aplicación.

Comprende el ámbito delimitado por Camino Don Bosco, paralela a la traza de la 5.º línea de bombeo de OSE, traza curva hasta Camino San Juan de Capistrano, paralela a 105 metros al oeste de Camino de las Palmeras, Ruta Nacional N.º 102, con un área total de 25,45 hectáreas. El resto del sector permanecerá como Suelo Rural con APT a Suelo Suburbano No Habitacional Intensivo hasta su desarrollo a través de los instrumentos que correspondan por ley.

Capítulo I.- Orientaciones Generales para el Ámbito

Artículo 4.º - El desarrollo territorial del ámbito antes definido, se regirá por las orientaciones generales contenidas en el Programa de Actuación Integrada Abreviado que se establecen en el presente decreto. Para todo aquello no especificado, rigen las normas complementarias de Suelo Suburbano aprobadas por Decreto N.º 38.920 de fecha 24 de noviembre de 2024, y demás normativa departamental.

Artículo 5.º - Para el ámbito de aplicación definido en el Artículo 3.º, se admitirá la urbanización en propiedad horizontal exclusivamente para destino no habitacional, una vez se hayan cumplido los requerimientos a tales efectos, establecidos en la normativa nacional y departamental.

Artículo 6.º - Conexión a Sistema Vial Nacional

El sector se conecta con el Sistema Vial Nacional a través de la Ruta Nacional N.º 102, mediante la rotonda partida existente sobre dicha ruta, ubicada a 1.100 metros al este de la intersección con Camino La Cruz del Sur. Las características (forma, diseño y dispositivos de control) del acceso quedará supeditada a lo que se defina en el Estudio de Impacto de Tránsito que se deberá presentar ante la Intendencia de Montevideo y en el Trámite de Autorización de Acceso desde la Ruta N.º 102, que se deberá presentar ante el MTOP.

Artículo 7.º - Componentes estructurantes de la Red Principal Vial.

La Red Principal Vial comprende tres ejes: 1. vía de acceso que parte de la rotonda sobre Ruta Nacional N.º 102 hasta la vía que acompaña el deslinde noreste del ámbito; 2. vía paralela al deslinde noreste del ámbito desde Camino Don Bosco hasta el límite este del mismo; 3. vía que parte desde límite noreste (continuación de Camino San Juan Capistrano) hasta encuentro perpendicular con la Ruta N.º 102, sin ingreso a la misma.

Artículo 8.º - Las vías de la Red Principal Vial deberán tener un perfil total de 23 metros como mínimo e incluirán: dos carriles con pavimentación de hormigón de 3,25 metros de ancho mínimo cada uno, banquetas, veredas peatonales, iluminación, arbolado y cunetas para drenaje pluvial. No se admitirá la utilización de las banquetas ni del espacio destinado a veredas, para el estacionamiento de vehículos de ningún tipo.

Artículo 9.º - Uso y mantenimiento de la Red Principal Vial

Las calles de la Red Principal Vial serán liberadas al uso público en el caso de desarrollo de la urbanización del resto del sector APT N.º 5 al norte de Ruta N.º 102 o cambien las condiciones actuales de ocupación y desarrollo del entorno.

Se admitirá con carácter precario y revocable el uso privado de las vías de la Red Vial Principal, mientras se mantengan las condiciones actuales de ocupación y desarrollo del entorno. El mantenimiento vial estará a cargo de la parte desarrolladora hasta tanto se mantenga el uso privado o hasta que la Intendencia lo disponga.

Artículo 10 - Transporte de carga

Se admite para toda la vialidad del ámbito la circulación de todas las tipologías de vehículos autorizados por el MTOP a circular por rutas nacionales con PBMA de hasta 45 toneladas.

Para todo aquello no especificado, rige lo dispuesto en el Digesto Departamental, Volumen V – Tránsito y Transporte, Capítulo VI, Régimen de limitaciones a la circulación de vehículos de carga en el Departamento de Montevideo, sin perjuicio de las consideraciones específicas que se evalúen en el Estudio de Impacto de Tránsito.

Artículo 11 - Saneamiento.

Se realizará una red de saneamiento interna al ámbito que funcionará por gravedad y conducirá todos los efluentes hacia dos pozos de bombeo internos, cuyas impulsiones individuales se unirán y conducirán los efluentes decantados hacia la línea de impulsión existente del pozo de bombeo Peñarol, ubicada en el Camino de los Siete Cerros.

Los caudales de diseño de la disposición final a colector serán de hasta 200 m³/día de efluente, y bombeo de caudal máximo de 10 L/s. Se deberá instrumentar que el funcionamiento del bombeo se realice cuando la línea del pozo Peñarol esté operando con bajo caudal.

La operación y el mantenimiento de la infraestructura y los dispositivos involucrados a estos efectos estarán a cargo de la parte desarrolladora hasta tanto se mantenga el uso privado o hasta que la Intendencia lo disponga.

Artículo 12 - Drenaje de pluviales.

Los escurrimientos de salida del ámbito en su conjunto deberán respetar dos criterios simultáneamente:

- Se tomará como caudal máximo de vertido para 10 años de período de retorno, el dado por una impermeabilización del 20 % del ámbito.

- Se tomará como caudal máximo de vertido para 25 años de período de retorno, el generado en las condiciones actuales sin el emprendimiento (impacto cero), en la alcantarilla de cruce de la Ruta N.º 102 a la altura del Camino Don Bosco.

La operación y el mantenimiento de la infraestructura y los dispositivos involucrados a estos efectos estará a cargo de la parte desarrolladora hasta tanto se mantenga el uso privado o hasta que la Intendencia lo disponga.

Además de los dispositivos necesarios para amortiguar los caudales de pluviales, se aplicarán sistemas de drenaje pluvial sostenible desde la fuente, con la utilización de: cunetas, canteros y jardines de lluvia (mantenimiento privado); medidas prediales como techos verdes y barriles de lluvia (preceptivo) u otro tipo de medidas.

Artículo 13 - Redes de abastecimiento de agua potable, distribución de energía eléctrica, alumbrado público.

Las redes de abastecimiento de agua potable y distribución de energía eléctrica que sean necesarias realizar para el desarrollo territorial del sector, deberán ejecutarse de acuerdo a los requerimientos de las entidades públicas competentes.

Las redes de alumbrado público a instalarse deberán ajustarse a las exigencias que establezca la Intendencia de Montevideo, con un mínimo de tres columnas cada 100 metros.

Artículo 14 - Gestión de residuos.

Cada emprendimiento que se implante en el parque industrial será responsable de la gestión adecuada de los residuos que genere, de acuerdo con lo establecido por la normativa nacional y departamental. El instalador del parque industrial será responsable de la limpieza de las áreas comunes incluyendo calles y áreas verdes y de la Red Principal Vial hasta tanto se mantenga el uso privado o hasta que la Intendencia lo disponga.

Artículo 15 - Espacios Verdes.

El ámbito deberá contar con los espacios verdes establecidos en la Memoria, con un área no menor al 12 % del sector, coincidentes con la ubicación de componentes de los sistemas de saneamiento y drenajes pluviales, ubicados en el acceso principal desde la Ruta Nacional N.º 102, así como en el extremo suroeste del perímetro, sin perjuicio de aquellos ubicados en las calles del ámbito y los retiros frente a Ruta N.º 102. El mantenimiento de dichos espacios estará a cargo de la parte desarrolladora hasta tanto se mantenga el uso privado o hasta que la Intendencia lo disponga.

Artículo 16 - Usos del suelo.

El uso del suelo preferente es el no habitacional logístico e industrial con servicios y equipamientos compatibles. Se entiende por uso no habitacional el que tiene por finalidad principal el desarrollo de actividades industriales, logísticas y terciarias de nueva generación (tecnologías de la información, investigación y desarrollo, actividades empresariales, etc.), que demandan infraestructuras urbanas específicas para el desarrollo de las mismas y su inserción en el territorio. No se admiten propuestas habitacionales de ningún tipo.

Usos y actividades:

Uso preferente: logístico e industrial.

Actividades compatibles: servicios.

Actividades prohibidas: destinos habitacionales, explotación de minas y canteras, agropecuario.

Artículo 17 - Parámetros de ocupación, edificabilidad y fraccionabilidad.

Los siguientes parámetros de ocupación, edificabilidad y fraccionabilidad rigen para cada uno de los lotes del Parque Industrial.

Fraccionamiento y reparcelamiento: Se establece una superficie mínima del lote o fracción de 3.500 metros cuadrados.

Altura máxima: Rige altura máxima de 17.00 metros.

Retiro frontal: Rige retiro frontal de 12.00 metros.

Retiro frente a Ruta Nacional N.º 102: Rige lo establecido en la normativa nacional.

Retiro perimetral: Rige retiro perimetral mínimo de 5.00 metros.

Tratamiento y uso de los retiros: Rige lo estipulado al respecto en las normas complementarias en Suelo Suburbano aprobadas por Decreto N.º 38.920.

Factor de Ocupación del Suelo: Rige FOS de 50 %. Se admitirá hasta un porcentaje de ocupación de suelo del 60 % (sesenta por ciento) condicionado al pago de precio compensatorio por mayor aprovechamiento.

Factor de Impermeabilización del suelo: Rige FIS de 60 %. Se podrá admitir porcentajes de impermeabilización del suelo mayores a lo establecido anteriormente y hasta un máximo de 80 % de la superficie del lote, siempre y cuando se cuente con dispositivos de control de escorrentía aprobado por el Servicio competente y la utilización de pavimentos permeables que permitan la infiltración.

Artículo 18 - Cargas generales del ámbito

Cesión de suelo.

Se establece una cesión de suelo del 12 % de la superficie total del ámbito a intervenir. El fin de este suelo es reserva para Cartera de Tierras, espacios libres y/o equipamientos públicos. La parte desarrolladora acordará con la Intendencia los suelos a ceder, que estarán localizados en el entorno del PAI Abreviado y serán no inundables, accesibles y aptos para urbanizar. La cesión será realizada previo a la aprobación del plano de fraccionamiento y permanecerá bajo custodia de la parte desarrolladora hasta tanto la Intendencia proceda a su destino específico. Además de ceder el suelo, la parte desarrolladora tendrá a su cargo su urbanización mediante la construcción de la vialidad cuya área está contenida dentro del referido 12 %, y las redes de infraestructura según lo establece la normativa departamental.

Cesión de calles.

Las fracciones de suelo correspondientes a los componentes estructurantes de la Red Principal Vial del ámbito definido en el Artículo 7.º, serán cedidas a la Intendencia de Montevideo previo a la aprobación del plano de fraccionamiento.

Obras de infraestructura

La parte desarrolladora deberá construir a su costo las redes de infraestructura de agua potable, telefónica/datos y energía eléctrica que no sean realizados por los organismos competentes y hacerse cargo de la ejecución de las obras de infraestructura vial, saneamiento, pluviales, alumbrado público, arbolado y espacios verdes, según las condiciones y características establecidas en la Memoria, lo que será controlado por la Intendencia de Montevideo a través de sus oficinas competentes.

Retorno de Valorizaciones.

Corresponde el pago de precio compensatorio por retorno de valorizaciones originado por la transformación del suelo, según lo establecido por el Decreto N.º 37.567. No se considerará como parte del pago la inversión en infraestructura ejecutada por la parte promotora.

El pago se realizará previo a la aprobación del plano de fraccionamiento, acorde al área de suelo de la etapa que se viabiliza.

Artículo 19 - Etapabilidad

El desarrollo del ámbito y las cargas generales asociadas, que comprenden las obligaciones por retorno de valorizaciones y las obras públicas referidas a vialidad, espacios públicos, saneamiento, drenajes, agua potable, energía eléctrica, telefonía/datos, alumbrado público, arbolado, entre otras, a ejecutarse según características establecidas en la Memoria, se realizará en dos etapas delimitadas por la calle de acceso que se inicia desde la rotonda de Ruta N.º 102.

Etapas

Esta etapa consiste en el desarrollo del sector situado al este del acceso que se inicia desde la rotonda de Ruta N.º 102. Se construirá toda la infraestructura necesaria para poder fraccionar y comercializar las manzanas de esta área, incluyendo toda la Red Principal Vial, las redes de servicios y las conexiones con las redes urbanas.

Etapas

Esta etapa consiste en el desarrollo del sector situado al oeste del acceso que se inicia desde la rotonda de Ruta N.º 102. Se construirá toda la infraestructura necesaria para poder fraccionar y comercializar las manzanas de esta área, incluyendo la vialidad, las redes de servicios y las conexiones con las redes urbanas.

Toda la vialidad debe estar realizada al momento de completar la ocupación del parque, según las características y condiciones estipuladas en la Memoria.

Artículo 20 - La parte desarrolladora de los predios que conforman el sector a desarrollar a través del presente Programa de Actuación Integrada Abreviado, deberá contribuir con las cargas de cesión, equidistribución y urbanización, referidas en los artículos anteriores, de conformidad con las disposiciones legislativas nacionales y departamentales vigentes. Además, deberá construir a su costo las redes de infraestructura de agua potable, telefonía/datos y energía eléctrica que no sean realizados por los organismos competentes y hacerse cargo de la ejecución de las obras de infraestructura vial, saneamiento, pluviales, alumbrado público y espacios verdes, según las condiciones y características establecidas en la Memoria, lo que será controlado por la Intendencia de Montevideo a través de sus oficinas competentes.

Capítulo II

Aspectos de Gestión

Artículo 21 - Creación de la Unidad de Actuación N.º 1 (UA1). Autorízase, para la ejecución del Programa de Actuación Integrada Abreviado “Parque Industrial Ruta 102 - Ruta 8” en el Área Potencialmente Transformable N.º 5 (APT 5), la creación de una Unidad de Actuación conformada por el ámbito definido en el Artículo N.º 3, a los efectos de la gestión y ejecución de las determinaciones contenidas en el presente decreto.

Artículo 22 - Facultar a la Intendencia de Montevideo a calificar como suelo suburbano no habitacional intensivo, parte o toda la zona referida en la disposición precedente, una vez que los propietarios de los inmuebles comprendidos en la misma hayan cumplido los deberes de cesión de suelo, urbanización (infraestructuras y conexiones), equidistribución de cargas y beneficios y todas las obligaciones establecidas en la legislación, conforme a las disposiciones previstas a tales efectos en la normativa vigente.

Artículo 23 - Facultar a la Intendencia de Montevideo a aceptar la cesión de suelo definida en el Artículo 18.º, en cumplimiento de las obligaciones establecidas por la legislación vigente, el cual permanecerá bajo custodia de la parte desarrolladora hasta tanto la Intendencia proceda a su destino específico.

Artículo 24 - Crear una Comisión de Seguimiento del presente PAI Abreviado, hasta completar la transformación de suelo, como ámbito de intercambio horizontal, con el fin de articular los aspectos vinculados a la promoción del desarrollo y bienestar del entorno y su población, compartir información, así como la convivencia entre los emprendimientos y las áreas habitacionales circundantes. Su integración quedará conformada por un representante de las siguientes dependencias: la Intendencia de Montevideo (que liderará la Comisión), la Junta Departamental de Montevideo, el Concejo Municipal F, el Concejo Vecinal Zonal N.º 9 y la parte promotora.

Artículo 25 - Otorgar un plazo de dos años, a partir de la creación de la presente Unidad de Actuación y de

conformidad con lo establecido en el artículo D.223.66 del Volumen IV del Digesto Departamental, para la presentación de los proyectos ejecutivos de urbanización, los que deberán cumplir con lo establecido en el presente decreto.

Artículo 26 - Comunicar.

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO, A LOS CINCO DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

- ✓ Firmado electrónicamente por FERNANDO MARTÍN PEREIRA RIVERO.
- ✓ Firmado electrónicamente por CLAUDIO ADRIÁN VISILLAC CAPOTTE.

Tema:
PROMULGACIONES DE DECRETO

Resumen :
PROMULGACIÓN DE DECRETO-SE HACE CONSTAR QUE EL DECRETO N° 39.135 POR EL CUAL SE INCORPORA EL TÍTULO II "PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA ABREVIADO PARQUE INDUSTRIAL RUTA 102 - RUTA 8" AL LIBRO III "INSTRUMENTOS ESPECIALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE", PARTE LEGISLATIVA, APARTADO II "PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA", QUEDÓ FICTAMENTE PROMULGADO.-

Montevideo 24 de Junio de 2025

VISTO: el Decreto N° 39.135 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 5 de junio de 2025 y recibido por este Ejecutivo el 12 de junio del mismo año por el cual de conformidad con la Resolución N° 1451/25 de 04/04/25 se dispone incorporar el Título II "Programa de Actuación Integrada Abreviado Parque Industrial Ruta 102 - Ruta 8" al Libro III "Instrumentos Especiales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible", Parte Legislativa, Apartado II "Programas de Actuación Integrada", que contendrá los artículos que se indicaron;

CONSIDERANDO: lo establecido en el tercer inciso del artículo 281 de la Constitución de la República;

EL INTENDENTE DE MONTEVIDEO

RESUELVE:

- 1.- Hacer constar que el Decreto N° 39.135 sancionado el 5 de junio de 2025 y recibido por este Ejecutivo el 12 de junio del mismo año quedó fictamente promulgado.-
- 2.- Publíquese y comuníquese a la Junta Departamental de Montevideo, al Departamento de Movilidad, a las Divisiones Asesoría Jurídica y Asesoría de Desarrollo Municipal y Participación a sus efectos, a los Equipos Técnicos de Actualización Normativa, de Información Jurídica, a la Biblioteca Jurídica y pase por su orden al Sector Despacho para su incorporación al Registro, a la División Información y Comunicación para adjuntar al expediente y comunicar a la Junta Departamental la constancia de publicación y al Departamento de Planificación a sus efectos.-

MAURICIO EMILIO ZUNINO CANEPA, INTENDENTE DE MONTEVIDEO.-

PABLO NAZARENO BARRONE BARBOZA, SECRETARIO GENERAL.-

